



COMUNE DI VILLAFRANCA PIEMONTE

VARIANTE PARZIALE N. 35 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: Ottobre 2022

Archivio: M195_PRE_01_R_00

Il Sindaco:

Agostino BOTTANO

Il Segretario Comunale:

dott. Emanuele MATINA

Il R.U.P.:

arch. Marina BORDESE

Il Professionista

arch. Marco PAIRONE

1. PREMESSA	3
2. GENERALITÀ.....	4
3. STATO ATTUALE DELLA PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE.....	4
4. QUADRO DELLA CONOSCENZA DEL TERRITORIO: LA COMPATIBILITÀ DELLA VARIANTE CON I PIANI SOVRAORDINATI.....	9
OBIETTIVI DELLA VARIANTE.....	42
DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO URBANISTICO DI VARIANTE.....	42
PRECISAZIONI GENERALI PER LE PREVISIONI DI VARIANTE CHE RIGUARDANO LE SUPERFICI TERRITORIALI DELLE AREE PRODUTTIVE ESISTENTI.....	43
- Intervento n. 01 – Zona PC 12A “Aree produttive terziarie confermate”	51
- Intervento n. 02 – Zona PN 1C “Aree produttive o terziarie di nuovo impianto”.....	55
- Intervento n. 03 – Zona PN 7 “Aree produttive o terziarie di nuovo impianto”.....	60
- Intervento n. 04 – Zone RS 2, RS 6 e RS 13 “Aree di interesse storico, artistico, documentario ed ambientale”.....	66
- Intervento n. 05 – Zona RS 6 “Aree di interesse storico, artistico, documentario ed ambientale”	68
- Intervento n. 6 – Zona RS 13 “Aree di interesse storico, artistico, documentario ed ambientale”	89
- Intervento n. 07 – Zona RE 4E e RE 4G “Nuova espansione residenziale”	108
- Intervento n. 08 – Zona PN 1B “Aree produttive terziarie di nuovo impianto”	110
- Intervento n. 09 – Zona RC 13 “Aree urbane consolidate di recente formazione”	111
- Intervento n. 10 – Articolo 4, punto 2-1 delle N.T.A.....	113
- Intervento n. 11 – Correzione di errori materiali	114
- Intervento n. 12 – Zona Se V12 “Aree a parco, gioco, sport”	123
- Intervento n. 13 – Zona RC 31 “Aree urbane consolidate di antica formazione”	125
- Intervento n. 14 – Zona PC 5 “Aree produttive terziarie confermate”	130
- Intervento n. 15 – Zona RC 20 “Aree urbane consolidate di recente formazione”	132
- Intervento n. 16 – Cimitero comunale ed aree a servizio adiacenti ed afferenti.....	133
- Intervento n. 17 – Zona TCA “Aree turistiche ricettive-ricreative confermate”	136
- Intervento n. 18 – Area inedificabile - Stralciato.....	139
- Intervento n. 19 – RA “Nuclei frazionali”.....	140
- Intervento n. 20 – Zona PN 1E “Aree produttive o terziarie di nuovo impianto”, zona PC 15 “Aree produttive terziarie confermate” ed insediamento produttivo artigianale PE 10 ”	143
- Intervento n. 21 – Zona RC 35 “Aree urbane consolidate di recente formazione”	153
VERIFICHE SUL RISPETTO DEI LIMITI DI CUI ALL'ART. 17, PUNTO 5 DELLA L.R. 56/77 E S.M.I.	156
Art. 17, punto 5, lett. c) e d).....	156
Art. 17, punto 5, lett. e).....	158
Art. 17, punto 5, lett. f).....	159
IL DIMENSIONAMENTO DEL P.R.G.C.....	161
1.1 Il P.R.G.C. vigente (rif. variante parziale n. 34)	161
1.1.1 La capacità insediativa.....	161
1.1.2 Il dimensionamento delle aree per servizi.....	161

1.2	Il P.R.G.C. in progetto di variante	163
1.2.1	La capacità insediativa.....	163
1.2.2	Il dimensionamento delle aree per servizi.....	164
	MODIFICHE CARTOGRAFICHE AL P.R.G.....	166
	MODIFICHE ALLE NORME DI ATTUAZIONE.....	166
	INTEGRAZIONE ALLE PRESCRIZIONI GEOMORFOLOGICHE.....	166
	COMPATIBILITÀ CON IL PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA DEL TERRITORIO DEL COMUNE DI VILLAFRANCA PIEMONTE.....	167
	ELABORATI COSTITUENTI IL PROGETTO DEFINITIVO.....	167

1. PREMESSA

Il progetto preliminare della variante parziale n. 35 al P.R.G.C. vigente è stato adottato con deliberazione di consiglio comunale n. 34 in data 22.07.2022.

La suddetta deliberazione, ai sensi e per gli effetti del comma 7 dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i. è stata pubblicata all'Albo Pretorio online del comune di Villafranca Piemonte per la durata di trenta giorni consecutivi, e precisamente a partire dal giorno 27.07.2022 e fino al 26.08.2022 compresi, durante i quali chiunque ha potuto prenderne visione.

Dal quindicesimo al trentesimo giorno di pubblicazione, e cioè dal 11.08.2022 al 26.08.2022 chiunque ha potuto presentare osservazioni e proposte nel pubblico interesse.

Entro la data del 26.08.2022, e quindi in tempo utile, sono pervenute all'Ufficio Protocollo del Comune di Villafranca Piemonte n. 3 osservazioni; in data 29 agosto 2022 prot. n. 14500, e quindi oltre il tempo utile, è pervenuta un'ulteriore osservazione.

Inoltre:

- In data 28/07/2022 prot. n. 12724 il comune di Villafranca Piemonte ho trasmesso alla Città Metropolitana di Torino il progetto preliminare della variante parziale n. 35 adottato con d.c.c. n. 34/2022, per la richiesta di pronunciamento di compatibilità previsto dal comma 7 dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i.
- in data 30.08.2022 prot. n. 14582, il comune di Villafranca Piemonte ha ricevuto la determinazione dirigenziale del Dipartimento Territorio, Edilizia e Viabilità, Direzione Dipartimento Territorio, Edilizia e Viabilità, Urbanistica e Copianificazione n. 4276 del 19/08/2022, con la quale è stato espresso il pronunciamento di incompatibilità con osservazioni con il Piano Territoriale di Coordinamento "PTC2"

A seguito del recepimento sia delle controdeduzioni alle osservazioni approvate dal comune di Villafranca Piemonte sia del contenuto della determinazione dirigenziale del Dipartimento Territorio, Edilizia e Viabilità, Direzione Dipartimento Territorio, Edilizia e Viabilità, Urbanistica e Copianificazione n. 4276 del 19/08/2022 per quanto attiene il superamento dell'incompatibilità di alcune previsioni con il PTC2 e le ulteriori osservazioni presentate, è stato predisposto il presente progetto definitivo di variante parziale n. 35 al P.R.G.C. vigente che, in breve sintesi:

- ha aggiornato a 200 m il perimetro della fascia di rispetto cimiteriale a seguito dell'intervento di ampliamento cimiteriale previsto dall'intervento n. 16;
- ha completamente stralciato, dai contenuti della variante, l'intervento n. 18;
- ha individuato un'area a destinazione verde privato per la zona PC 15 (intervento n. 20).

2. GENERALITÀ

Il Comune di Villafranca Piemonte è situato nella Provincia di Torino, al confine con la Provincia di Cuneo, ed ha un'estensione di 51,01 kmq. Confina ad est con i comuni di Faule (CN) e Pancalieri (TO), a nord con il comune di Vigone (TO), ad ovest con il comune di Cavour (TO) ed a sud con i comuni di Moretta (CN), Cardè (CN) e Barge (CN). Sul territorio del comune di Villafranca Piemonte si riconoscono i seguenti nuclei frazionali: San Luca, San Giovanni, Cantogno, San Nicola, Bussi, Mottura, Madonna Orti e San Michele. Il territorio è completamente pianeggiante ed è caratterizzato dalla presenza di numerosi corsi d'acqua, tra i quali i principali sono il torrente Pellice ed il fiume Po.

La popolazione residente è di 4.608 abitanti alla data del 31.12.2019 (dato demografico desunto dal sito ufficiale del comune di Villafranca Piemonte).

3. 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, cascate e località individuate puntualmente. Il territorio è completamente pianeggiante ed è caratterizzato dalla presenza di numerosi corsi d'acqua, tra i quali i principali sono il torrente Pellice ed il fiume Po.

La popolazione residente è di 4.608 abitanti alla data del 31.12.2019 (dato demografico desunto dal sito ufficiale del comune di Villafranca Piemonte)

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

- Variante n. 1 approvata con deliberazione di Giunta Regionale n.18-11682 del 09/02/2004;
- Variante n. 2 approvata con deliberazione di Giunta Regionale n. 17-5256 del 12/02/2007;
- Variante n. 3 approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 12 del 13.02.2013 e pubblicata sul B.U.R. n. 15 del 11.04.2013.
- Variante n. 4 approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 32 del 30.07.2020

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

- Variante parziale adottata con deliberazione di C.C. n. 31/2002 ed approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 45/2002;
- Variante parziale adottata con deliberazione di C.C. n. 52/2002 ed approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 8/2003;
- Variante parziale adottata con deliberazione di C.C. n. 53/2002 ed approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 9/2003;
- Variante parziale adottata con deliberazione di C.C. n. 12/2003 ed approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 25/2003;
- Variante parziale adottata con deliberazione di C.C. n. 11/2003 ed approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 26/2003;
- deliberazione di C.C. n. 22 del 25.03.2004 “U.T. edilizia privata e urbanistica “Approvazione prima variante al P.R.G.C. inerente il centro storico da parte della Regione Piemonte – presa d’atto delle osservazioni pubblicate sul BURP n. 7 del 19.02.2004.
- Variante parziale adottata con deliberazione di C.C. n. 5/2004 ed approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 33/2004;
- Variante parziale adottata con deliberazione di C.C. n. 69/2004 ed approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 70/2004;
- deliberazione di C.C. n. 34 del 28.06.2005 Approvazione variante al P.R.G.C. vigente ai sensi dell’art. 17 comma 8 riguardante la correzione di errori materiali ed incongruenze.
- Variante parziale n. 7 adottata con deliberazione di C.C. n. 11/2005 ed approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 42/2005;
- Variante parziale n. 8 adottata con deliberazione di C.C. n. 12/2005 ed approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 43/2005;
- Variante parziale adottata con deliberazione di C.C. n. 23/2004 ed approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 56/2005
- Variante parziale adottata con deliberazione di C.C. n. 5/2006 ed approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 40/2006
- Variante parziale adottata con deliberazione di C.C. n. 13/2006 ed approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 41/2006
- Variante parziale adottata con deliberazione di C.C. n. 35/2005 ed approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 51/2006
- deliberazione di C.C. n. 16 del 23.03.2007 Variante al P.R.G.C. vigente ai sensi dell’art. 17 e 8 della L.R. 56/77 e s.m.i – Inerente l’inserimento delle varianti parziali approvate.

- Variante parziale adottata con deliberazione di C.C. n. 17/2007 ed approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 43/2007
- Variante parziale adottata con deliberazione di C.C. n. 51/2007 ed approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 62/2007
- Variante parziale adottata con deliberazione di C.C. n. 63/2007 ed approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 21/2008
- Variante parziale adottata con deliberazione di C.C. n. 22/2008 ed approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 45/2008;
- Variante parziale adottata con deliberazione di C.C. n. 33/2008 ed approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 46/2008;
- Variante parziale adottata con deliberazione di C.C. n. 59/2008 ed approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 16/2009;
- deliberazione di C.C. n. 18 del 16.04.2009 Variante strutturale n. 3 al PRGC Approvazione documento programmatico
- delibera di C.C. n.82 del 26.11.2009 III Variante Strutturale al P.R.G.C. Determinazione di assoggettare il progetto di variante alla procedura di VAS.
- deliberazione di C.C. n.11 del 09.02.2010 Adeguamento al P.R.G.C. ai sensi dell'art. 29 comma 3 allegato A alla DCR 59-10831 del 24.03.2006 Adozione Variante parziale al P.R.G.C.
- Variante parziale adottata con deliberazione di C.C. n. 80/2009 ed approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 27/2010
- Approvazione del Piano del Colore con delibera di C.C. n. 28 del 23.03.2010;
- deliberazione di C.C. n. 29 del 23.03.2010 Variante parziale ai sensi dell'art. 17 comma 7 della L.R. 56/77 e s.m.i inerente la modifica del Piano del Centro Storico per consentire l'applicazione del Piano del colore del Centro Storico
- Variante parziale n. 23 adottata con deliberazione di C.C. n. 66/2010 ed approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 88/2010;
- Variante parziale n. 24 adottata con deliberazione di C.C. n. 08/2011 ed approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 32/2011;
- Variante parziale n. 25 adottata con deliberazione di C.C. n. 28/2011 ed approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 45/2011;
- Variante parziale n. 26 adottata con deliberazione di C.C. n. 46/2011 ed approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 58/2011;
- Variante parziale n. 27 adottata con deliberazione di C.C. n. 21/2012 ed approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 60/2012;

- Variante parziale n. 28 adottata con deliberazione di C.C. n. 43/2012 ed approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 74/2012;
- Variante parziale n. 29 adottata con deliberazione di C.C. n. 31 del 12.06.2013 ed approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 48 del 15.011.2013;
- Variante parziale n. 30, adottata con deliberazione di C.C. n. 16 del 06.03.2014 ed approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 48 del 15.011.2013;
- Variante parziale n. 31, adottata con deliberazione di C.C. n. 16 del 06.03.2014 ed approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 48 del 15.011.2013;
- Variante parziale n. 32, adottata con deliberazione di C.C. n. 2 in data 09.03.2016 ed approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 19 del 31.05.2016
- Variante parziale n. 33, adottata con deliberazione di C.C. n. 21 in data 26.04.2017 ed approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 27 del 27.07.2017
- Variante parziale n. 34, adottata con deliberazione di C.C. n. 22 in data 28.07.2021 ed approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 36 del 18.12.2021

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

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

Per quanto attiene l'adeguamento del P.R.G.C. al Piano per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.), si precisa che il comune di Villafranca Piemonte si è adeguato con la variante strutturale n. 4 citata.

Infine il comune di Villafranca Piemonte ha intrapreso la procedura per il riconoscimento, sul proprio territorio, di Localizzazioni commerciali urbano-periferiche non addensate L.2. ed ha, a norma di legge, effettuato la Valutazione "ex ante", di cui alla deliberazione di G.C. n. 68 del 09 aprile 2016 di presa d'atto, per individuare le aree riconoscibili quali Localizzazioni commerciali urbano-periferiche non addensate L.2 ed ha trasmesso alla Città Metropolitana di Torino i relativi atti. La Città Metropolitana di Torino ha espresso il proprio parere non vincolante con Determinazione del Dirigente del Servizio Pianificazione Territoriale Generale e Copianificazione Urbanistica prot. n. 24/14018/2016 del

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

4. QUADRO DELLA CONOSCENZA DEL TERRITORIO: LA COMPATIBILITÀ DELLA VARIANTE CON I PIANI SOVRAORDINATI

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

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

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

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

- Nuovo Piano Territoriale Regionale (Ptr), approvato con DCR n. 122-29783 del 21/07/2011
- Nuovo Piano Paesaggistico Regionale (Ppr), approvato con DCR n. 233-35836 del 3 ottobre 2017 e pubblicato sul B.U.R. n. 42 del 19 ottobre 2017, Supplemento Ordinario n. 1
- Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Torino (PTC2), approvato con DCR n. 121-29759 del 21 luglio 2011 e pubblicata sul BUR n. 32 del 11 agosto 2011.
- Proposta Tecnica del progetto Preliminare del Piano Territoriale Generale Metropolitan, adottato con DCRS n. 35 del 02/04/2021

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

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

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

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

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

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

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

Art. 19. I centri storici

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

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

Indirizzi

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

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

Direttive

[3] Omissis....

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

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

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

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

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

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

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

Art. 20. Le aree urbane esterne ai centri storici

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

[2] Omissis....

Indirizzi

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

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

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

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

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

Direttive

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

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

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

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

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

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

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

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

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

[7] *Omissis...*

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

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

Art. 21. Gli insediamenti per attività produttive

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

Indirizzi

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

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

b) insediamenti di nuove imprese innovative e di nuovi settori ad elevato contenuto tecnologico (es. incubatori hi-tech, ecc.);

c) servizi fondati sulle tecnologie della società dell'informazione a livello produttivo (es. centri telematici per lo sviluppo dell'e-business, digitalizzazione delle reti distrettuali, gestione informatizzata delle reti di fornitura, razionalizzazione dei flussi logistici, ecc.);

d) reti energetiche per un uso razionale e contenuto dell'energia, anche promuovendo la cogenerazione e l'utilizzo di fonti rinnovabili e pulite;

e) servizi per la gestione del risparmio energetico e del risparmio idrico.

Direttive

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

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

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

a) il riordino, il completamento, la densificazione, la razionalizzazione e il riassetto funzionale delle grandi polarità extra-urbane produttive/commerciali esistenti in quanto consumatrici di suolo e generatrici di traffico;

b) l'ampliamento delle aree per attività produttive esistenti al momento dell'approvazione del piano quando siano dimostrate: la necessità dell'intervento, l'impossibilità di provvedere attraverso il riordino, completamento e densificazione dell'esistente, la capacità del sistema infrastrutturale esistente di assolvere all'incremento di domanda di mobilità indotta;

c) la qualità degli spazi aperti: parcheggi, interconnessioni con la rete stradale e/ o ferroviaria, zone di carico/ scarico, ambiti di interazione con la viabilità e l'ambiente circostante;

d) la qualificazione ambientale e l'integrazione nel paesaggio dei bordi delle aree produttive e commerciali esistenti o realizzate ex novo;

e) la ricollocazione delle aree produttive esistenti incompatibili con le aree urbanizzate nelle quali sono inserite.

[6] [Omissis...]

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

a) privilegiare le localizzazioni di nuove unità insediative per attività produttive collegate funzionalmente alla ricerca e all'innovazione tecnologica dei processi produttivi. In tale contesto sono favorite le localizzazioni che presentino un agevole collegamento con centri di ricerca per lo sviluppo e l'innovazione tecnologica e la possibilità di scambio di conoscenze e tecnologie fra le aziende;

b) prevedere soluzioni progettuali di qualità funzionale ed estetica che garantiscano: la riduzione del fabbisogno energetico ed idrico, l'utilizzazione di energie e risorse idriche rinnovabili, la riduzione della produzione di rifiuti ed il miglioramento della gestione degli stessi agevolando il recupero ed il riciclaggio interno dei materiali dotando gli insediamenti di strutture per un'efficiente raccolta differenziata, l'inserimento di arredi urbani e vegetazionali nei comparti interessati.

Gli interventi previsti in variante che interessano le aree produttive sono tutti volti a consentire il mantenimento e lo sviluppo delle attività insediate sul territorio comunale, dove possibile consentendo il completamento e la densificazione dell'esistente, dove invece non attuabile, attraverso modesti ampliamenti in stretta continuità con l'esistente tessuto produttivo consolidato. Gli ampliamenti della superficie territoriale a destinazione produttiva previsti in variante sono ampiamente compensati, a livello numerico, dalla contestuale riconversione di aree produttive vigenti alla destinazione agricola.

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 alcuni interventi che prevede di ricondurre un'area, attualmente destinata dal P.R.G.C. vigente all'edificazione produttiva, all'originaria destinazione agricola, al fine di ridurre le trasformazioni dell'uso del suolo agricolo comportanti impermeabilizzazione. A questo intervento vanno anche sommati quelli ulteriori 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 definitivo della variante parziale, inoltre, prevede anche una diminuzione della superficie destinata alle aree produttive.

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.

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

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

Le finalità si strutturano quindi secondo cinque grandi strategie:

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

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

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

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

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

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

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

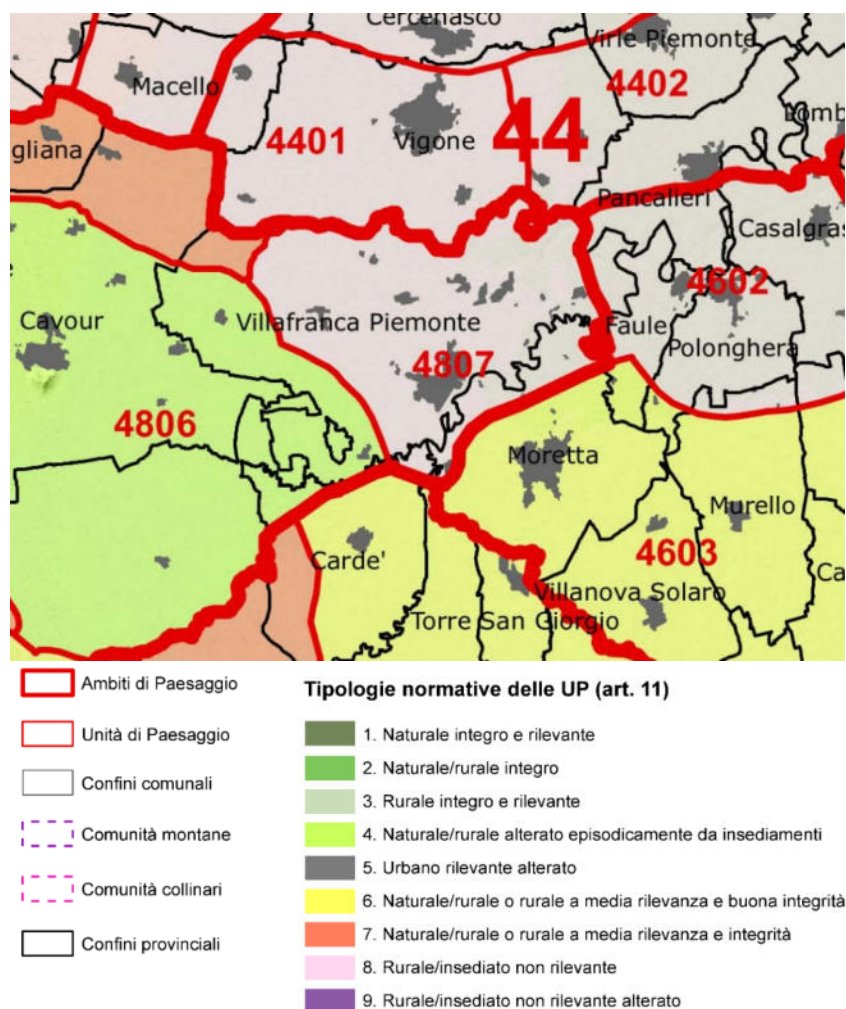
Il riconoscimento dei beni paesaggistici, soggetti a tutela secondo la vigente normativa in materia, non esaurisce il campo d'attenzione del Ppr, che considera anche le altre componenti del paesaggio (sotto l'aspetto naturalistico-ambientale, storico-culturale, scenico-percettivo e urbanistico-insediativo)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

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

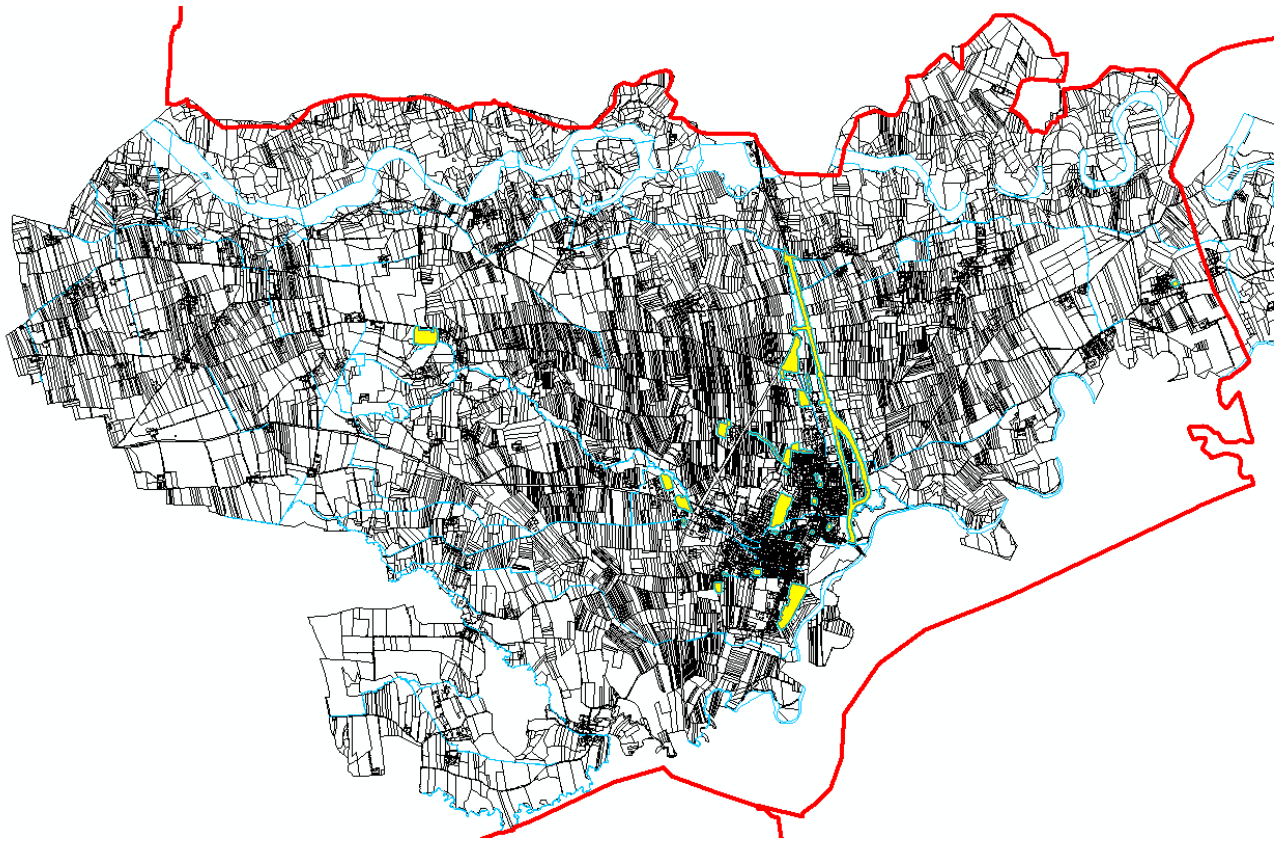
Gli ambiti di paesaggio sono ulteriormente articolati in unità di paesaggio (UP) intese come sub-ambiti connotati da specifici sistemi di relazioni che conferiscono loro un'immagine unitaria. Il comune di Villafranca Piemonte è ricompreso in differenti unità di paesaggio che di seguito si elencano:

- UP 4602 "*Confluenza Varaita in Po di Polonghera e Casalgrasso*" – per una piccola porzione posta ad est coincidente quasi completamente con il SIC "Confluenza Po-Pellice"
- UP 4801 "*Colline di Bricherasio su confluenza Pellice e Chisone*" – per una piccola porzione posta a nord-ovest, a confine con il comune di Cavour

- UP 4806 “*La Rocca di Cavour con la pianura*” – per una ridotta porzione posta ad ovest, al confine con i comuni di Cavour e Barge
 - UP 4807 “*Villafranca*” – per la maggior parte del territorio comunale
- Le aree oggetto di variante rientrano tutte all’interno dell’UP 4807 “*Villafranca*”.



Estratto tavola P3 “Ambiti e unità di paesaggio”



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

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

AMBITO 48 – PIANA TRA BARGE, BAGNOLO E CAVOUR

Obiettivi	Linee di azione
1.2.1. Salvaguardia delle aree protette, delle aree sensibili e degli habitat originari residui, che definiscono le componenti del sistema paesistico dotate di maggior naturalità e storicamente poco intaccate dal disturbo antropico.	Gestione specifica delle superfici boscate (soprattutto dei castagneti), con il recupero delle formazioni da frutto e quelle a ceduo, anche a fini di protezione da incendi; gestione dei rimboschimenti verso una maggiore rinaturalizzazione.
1.2.1. Salvaguardia delle aree protette, delle aree sensibili e degli habitat originari residui, che	Recupero del patrimonio edilizio storico delle borgate e dei nuclei maggiormente caratterizzanti

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

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

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

<p>I. RAFFRONTO TRA LE PRESCRIZIONI CONTENUTE NELLE SCHEDE DEL CATALOGO PER I BENI EX ARTICOLI 136 E 157 DEL CODICE E LE PREVISIONI DELLA VARIANTE</p>	
Prescrizioni specifiche	Riscontro
<p>Dichiarazione di notevole interesse pubblico dei terreni circostanti la Cappella delle Missioni numero rif. reg. A145 codice Min. 10273 Provvedimento: D.M. 25 aprile 1929</p> <p><u>Identificazione dei valori e valutazione della loro permanenza / trasformazione</u> Il terreno coltivato e parzialmente alberato sul bordo orientale, adiacente a un corso d'acqua alimentato da risorgive, circonda l'antica cappella di fondazione romano-cristiana, fungendo da zona di rispetto del bene culturale, in diretta relazione visiva con l'area agricola circostante.</p> <p><u>Prescrizioni specifiche</u> I terreni circostanti la cappella devono essere conservati nella loro integrità</p>	<p>Le aree oggetto di variante più prossime distano più di 1.000 metri, in linea d'aria, dalle aree e dai fabbricati vincolati. Si ritiene pertanto che le opere previste in variante non comportino alcuna limitazione del bene e ne rispettino le specifiche prescrizioni</p> <p>La variante non interessa, nemmeno marginalmente, le aree tutelate. In ogni caso le aree oggetto di variante più prossime sono a destinazione agricola ed unicamente interessate dall'apposizione di un vincolo di totale inedificabilità. Si ritiene pertanto che le opere previste in variante non comportino alcuna limitazione del bene e ne rispettino le specifiche prescrizioni</p>
<p>Dichiarazione di notevole interesse pubblico dei Tenimenti storici dell'Ordine Mauriziano - Tenimento di Staffarda numero rif. reg. D003 codice Min. 10331 Provvedimento: D.G.R. 37-227 del 04 agosto 2014</p> <p><u>Riconoscimento del valore dell'area</u> La dichiarazione di notevole interesse pubblico tutela l'area in quanto "(...) i Tenimenti storici dell'Ordine Mauriziano rappresentano sistemi territoriali di valenza storico-culturale e paesaggistica di particolare importanza: le tenute si caratterizzano per l'eccezionale integrità della trama agraria e rappresentano uno dei pochi esempi della grande proprietà fondiaria di pianura sopravvissuti nel tempo (...)".</p> <p><u>Prescrizioni specifiche</u> La scheda contenuta nel "Catalogo dei Beni Paesaggistici del Piemonte – Prima parte" allegata al Ppr rimanda ai contenuti della D.G.R. n. 37-227 del 4 agosto 2014, allegato C, punto 3. Per facilità di comprensione sul rispetto degli interventi di variante del bene tutelato, si riportano a seguire i contenuti del punto 3, dell'allegato C citato Il paesaggio del Tenimento storico dell'Ordine Mauriziano è caratterizzato da vaste superfici a coltivo o a prato, distinte dalla presenza di elementi di pregio, quali la trama dei canali e della rete irrigua superficiale, con le relative fasce arboree, poste a margine dei campi, e i tracciati viari storici di accesso alle cascine di antico impianto. 3.1 Tutela del paesaggio agrario – Non sono consentite destinazioni d'uso dei terreni diverse da quella agricola; le pratiche agricole devono essere svolte evitando interferenze negative con l'ecosistema fluviale. – Deve essere</p>	<p>Premesso che la porzione dei Tenimenti rientrante all'interno del territorio del comune di Villafranca Piemonte è molto ridotta e non vi è presenza di fabbricati, gli interventi previsti in variante non interessano, nemmeno marginalmente, le aree ricomprese all'interno dei Tenimenti storici dell'Ordine Mauriziano.</p> <p>Le aree oggetto di variante più prossime sono a destinazione agricola ed unicamente interessate dall'apposizione di un vincolo di totale inedificabilità.</p> <p>Si ritiene pertanto che le opere previste in variante rispettino le specifiche prescrizioni volte alla tutela del bene</p>

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

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

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

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

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

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

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

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

Nella Tav. P4 sono rappresentati:

- 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 P.AI, 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 P.AI. In assenza di quest'ultime coincide con la cosiddetta fascia "Galasso").

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").

Le aree oggetto di variante non interessano il sistema idrografico rappresentato nella Tavola P4, nella Tavola P2 e nel Catalogo dei beni paesaggistici, seconda parte

Articolo 15. Laghi e territori contermini

Nella Tav. P4 sono rappresentati i laghi (tema areale che contiene 1467 elementi, inclusi i laghi rappresentati nella Tav. P2).

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).

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

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).

Nella Tav. P2 sono rappresentati i boschi tutelati ai sensi dell'art. 142, lett. g. del d.lgs. 42/2004.

Le aree oggetto di variante non interessano, nemmeno marginalmente, territori a prevalente copertura boscata come rappresentati nella Tavola P4, nella Tavola P2 e nel Catalogo dei beni paesaggistici, seconda parte

Articolo 17. Aree ed elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico

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).

*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.*

Le aree oggetto di variante non interessano, nemmeno marginalmente, aree ed elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico come rappresentati nella Tavola P4, nella Tavola P2 e nel Catalogo dei beni paesaggistici, seconda parte

Articolo 18. Aree naturali protette e altre aree di conservazione della biodiversità

<p>Nella Tav. P5 sono rappresentati:</p> <ul style="list-style-type: none"> - aree protette (tema areale costituito da 116 elementi); - aree contigue; - SIC (tema areale che contiene 128 elementi); - ZPS (tema areale costituito da 51 elementi) - zone naturali di salvaguardia; - corridoi ecologici; - ecosistemi acquatici di pregio all'interno dei contesti di nodi. <p>Nella Tav. P2 e nel Catalogo dei beni paesaggistici, seconda parte, sono rappresentate le aree tutelate ai sensi dell'art. 142, lett. f. del d.lgs 42/2004.</p> <p>Le aree oggetto di variante non interessano aree naturali protette ed altre aree di conservazione della biodiversità come rappresentati nella Tavola P5, nella Tavola P2 e nel Catalogo dei beni paesaggistici, seconda parte</p>	
<p>Articolo 19. Aree rurali di elevata biopermeabilità</p>	
<p>Nella Tav.P4 sono rappresentate:</p> <ul style="list-style-type: none"> - praterie rupicole (tema areale presente nell'area montana); - praterie, prato-pascoli, asfodeli (tema areale presente prevalentemente in montagna e in collina); - aree non montane a diffusa presenza di siepi e filari (tema areale presente in pianura). <p>Le aree oggetto di variante non interessano, nemmeno marginalmente, aree rurali di elevata biopermeabilità come rappresentati nella Tavola P4.</p>	
<p>Articolo 20. Aree di elevato interesse agronomico</p>	
<p>Nella Tav. P4 sono rappresentate le aree di elevato interesse agronomico (tema areale costituito da territori appartenenti a suoli con capacità d'uso di I e II classe, da cui sono escluse le grandi aree edificate e le zone coperte dalle morfologie insediative urbane consolidate, dai tessuti urbani esterni ai centri, dai tessuti discontinui suburbani, dagli insediamenti specialistici organizzati, dalle aree a dispersione insediativa prevalentemente residenziale e specialistica, dalle insule specializzate e dai complessi infrastrutturali. Si trovano in pianura e parzialmente in collina).</p>	
<p>Indirizzi</p> <p>comma 4</p> <p>Nelle aree di elevato interesse agronomico i piani locali prevedono che le eventuali nuove edificazioni siano finalizzate alla promozione delle attività agricole e alle funzioni ad esse connesse; la realizzazione di nuove edificazioni è subordinata alla dimostrazione del rispetto dei caratteri paesaggistici della zona interessata.</p>	<p><i>Premesso che il territorio comunale di Villafranca Piemonte è quasi totalmente riconosciuto in classi di capacità d'uso del suolo I e II, e che l'edificato attuale è quasi totalmente in tale aree e che pertanto qualsiasi ampliamento, che per norma deve essere contiguo all'edificato, inevitabilmente ricade in una delle due classi, in progetto di variante si prevedono interventi volti al recupero di aree già compromesse ed alla densificazione dell'edificato esistente. Gli ampliamenti previsti in variante delle superfici territoriali delle zone produttive sono tutti individuati in stretta adiacenza ad attività insediate sul territorio che necessitano di espandere la loro attività. In ogni caso, nella variante sono previsti interventi di compensazione consistenti nella riduzione della superficie territoriale delle aree produttive in misura maggiore rispetto a quella prevista in ampliamento, riducendo in tal modo il consumo di suolo.</i></p>
<p>Direttive</p> <p>comma 6</p> <p>Nei territori ricadenti nella I e nella II classe di capacità d'uso dei suoli e nei territori di cui al comma 3 e alla lettera a. del comma 5, in coerenza con quanto disciplinato al comma 4, eventuali nuovi impegni di suolo a fini diversi da quelli agricoli possono prevedersi solo quando sia dimostrata l'inesistenza di alternative di riuso e di riorganizzazione delle attività esistenti; in particolare per le attività estrattive, qualora siano dimostrati i presupposti sopra citati, i relativi piani di settore definiscono i criteri e la disciplina delle modalità di intervento per rendere compatibili, anche attraverso la realizzazione di opere di mitigazione, recupero e compensazione, gli insediamenti estrattivi con la qualificazione ambientale e paesaggistica, al fine di ridurre l'impatto sul suolo e di evitare estesi interventi di sistemazione fondiaria, con asportazione di materiali inerti, che possono alterare in modo significativo l'assetto morfologico e il paesaggio.</p>	
<p>Articolo 22. Viabilità storica e patrimonio ferroviario</p>	
<p>Nella Tav.P4 è rappresentata:</p> <ul style="list-style-type: none"> - rete viaria di età romana e medievale (tema lineare); - rete viaria di età moderna e contemporanea (tema lineare); - rete ferroviaria storica (tema lineare). 	
<p>Indirizzi</p> <p>comma 2</p> <p>Gli interventi sul sistema della viabilità storica, previsti dagli strumenti di pianificazione, sono tesi a garantire la salvaguardia e il miglioramento della fruibilità, della riconoscibilità dei tracciati e dei manufatti a essi connessi,</p>	<p><i>Le aree oggetto di variante non interessano, nemmeno marginalmente, la viabilità storica ed il patrimonio ferroviario come rappresentati nella Tavola P4.</i></p>

favorendone l'uso pedonale o ciclabile o comunque a bassa intensità di traffico, anche con riferimento alla Rete di connessione paesaggistica di cui all'articolo 42.	
<p>Direttive</p> <p><i>comma 4</i></p> <p>Per quanto individuato al comma 1 e al comma 3, i piani locali:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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; 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	
<p><i>Nella Tav. P2 e nel Catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte, seconda parte, sono rappresentate le zone di interesse archeologico, art. 142 lett. m. del d.lgs. 42/2004 (tema areale che contiene 94 elementi).</i></p> <p><i>Nella Tav. P5 sono rappresentati i siti archeologici di rilevanza regionale.</i></p>	
<p>Le aree oggetto di variante non interessano, nemmeno marginalmente, zone di interesse archeologico rappresentate nella Tavola P2, nella Tavola P5 e nel Catalogo dei beni paesaggistici, seconda parte</p>	
Articolo 25. Patrimonio rurale storico	
<p><i>Nella Tav. P4 sono rappresentati:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - sistemi di testimonianze storiche del territorio rurale (tema puntuale costituito da 5070 elementi articolati in: permanenze di centuriazione e riorganizzazione produttiva di età romana; permanenze di colonizzazione rurale medievale religiosa o insediamento rurale disperso con presenza di castelli agricoli; aree con nuclei rurali esito di riorganizzazione di età moderna; aree di rilevante valenza storico-ambientale territoriale caratterizzate da colture e nuclei rurali esito di riorganizzazione di età contemporanea); - nuclei alpini connessi agli usi agro-silvo-pastorali (tema areale costituito da 544 elementi localizzati in montagna); - presenza stratificata di sistemi irrigui (tema lineare costituito dai principali canali storici localizzati soprattutto nell'area delle risaie). 	

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

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

Articolo 28. Poli della religiosità

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

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

Articolo 29. Sistemi di fortificazioni

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

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

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

Nella Tav. P4 sono rappresentati:

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

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

Direttive

comma 3

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

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

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

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

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

Articolo 31. Relazioni visive tra insediamento e contesto

<p><i>Nella Tav. P4 sono rappresentati:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - sistema di crinali collinari principali e secondari e pedemontani principali e secondari (tema lineare); - insediamenti tradizionali con bordi poco alterati o fronti urbani costituiti da edifici compatti in rapporto con acque, boschi, coltivi - SC1 (tema areale situato soprattutto in montagna e collina); - sistemi di nuclei costruiti di costa o di fondovalle, leggibili nell'insieme o in sequenza - SC2 (tema areale situato prevalentemente in montagna e collina); - insediamenti pedemontani o di crinale in emergenza rispetto a versanti collinari o montani prevalentemente boscati o coltivati SC3 (tema areale situato prevalentemente in collina e nel pedemonte); - contesti di nuclei storici o di emergenze architettoniche isolate - SC4 (tema areale situato prevalentemente in pianura e collina); - aree caratterizzate dalla presenza diffusa di sistemi di attrezzature o infrastrutture storiche - idrauliche, di impianti produttivi industriali o minerari, di impianti rurali - SC5 (tema areale situato prevalentemente in corrispondenza del sistema di canali storici e in montagna in corrispondenza delle dighe). 	
<p>Direttive</p> <p>comma 2</p> <p>I piani locali:</p> <p>a. (...)</p> <p>b. definiscono le modalità localizzative degli edifici e delle parti vegetate, i profili paesaggistici e i rapporti con i fondali o con il contesto non costruito dei nuclei o delle emergenze costruite, senza alterare la morfologia e i caratteri dell'emergenza visiva;</p> <p>c. salvaguardano la visibilità dalle strade, dai punti panoramici e dal sistema dei crinali collinari;</p> <p>d. (...)</p> <p>e. mantengono e, ove necessario, ripristinano l'integrità e la riconoscibilità dei bordi urbani segnalati ed evitano l'edificazione nelle fasce libere dei bordi prospicienti; nel caso di bordi urbani il cui assetto sia segnalato come critico, alterato, non consolidato e in via di completamento e definizione, si applica altresì quanto previsto dall'articolo 41 delle presenti norme.</p>	<p><i>Sul territorio comunale di Villafranca Piemonte il Ppr riconosce un'ampia area di contesti di nuclei storici o di emergenze architettoniche isolate (SC4) che ricomprende la quasi totalità dell'edificato. Risulta pertanto che qualsiasi intervento di variante riguardante il centro abitato di Villafranca Piemonte interessi tali aree. In variante, in ogni caso, non sono previste nuove edificazioni nelle fasce libere dei bordi urbani e gli interventi nella parte dell'edificato centrale sono volti al recupero dei fabbricati esistenti mantenendo le attuali tipologie edilizie ed i rapporti volumetrici.</i></p>
<p>Articolo 32. Aree rurali di specifico interesse paesaggistico</p>	
<p><i>Nella Tav. P4 sono rappresentati:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - aree sommitali costituenti fondali e skyline - SV1 (tema areale situato in corrispondenza dei crinali montani principali); - sistemi paesaggistici agroforestali di particolare interdigitazione tra aree coltivate e bordi boscati (SV2 - tema areale); - sistemi paesaggistici rurali di significativa varietà e specificità, con la presenza di radi insediamenti tradizionali integri o tracce di sistemazioni agrarie e relative infrastrutture storiche, tra cui i Tenimenti Storici dell'Ordine Mauriziano non assoggettati a dichiarazione di notevole interesse pubblico di cui all' art. 33, c. 9 - SV3 (tema areale situato prevalentemente in pianura, collina e pedemonte); - sistemi rurali lungo fiume con radi insediamenti tradizionali e, in particolare, quelli localizzati nelle confluenze fluviali - SV4 (tema areale situato lungo i corpi idrici principali); - sistemi paesaggistici rurali di significativa omogeneità e caratterizzazione dei coltivi: le risaie e i vigneti - SV5 (tema areale). 	
<p>Direttive</p> <p>comma 4</p> <p>I piani locali e, per quanto di competenza, i piani delle aree protette, anche in coerenza con le indicazioni del Ptr:</p> <p>a. disciplinano le trasformazioni e l'edificabilità nelle aree di cui al comma 1, al fine di contribuire a conservare o recuperare la leggibilità dei sistemi di segni del paesaggio agrario, in particolare ove connessi agli insediamenti tradizionali (contesti di cascine o di aggregati rurali), o agli elementi lineari (reticolo dei fossi e dei canali, muri a secco, siepi, alberate lungo strade campestri);</p> <p>b. definiscono specifiche normative per l'utilizzo di materiali e tipologie edilizie, che garantiscano il corretto inserimento nel contesto paesaggistico interessato, anche per la realizzazione di edifici di nuova costruzione o di altri manufatti (quali muri di contenimento, recinzioni e simili).</p>	<p><i>Le aree oggetto di variante non interessano, nemmeno marginalmente, le aree rurali di specifico interesse paesaggistico come rappresentate nella tavola P4</i></p>
<p>Articolo 33. Luoghi ed elementi identitari</p>	
<p><i>Luoghi ed elementi identitari costituenti patrimonio storico-culturale e architettonico, nonché luoghi la cui immagine è ritenuta di particolare valore simbolico nella percezione sociale.</i></p>	
<p>SITI UNESCO</p> <p><i>Comprende i Siti (core zone) e le relative aree esterne di protezione (buffer zone) inseriti nella lista del Patrimonio mondiale dell'Unesco:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Residenze Sabaude (Tav. P4 e P5); - Saari Monti (Tav. P4 e P5); 	

- Paesaggi vitivinicoli del Piemonte: Langhe-Roero e Monferrato (Tav. P5 e P6);
- Siti palafitticoli (Tav. P5).

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

Articolo 34. Disciplina generale delle componenti morfologico-insediative

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

Nella Tav. P4 sono rappresentati anche

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

Indirizzi

comma 4

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

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

comma 5

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

Direttive

comma 6

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

comma 7

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

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

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

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

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

<p>I. le porte urbane, ambiti di ingresso alle parti compatte o centrali del tessuto urbano lungo assi di penetrazione, per le quali vanno valorizzati gli spazi e gli elementi esistenti (eventuali viali alberati, cortine edificate, ecc.) o formati nuovi spazi di filtro tra interno ed esterno, con una progettazione unitaria che metta in luce i caratteri delle preesistenze;</p> <p>II. i bordi urbani, intesi come elementi o fasce che definiscono i confini dell'edificato (fronti edificati, crinali, conche, conoidi, terrazzi, lungofiume, lungolago e pedemonte), da consolidare in relazione alle morfologie disciplinate agli articoli dal 35 al 38, attraverso un disegno del profilo urbano riconoscibile e congruente con gli aspetti storici, geomorfologici o naturali strutturanti l'insediamento;</p> <p>III. i varchi, intesi come spazi liberi tra aree edificate, per i quali devono essere evitati interventi che agevolino la formazione o il prolungamento di aggregazioni lineari lungo-strada, tali da saldare fra loro diverse morfologie insediative o, comunque, da ridurre i varchi tra aree edificate, soprattutto ove funzionali alla continuità ecosistemica e paesaggistica di cui all'articolo 42.</p>	
Articolo 35. Aree urbane consolidate (m.i. 1, 2, 3)	
<p>- m.i. 1: morfologie insediative urbane consolidate dei centri maggiori (prevalentemente nel centro in zone densamente costruite);</p> <p>- m.i. 2: morfologie insediative urbane consolidate dei centri minori (prevalentemente nel centro in zone densamente costruite);</p> <p>- m.i.3: tessuti urbani esterni ai centri (costituito da zone compiutamente urbanizzate in continuum con m.i. 1 o 2.)</p>	
<p>Indirizzi</p> <p>comma 3 I piani locali garantiscono, anche in coerenza con l'articolo 24, comma 5:</p> <p>a. il potenziamento degli spazi a verde e delle loro connessioni con elementi vegetali esistenti, nonché il miglioramento della fruizione anche attraverso sistemi di mobilità sostenibile e di regolazione dell'accessibilità;</p> <p>b. il potenziamento della rete degli spazi pubblici, a partire da quelli riconosciuti storicamente, anche con la riorganizzazione del sistema dei servizi, delle funzioni centrali e dei luoghi destinati all'incontro, con il coinvolgimento delle aree verdi, la formazione di fronti e di segni di rilevanza urbana.</p> <p>comma 4 I piani locali disciplinano, con riferimento ai tessuti urbani esterni ai centri (m.i. 3), eventuali processi di rigenerazione urbana di cui all'articolo 34 comma 5.</p>	<p><i>L'intervento di variante parziale interessa ambiti ricompresi solamente nella morfologia insediativa m.i. 2 (morfologie insediative urbane consolidate dei centri minori) ed individua singoli edifici o complessi edifici per i quali consentire interventi di recupero dell'edificato esistente, con il vincolo del mantenimento della tipologia insediativa esistente, oltre che alla sagoma, volume, etc... Inoltre è previsto un intervento volto al potenziamento degli spazi pubblici e dei luoghi destinati all'incontro (la riconversione di una porzione della zona RC 35 in area a servizio pubblico)</i></p>
<p>Direttive</p> <p>comma 5</p> <p>a. I piani locali garantiscono il mantenimento e la valorizzazione del disegno originario d'impianto e degli elementi edilizi caratterizzanti, con particolare riferimento alle parti di città precedenti al 1950 connotate da trasformazioni urbanistiche a progetto unitario. (...)</p>	
Articolo 36. Tessuti discontinui suburbani (m.i. 4)	
<p><i>Tessuti discontinui suburbani (zone di estesa urbanizzazione in rapida evoluzione, ma non con continuità e compattezza paragonabili a quelle urbane, assetto costruito urbanizzato frammito ad aree libere interstiziali o ad inserti di morfologie insediative specialistiche</i></p>	
<p>Indirizzi</p> <p>comma 3 I piani locali garantiscono:</p> <p>- la definizione e il rafforzamento dei bordi dell'insediamento con potenziamento dell'identità urbana attraverso il disegno di insieme del fronte costruito e delle eventuali infrastrutture adiacenti;</p>	<p><i>Gli interventi di variante interessano parzialmente i tessuti discontinui suburbani con azioni che prevedono il ridisegno dei bordi più esterni introducendo elementi di ricucitura, aggiornando le previsioni urbanistiche al reale stato di attuazione delle previsioni di Piano e ridefinendone i confini.</i></p>

<ul style="list-style-type: none"> - il potenziamento della riconoscibilità e dell'identità di immagine dei fronti urbani, con particolare riferimento a quelli di maggiore fruibilità dagli assi di ingresso, con piani di riqualificazione e progetti riferiti alle "porte urbane" segnalate e alla sistemazione delle aree di margine interessate dalle nuove circonvallazioni e tangenziali, attraverso il ridisegno dei "retri urbani" messi in luce dai nuovi tracciati viari; - l'integrazione e la qualificazione dello spazio pubblico, da connettere in sistema continuo fruibile, anche con piste ciclopedonali, al sistema del verde. 	<p><i>Inoltre è introdotta una modifica all'area inedificabile posizionata ad est dell'abitato e funzionale al ridisegno della viabilità ciclabile di bordo</i></p>
<p>Direttive</p> <p><i>comma 4</i> I piani locali verificano e precisano la delimitazione delle morfologie di cui al comma 1 tenendo conto anche:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. della contiguità con aree urbane di m.i. 1, 2 e 3, di cui all'articolo 35, e della presenza di residui non urbanizzati ormai disorganici rispetto agli usi agricoli; b. della prevalenza di lottizzazioni organizzate rispetto a insediamenti individuali e privi di regole urbanistiche; c. della prevalenza di lottizzazioni con tipologie ad alta copertura di suolo e densità volumetrica bassa o media, intervallate da aree non insediate; d. della presenza di trame infrastrutturali con caratteristiche urbane ancorché incomplete. <p><i>comma 5</i> Nelle aree di cui al comma 1 i piani locali stabiliscono disposizioni atte a conseguire:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. 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. b. 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; c. il mantenimento delle tracce dell'insediamento storico, soprattutto nel caso di impianti produttivi, agricoli o industriali, e delle relative infrastrutture; d. 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; e. la valorizzazione dei sistemi di ville di cui all'articolo 26 presenti all'interno dell'area; f. eventuali processi di rigenerazione urbana di cui all'articolo 34, comma 5. 	<p><i>In variante parziale non è prevista la ridefinizione della delimitazione delle morfologie insediative, ma sono rispettate quelle individuate dal Ppr, con interventi di completamento e formazione di isolati compiuti</i></p>
<p>Articolo 37. Insediamenti specialistici organizzati (m.i. 5)</p> <p><i>Insediamenti specialistici organizzati (aree urbanizzate per usi non residenziali).</i></p>	

<i>Originati prevalentemente ex novo a margine degli insediamenti urbani compatti, connesse al resto del territorio solo attraverso allacci infrastrutturali.</i>	
<p>[1]. Il Ppr individua, nella Tavola P4, gli insediamenti specialistici per usi non residenziali, originati prevalentemente all'esterno o ai bordi degli insediamenti urbani (m.i. 5).</p> <p>[2]. Per le aree di cui al comma 1 il Ppr persegue i seguenti obiettivi:</p> <p>a. riqualificazione delle aree urbanizzate prive di identità e degli insediamenti di frangia;</p> <p>b. integrazione paesaggistico-ambientale e mitigazione degli impatti degli insediamenti specialistici</p> <p>Direttive</p> <p>[3]. I piani locali, in relazione alle specificità dei territori interessati, verificano e precisano la delimitazione delle morfologie di cui al comma 1.</p> <p>[4]. Per le aree di cui al comma 1 i piani territoriali provinciali e i piani locali stabiliscono disposizioni, tenendo conto dei seguenti criteri:</p> <p>a. sono ammissibili interventi di riuso, completamento e ampliamento in misura non eccedente al 20% della superficie utile lorda preesistente all'adozione del Ppr oppure, se in misura maggiore, subordinatamente alle seguenti condizioni:</p> <p>I. siano ricompresi in progetti estesi alla preesistenza e volti al perseguimento degli obiettivi di cui al comma 2;</p> <p>II. rientrino in un ridisegno complessivo dei margini, degli spazi pubblici, delle connessioni con il sistema vario, del verde e delle opere di urbanizzazione in genere, indirizzato a una maggiore continuità con i contesti urbani o rurali, alla conservazione dei varchi, nonché al contenimento e alla mitigazione degli impatti;</p> <p>b. eventuali nuove aree per insediamenti specialistici possono essere previste dai piani territoriali provinciali e dai piani locali, in funzione dell'area di influenza, localizzate prioritariamente all'esterno dei beni paesaggistici e in modo da non pregiudicare la salvaguardia delle componenti tutelate ai sensi delle presenti norme, e tali da rispettare le seguenti condizioni:</p> <p>I. sia dimostrata l'impossibilità di provvedere al reperimento delle superfici necessarie attraverso il riordino, il completamento e la densificazione dell'esistente;</p> <p>II. non interferiscano con i varchi, con i corridoi di connessione ecologica o con aree di particolare capacità d'uso o pregio per le coltivazioni tipiche, di cui agli articoli 20, 32 e 42;</p> <p>III. non determinino la necessità, se non marginale, di nuove infrastrutture o incrementi della frammentazione ecosistemica e paesaggistica;</p> <p>IV. sia prevista la contestuale realizzazione di adeguate aree di verde pubblico o a uso pubblico, per mitigare o compensare gli impatti paesaggistici ed ambientali.</p> <p>[5]. Ai fini del recupero e della riqualificazione delle aree produttive costituiscono riferimento per la progettazione degli interventi le linee guida per le Aree produttive ecologicamente attrezzate (Apea), adottate con DGR 28 luglio 2009 n. 30-11858.</p> <p>[6]. I piani locali possono prevedere la riconversione degli insediamenti specialistici organizzati mediante i processi di rigenerazione urbana di cui all'articolo 34 comma 5.</p>	<p><i>Sul territorio comunale di Villafranca Piemonte il Ppr riconosce un insediamento specialistico organizzato m.i. 5 a nord dell'abitato. Il progetto di variante interessa tale insediamento specialistico prevedendo:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>interventi di ripermetrazione ed ampliamento estesi alle preesistenze e finalizzati ad una loro complessiva riorganizzazione, riducendo i fenomeni di frangia, creando identità agli insediamenti e prevedendo, in recepimento della verifica di assoggettabilità predisposta contestualmente alla variante , 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 modesti ampliamenti</i> - <i>interventi che non interferiscano con i varchi e con i corridoi di connessione ecologica. Come già relazionato in precedenza, vista la natura del territorio comunale e l'ubicazione degli insediamenti urbani, alcuni interventi, inevitabilmente, interessano aree di particolare capacità d'uso (I e II)</i>
Articolo 38. Aree di dispersione insediativa (m.i. 6,7)	
<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>	
<p>Direttive</p> <p><i>comma 3</i></p> <p>I piani locali, in relazione alle specificità dei territori interessati, verificano e precisano la delimitazione delle morfologie di cui al comma 1, al fine di mantenerne e promuoverne la destinazione agricola prevalente; all'interno di queste individuano altresì le aree marginali irreversibilmente compromesse, per le quali i caratteri ambientali e paesaggistici siano stati strutturalmente modificati rispetto a quelli della preesistente matrice rurale.</p>	<p><i>Sul territorio comunale di Villafranca Piemonte il Ppr riconosce due insediamenti specialistici m.i. 7 a nord dell'abitato. Il progetto di variante interessa tale insediamento specialistico prevedendo:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>interventi di ripermetrazione ed ampliamento estesi alle preesistenze e finalizzati ad una loro complessiva riorganizzazione, riducendo i fenomeni di frangia, creando identità agli insediamenti e prevedendo, in recepimento della verifica di assoggettabilità predisposta contestualmente alla variante , interventi mitigativi e compensativi</i>

<p><i>comma 4</i> Entro le aree di cui al comma 1 i piani locali definiscono previsioni e normative finalizzate a garantire che:</p> <p>a. eventuali interventi insediativi, a eccezione di quelli connessi allo svolgimento delle attività agricole, non interessino le aree caratterizzate da elevata produttività e pregio agronomico di cui all'articolo 20, biopermeabilità di cui all'articolo 19 e valenza percettivo-identitaria, paesaggistica o culturale di cui agli articoli 30, 32 e 33, ovvero le aree libere residue interessanti ai fini della realizzazione della rete ecologica di cui all'articolo 42, e si concentrino nelle aree irreversibilmente compromesse di cui al comma 3;</p> <p>b. possano essere ammessi, oltre a interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, solo i completamenti realizzabili nelle aree interstiziali all'interno o a margine di contesti già edificati, se finalizzati alla definizione di margini e bordi di separazione tra aree libere e aree costruite;</p> <p>c. gli interventi consentiti mirino alla riqualificazione del contesto, privilegiando allineamenti finalizzati al riordino degli insediamenti e l'uso di caratteri tipologici coerenti con l'ambiente e il paesaggio circostante, nonché alla conservazione e valorizzazione dei sistemi di ville di cui all'articolo 26; la progettazione sia urbanistica sia edilizia deve inoltre tenere conto di quanto indicato dagli specifici indirizzi per la qualità paesaggistica predisposti dalla Giunta regionale;</p> <p>d. siano favoriti gli interventi di riconversione verso utilizzi agricoli di aree ed edifici con diversa destinazione d'uso.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - interventi volti alle esigenze di sviluppo delle attività insediate sul territorio, localizzabili necessariamente in contiguità con esse - interventi che non determinano la necessità di nuove infrastrutture, in quanto quelle esistenti risultano adeguate anche ai nuovi modesti ampliamenti - 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) <p><i>Non sono previsti interventi in area a dispersione insediativa prevalentemente residenziale m.i.6</i></p>
---	--

Articolo 39. "Insule" specializzate e complessi infrastrutturali
(m.i. 8, 9)

<p><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 vivaia, 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></p> <p><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></p>

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)

<ul style="list-style-type: none"> - 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).

<p>Direttive</p> <p><i>comma 5</i> 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:</p> <p>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;</p> <p>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.);</p> <p>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;</p>	<p><i>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.</i></p> <p><i>In ogni caso la variante prevede (ad esempio con l'intervento n. 1) l'ampliamento di un'attività, in qualche modo connessa con l'attività agricola, in funzione del soddisfacimento di esigenze lavorative, in ogni caso garantendo la continuità con il tessuto esistente, prevedendo, in recepimento della verifica di assoggettabilità predisposta contestualmente alla variante, interventi mitigativi e compensativi</i></p>
---	---

<ul style="list-style-type: none"> d. disciplinare gli interventi edilizi in modo da assicurare la coerenza paesaggistica e culturale con i caratteri tradizionali degli edifici e del contesto; e. disciplinare, favorendone lo sviluppo, le attività agrituristiche e l'ospitalità diffusa, l'escursionismo e le altre attività ricreative a basso impatto ambientale; f. definire criteri per il recupero dei fabbricati non più utilizzati per attività agro-silvo-pastorali, in coerenza con quanto previsto dalla l.r. 9/2003; g. consentire la previsione di interventi eccedenti i limiti di cui al punto f. qualora vi sia l'impossibilità di reperire spazi e volumi idonei attraverso interventi di riqualificazione degli ambiti già edificati o parzialmente edificati, affrontando organicamente il complesso delle implicazioni progettuali sui contesti investiti; in tali casi gli interventi dovranno comunque non costituire la creazione di nuovi aggregati, ma garantire la continuità con il tessuto edilizio esistente e prevedere adeguati criteri progettuali, nonché la definizione di misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale; h. consentire la previsione di interventi infrastrutturali di rilevante interesse pubblico solo a seguito di procedure di tipo concertativo (accordi di programma, accordi tra amministrazioni, procedure di copianificazione), ovvero se previsti all'interno di strumenti di programmazione regionale o di pianificazione territoriale di livello regionale o provinciale, che definiscano adeguati criteri per la progettazione degli interventi e misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale. 	
---	--

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

Nella Tav. P4 sono rappresentati:

- elementi di criticità lineari (tema lineare-infrastrutture a terra - grandi strade, ferrovie, attrezzature -, infrastrutture aeree, sistemi arteriali lungo strada);

- elementi di criticità puntuali (tema puntuale costituito da 930 elementi suddivisi in: segni di attività impattanti, aggressive o dismesse - cave, discariche, ecc. -, perdita di fattori caratterizzanti per crescita urbanizzativa).

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

Da quanto sopra riportato si è giunti alla conclusione che, valutata anche la consistenza degli interventi proposti nella variante parziale e rapportandoli alle previsioni dello strumento urbanistico vigente del comune di Villafranca Piemonte, la variante proposta, limitatamente alle aree interessate dalla variante medesima e fatte salve alcune precisazioni in merito alla non rispondenza delle indicazioni contenute nel Ppr rispetto alla reale situazione presente nello strumento urbanistico vigente e sul territorio, risulta coerente con le previsioni del Ppr.

4.3. Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale – PTC2 e Piano Territoriale Generale Metropolitano PTGM

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 14 Obiettivi principali del Piano.

[...]

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

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

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

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

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

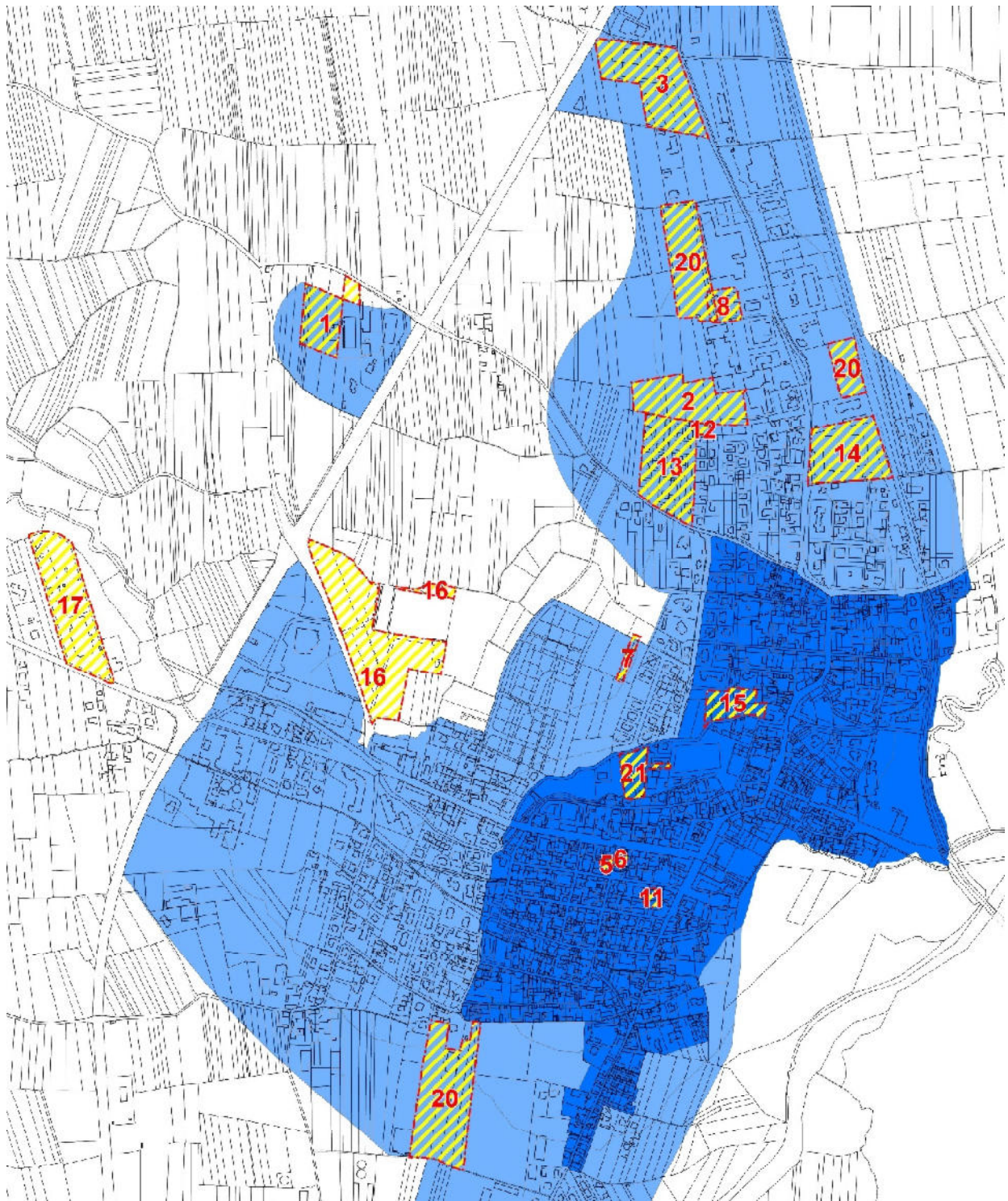
Nella stesura del progetto di variante strutturale al P.R.G.C. si è quindi proceduto cercando di perseguire gli obiettivi individuati dal PTC2, limitando il consumo di suolo, intervenendo con operazioni di densificazione e riduzione dello *sprawling*, prevedendo il recupero e la riqualificazione di suoli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

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

n. intervento di variante	Ubicazione	Precisazioni
1	Area transizione	
2	Area transizione	
3	Area transizione	
4	Intervento di precisazione normativa	
5	Area densa	
6	Area densa	
7	Area di transizione	
8	Area di transizione	
9	Intervento normativo	
10	Intervento normativo	
11	Area densa	
12	Area di transizione	
13	Area di transizione	
14	Area di transizione	
15	Area densa	
16	Area libera	Trattasi dello spostamento dell'area di ampliamento cimiteriale e della contestuale ridefinizione della tipologia di area a servizio in funzione della posizione adiacente all'area cimiteriale
17	Area libera	L'intervento riguarda un'area già edificata a destinazione terziaria alla quale, in progetto di variante, si prevede di consentire anche la destinazione produttiva
18	Area libera/di transizione	Intervento stralciato dal progetto definitivo in recepimento della determinazione della Città Metropolitana di Torino
19	Area libera (Nucleo frazionale)	Si consente il recupero di un immobile ubicato all'interno della frazione Benne dei Mottura
20	Area di transizione	
21	Area densa	

Il tutto come desumibile dall'immagine di raffronto tra le aree di intervento previste nella variante parziale n. 35 e le aree libere, dense e di transizione approvate nel corso della predisposizione della variante strutturale n. 4.

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



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

OBIETTIVI DELLA VARIANTE

La presente variante parziale, redatta ai sensi dell'art. 17, comma 5, della L.R. 56/77 e s.m.i., ha come scopo l'aggiornamento del Piano Regolatore a quelle esigenze dell'Amministrazione emerse nelle fasi finali di approvazione della variante strutturale n. 4 ma che non potevano più esservi comprese per non allungare i tempi per l'approvazione finale.

La presente variante, rientrando entro i limiti previsti dal comma 5 dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i., prevede interventi finalizzati a densificare alcuni ambiti residenziali, a correggere errori materiali, a riorganizzare ed aggiornare alcune aree residenziali già previste dal Piano, ed una riorganizzazione, rientrante nei limiti della legge regionale, delle aree artigianali e produttive esistenti, per consentire il naturale sviluppo delle aziende insediate sul territorio.

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO URBANISTICO DI VARIANTE

Il progetto definitivo della presente variante parziale n. 35 al P.R.G.C. vigente si compone complessivamente di 20 interventi, su singole zone urbanistiche o aggregazione di esse, riguardanti aspetti sia normativi sia cartografici, senza prevedere incremento della capacità insediativa residenziale del Piano. Tali interventi sono principalmente modificativi della strumentazione urbanistica vigente, ed in minima parte dovuti a correzione di errori materiali.

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

Le modifiche agli elaborati grafici, affinché siano chiaramente individuabili, sono state evidenziate nella presente relazione, nel caso di puntuali interventi, con la predisposizione di uno stralcio della planimetria di Piano sia nello stato attuale sia nello stato di variante proposto (al quale, in alcuni casi, è stata aggiunta l'ortofoto), con chiara indicazione del numero progressivo dell'intervento. In ogni caso il riferimento è sempre agli elaborati grafici completi allegati alla variante, sia dello stato vigente che dello stato di variante. Negli elaborati testuali, invece, il testo aggiunto con la presente variante è stato indicato in carattere **rosso**, mentre il testo eliminato in carattere **nero barrato**.

PRECISAZIONI GENERALI PER LE PREVISIONI DI VARIANTE CHE RIGUARDANO LE SUPERFICI TERRITORIALI DELLE AREE PRODUTTIVE ESITENTI

La presente variante parziale prevede, tra gli altri, tre interventi (individuati con il numero progressivo 1, 2 e 3) che riguardano l'ampliamento di tre distinte aree a destinazione produttiva attualmente già previste dal Piano, il tutto in applicazione dell'art. 17, punto 5, lett. f) della L.R. 56/77 e s.m.i. che, nello specifico caso, prevede che siano varianti parziali al PRGC le modifiche che non incrementano le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive, in misura superiore al 6 per cento nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti. In particolare le aree oggetto di variante sono tutte edificate, vi sono insediate attività che hanno nel tempo completato le previsioni di sviluppo dell'area ed hanno necessità di incrementare, anche in funzione del tipo di attività svolta, la superficie territoriale e la relativa superficie coperta/copribile, sempre rientrando nei limiti dell'art. 17, punto 5, lett. f) citato.

Per non creare però confusione e fraintendimenti, occorre precisare che due delle tre aree di PRGC interessate dalla variante sono attualmente individuate dal Piano vigente quali aree PN "Aree produttive o terziarie di nuovo impianto" facendo quindi intendere che l'ampliamento previsto dalla presente variante vada ad interessare aree ancora inedificate ed in attesa di un loro utilizzo. La realtà però è cosa assai differente: le zone PN 7 e PN 1C (e l'adiacente PN 1D) sono così classificate in quanto, all'atto di approvazione definitiva del PRGC vigente (DGR n. 5-5293 del 18.02.2002) tali aree erano realmente inedificate e per esse era previsto uno sviluppo a destinazione produttivo. Alla data odierna, però, su tali aree è stata data piena attuazione alle previsioni di Piano andando a costruire edifici ed insediandovi attività. A tale sviluppo non è però seguito, come per altre parti del Piano, anche l'aggiornamento della cartografia, che avrebbe potuto riconoscere tali aree in zona produttiva confermata indicandole con la sigla PC. Con la presente variante, pertanto, si prevede di procedere anche con l'aggiornamento della cartografia di Piano, riconoscendo come zone produttive confermate PC le aree produttive che sono state oggetto di edificazione nel periodo intercorrente tra l'approvazione definitiva del P.R.G.C. (risalente al 2002) e la data odierna.

Le precisazioni sul reale stato di attuazione delle previsioni urbanistiche del PRGC vigente delle aree produttive oggetto di variante sono indispensabili al fine di poter comprendere e verificare la piena congruità degli interventi di ampliamento proposti con il contenuto delle Norme Tecniche di Attuazione del PTC2. In particolare, proprio con riferimento alle NTA del PTC2, si può evidenziare quanto segue:

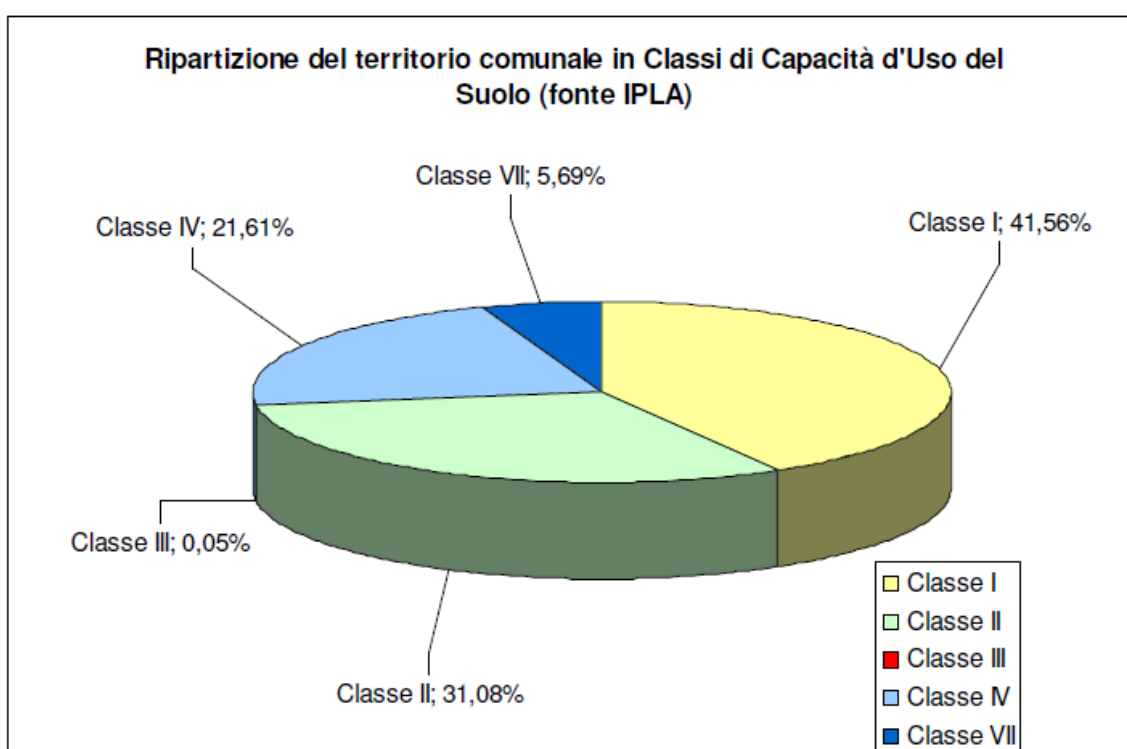
- l'art. 24 "*Settore produttivo artigianale e industriale*", comma 1, precisa che gli obiettivi primari perseguiti del PTC2 in materia di sistema economico sono quelli di favorire lo sviluppo socio-economico del

territorio, di contenere la crescita di consumo di suolo e risorse naturali e di ridurre le pressioni ambientali. Gli interventi di variante sulle aree produttive, prevedendo l'ampliamento di aree già edificate e sulle quali operano società in espansione, sicuramente favoriscono lo sviluppo socio-economico del territorio, in quanto incentivano il mantenimento sul territorio di realtà produttive in costante crescita, in grado di costituirsi quale volano anche per altre attività dell'indotto, di creare nuova occupazione e specializzazione, in campi anche prevalentemente agricoli tipici della pianura e del contesto territoriale di Villafranca. L'obiettivo del contenimento della crescita del consumo di suolo si attua in quanto la variante non prevede nuove aree produttive nel senso letterale del termine e fino a completa saturazione della percentuale prevista dalla L.R. 56/77 e s.m.i. per le varianti parziali, a prescindere da qualsiasi reale esigenza che non sia puramente di espansione urbanistica, ma prevede solo ed unicamente l'ampliamento di alcune aree completamente edificate che necessitano di nuovi spazi per operare in un contesto sempre più concorrenziale. Aree che poi, in termini quantitativi, vengono ampiamente compensate con la riduzione di superficie territoriale a destinazione produttiva prevista dall'intervento n. 20. Infine la riduzione delle pressioni ambientali si ottiene con l'introduzione, per gli interventi di variante, delle compensazioni ambientali in funzione della reale superficie consumata. A tale proposito è utile ricordare che le compensazioni ambientali sono già previste all'art. 30 delle NTA del PRGC vigente e nella tavola P 4.2 e sono state introdotte con la variante strutturale n. 4, oggetto di tre conferenze di copianificazione e valutazione.

- l'art. 24 "*Settore produttivo artigianale e industriale*", comma 3 precisa che la Provincia (attuale CMT) promuove, tra gli altri, d) politiche di concentrazione dell'offerta industriale; e) la riorganizzazione degli spazi industriali spesso inadeguati alle mutate condizioni produttive; f) il sostegno della presenza produttiva utilmente localizzata in aree disagiate. Gli interventi di variante proposti dall'Amministrazione, prevedendo ampliamenti di realtà locali consolidate ed operanti, puntano alla concentrazione dell'offerta industriale, prevedendone la riorganizzazione in funzione delle mutate esigenze e sostenendo fortemente la presenza produttiva sul territorio.
- l'art. 24 "*Settore produttivo artigianale e industriale*", comma 9 prevede che i PRGC e le loro varianti debbano concorrere al raggiungimento degli obiettivi del PTC2 in precedenza richiamati ed in particolare debbano porsi l'obiettivo prioritario di limitare il consumo di suolo a fini produttivi, attraverso la concentrazione dell'offerta di aree e la ristrutturazione delle aree esistenti anche incentivando operazioni di rilocalizzazione di impianti isolati. Nel caso specifico, richiamando quanto già relazionato in precedenza, si evidenzia come la variante non incentivi l'ampliamento di impianti isolati che potrebbero, con facilità, rilocalizzarsi in aree più consone, ma anzi punta alla concentrazione dell'offerta, consentendo il naturale sviluppo di realtà esistenti sul territorio.

- L'art. 24 “*Settore produttivo artigianale e industriale*”, comma 10, prevede che gli ampliamenti di aree produttive esistenti, dove ammessi, debbano essere realizzati in aree contigue a quelle produttive esistenti. Gli strumenti urbanistici generali e le relative varianti escludono la realizzazione di ampliamenti che siano sfrangiati e privi di compattezza e continuità edilizia ed infrastrutturale con le aree produttive esistenti. Verificando le proposte di ampliamento delle aree produttive previste dalla presente variante parziale n. 35 si evince che tutti gli ampliamenti proposti sono realizzati in stretta contiguità con le aree produttive esistenti (con la dovuta precisazione fatta in precedenza sull'attuale consistenza delle zone PN che in variante vengono riconosciute quali zone PC), senza prevedere ampliamenti sfrangiati o privi di compattezza, garantendo la piena continuità edilizia e non necessitando di alcun ampliamento infrastrutturale.
- L'art. 17 “*Azioni di tutela delle aree*” comma 4, prevede che nelle aree di transizione, siano congruenti nuovi processi insediativi, nel rispetto della pianificazione territoriale sovraordinata, nei limiti qualitativi e quantitativi definiti dal Capo II e III delle NdA del PTC2. Il limitato incremento insediativo è possibile con la progettazione e ristrutturazione urbanistica da sviluppare per settori, scongiurando il processo di sprawl edilizio mediante interventi di densificazione, sostituzione edilizia, completamento su aree libere intercluse. [...]. Le aree produttive esistenti ed oggetto di previsione di variante sono tutte ricomprese all'interno delle aree di transizione, così come da ultimo individuate nella Conferenza per la definizione della perimetrazione delle aree Dense, di Transizione e Libere del comune di Villafranca Piemonte nella seduta del 13 novembre 2018, aggiornata con gli elaborati trasmessi alla Città Metropolitana di Torino dal Comune stesso in data 4 dicembre 2018, prot. 2018/15066. Nelle aree di Transizione, con riferimento a quanto riportato nelle *Linee Guida per le Mitigazioni e Compensazioni – Fascicolo B* ricomprese all'interno delle *Linee Guida per il Sistema del Verde del PTC2* risultano congruenti nuovi processi insediativi, entro i limiti qualitativi e quantitativi definiti dalle stesse NdA del PTC2 al Capo II e III.
- L'art. 17 “*Azioni di tutela delle aree*” comma 9 prevede che qualora le aree dense e di transizione siano costituite esclusivamente di terreni di eccellente e buona produttività agricola ovvero da suoli di I e II Classe di Capacità d'Uso o su aree ove si praticino colture specializzate ed irrigue come definite nel 10 successivo art. 28, la priorità dell'intervento deve essere data al riuso e alla sostituzione edilizia utilizzando in modo marginale e, solo qualora non esistano altre possibilità, suoli di eccellente e buona produttività ai fini del completamento e di razionalizzazione del disegno urbanistico. [...]. Come risulta dalla Relazione allegata alla Verifica di Assoggettabilità alla VAS redatta dall'ing. Paolo Doria, sull'intero territorio di Villafranca Piemonte (estensione totale superiore a 50 km²) la suddivisione in Classi di Capacità d'uso dei Suoli a livello comunale è riassumibile con la seguente tabella e conseguente rappresentazione grafica:

Capacità d'uso	Estensione (km ²)	(%)
Classe I	21,067983	41,56%
Classe II	15,756813	31,08%
Classe III	0,0260522	0,05%
Classe IV	10,955617	21,61%
Classe VII	2,8855042	5,69%
TOT	50,691969	100,00%



Risulta quindi che più del 72% del territorio comunale ricade nelle Classi I e II e, con riferimento alla carta tematica specifica alla quale si rimanda, questo 72% comprende l'abitato principale e quasi tutte le frazioni del territorio, ad eccezione delle loc. Battaglia e Cantogno e della zona sud del centro di Villafranca (Loc. Torino nuovo).

Dall'osservazione della mappa si nota come tutta la porzione centrale del territorio (la più interna compresa tra i fiumi Pellice a Po) ricada in Classe I, così come gran parte dell'abitato principale.

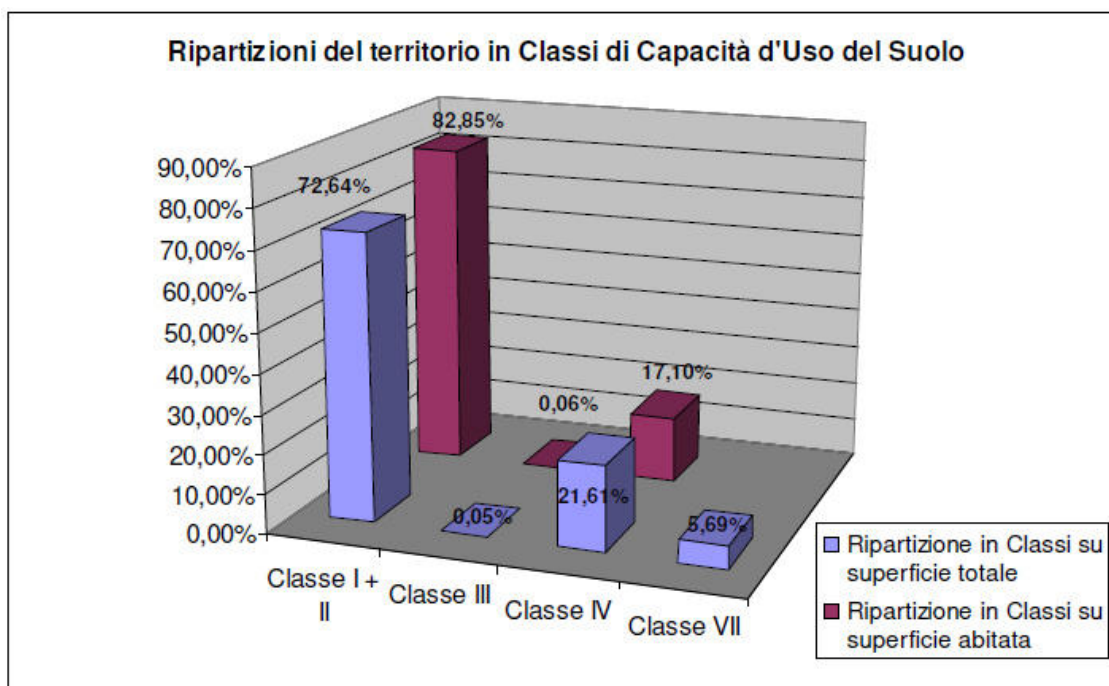
All'esterno, in direzione degli alvei attivi dei due corsi d'acqua vi è una fascia (regolare per il Pellice) di territori che ricadono in Classe II e che cingono quasi completamente la precedente porzione in prima classe. Vi è poi una insignificante porzione ricadente in Classe III, nella zona occidentale in prossimità

del confine con Cavour ed una più consistente percentuale di terreni che ricadono in Classe IV. Questi si trovano siano lungo il margine esterno dell'alveo attivo del Pellice, sia in tutta la porzione meridionale del territorio comunale verso il confine con Cardè.

Se la ripartizione percentuale del territorio fosse effettuata escludendo le aree perfluviali del T. Pellice (aree in Classi IV e VII), vale a dire non considerando le principali zone del territorio disabitate o comunque non abitabili, la superficie comunale complessiva si ridurrebbe a 44.44 km² e la ripartizione in Classi ammonterebbe a:

Capacità d'uso	Estensione (km ²)	(%)
Classe I	21,067983	47,40%
Classe II	15,756813	35,45%
Classe III	0,0260522	0,06%
Classe IV	7,5987	17,10%
TOT	44,44954823	100,00%

Il grafico seguente mette a confronto le due precedenti tabelle, nelle quali sono state sommate le percentuali delle Classi I e II.



Si osserva come, nel secondo dei casi analizzati, la percentuale di territorio ricadente nelle Classi I e II sale ad un valore di poco inferiore all'83%.

Pare pertanto evidente che qualsiasi intervento che preveda ampliamenti, anche minimi, di zone urbanistiche vigenti nel comune di Villafranca Piemonte interessi potenzialmente suoli di I e II classe. Nel caso specifico della variante parziale n. 35, necessitando di modesti ampliamenti di aree produttive confermate ed in attività, non vi sono altre possibilità localizzative se non quelle proposte, che sicuramente rappresentano anche un tentativo di completamento e razionalizzazione del disegno urbanistico. Differenti soluzioni potrebbero eventualmente essere proposte qualora le aree in variante interessassero non insediamenti produttivi ma residenziali, che, per loro natura, non necessitano di ricercare la stretta contiguità con alcuni puntuali insediamenti esistenti, ma possono trovare collocazione anche in funzione della classe di uso del suolo.

- L'art. 13 "*Mitigazione e Compensazioni*" tratta, individuandola quale direttiva, le mitigazioni e le compensazioni.

Come accennato in precedenza, la presente variante parziale, proposta secondo i disposti di cui all'art. 17, comma 5, lettera f), prevede, per le aree produttive oggetto di trattazione, precise misure di compensazione ambientale per la riduzione del consumo di suolo.

Il concetto di compensazione ambientale trae origine dalle discipline economiche ed ha l'obiettivo di internalizzare nei costi economici di un'attività/opera la totalità degli impatti ambientali da questa generati. È necessario, ai fini della sua applicazione, definire dei meccanismi decisionali in cui, in modo sistematico, i costi atti ad evitare e/o recuperare gli impatti ambientali prodotti da un intervento vengano sostenuti dal soggetto proponente. Secondo tale approccio, pertanto, dovrebbero essere realizzate solo opere che siano in equilibrio dal punto di vista dei costi e dei benefici ambientali. Ogni intervento, infatti, apporta degli impatti ambientali; essi possono essere in parte evitati attraverso le più avanzate scelte progettuali e tecnologiche, mitigati mediante azioni e misure specifiche, ma spesso non riescono ad essere del tutto "bilanciati"; da qui emerge l'esigenza di compensare gli impatti residui con misure/azioni di tipo ambientale.

In via generale infatti, la compensazione è il passo conclusivo di un processo tecnico di contenimento degli impatti negativi prevedibili, applicando i principi/criteri di precauzione, prevenzione e mitigazione. Il suo scopo è quello di riequilibrare a livello di sistema ambientale gli impatti negativi residui prodotti dal progetto nella sua versione finale.

Pertanto, con compensazione ambientale, in genere, si definiscono gli interventi necessari affinché il valore complessivo dell'ambiente non venga sminuito ma preferibilmente aumentato. Tali interventi, possibilmente, ma non necessariamente, realizzati in ambiti prossimi al progetto stesso, possono essere del tutto o in parte svincolati dal progetto/intervento considerato.

I principi generali da seguire per definire le misure di compensazione ecologica sono:

1. *no net loss*: l'intervento non deve produrre una perdita netta di valore ambientale ed ecosistemico, quindi a fronte di una perdita di naturalità deve corrispondere un incremento di naturalità uguale o superiore;
2. *condizionalità*: la realizzazione dell'intervento compensativo è condizione indispensabile e necessaria per il rilascio del titolo abilitativo all'esecuzione delle opere; inoltre l'intervento compensativo deve essere precedente o contestuale alla realizzazione dell'opera che genera gli impatti;
3. *ambito spaziale*: la localizzazione degli interventi di compensazione deve essere compresa in un ambito territoriale utile, in termini di distanza, a ripristinare la funzionalità ecosistemica della Rete Ecologica Provinciale;
4. *tipologia delle aree utilizzate per la compensazione*: le aree utilizzate per la compensazione possono essere aree con valore ecologico medio-basso suscettibile di essere migliorato (dette anche *restoration areas*) o aree di elevata valenza ecologica da tutelare/preservare/valorizzare;

È importante che le compensazioni siano “univoche”, cioè ogni misura sia valorizzata come compensazione di un unico intervento, che siano temporalmente legate alla persistenza degli impatti negativi sull'ambiente e che siano prioritariamente “omologhe”, cioè siano interventi che agiscono prevalentemente sulle componenti ambientali maggiormente impattate.

Nel caso del consumo di suolo, si ritiene che una misura compensativa omologa potrebbe essere il recupero/ripristino/bonifica/rinaturalizzazione di un'area urbanizzata e/o degradata almeno equivalente a quella che si va a consumare (e quindi sottrarre in modo definitivo o quasi ad altri usi). Qualora però non sia possibile compensare in questo modo, le *Linee Guida per le Mitigazioni e Compensazioni – Fascicolo B* ricomprese all'interno delle *Linee Guida per il Sistema del Verde del PTC2* prevedono che le misure compensative dovranno ricadere prioritariamente sulla Rete Ecologica Provinciale o Locale.

Il comma 5 dell'articolo 13 delle Nda del PTC2 prevede infatti che le aree oggetto di azioni di compensazione/mitigazione possano essere recepite e cartografate nei PRGC e sottoposte a forme di tutela tali da rendere durevoli nel tempo gli effetti compensativi/mitigativi per le quali sono state individuate. Su di esse non sono consentite variazioni di destinazione d'uso che possano alterarne le finalità ambientali.

Tutto ciò premesso occorre sottolineare come la presente variante parziale n. 35 possa considerarsi a consumo di suolo negativo, in quanto l'incremento di superficie territoriale destinato alla attività produttive previsto con gli interventi nn. 1, 2 e 3 è adeguatamente compensato con la previsione

contenuta nell'intervento di variante n. 20 volta invece a ridurre la superficie territoriale di aree a destinazione artigianale/produttiva, per altro in quantità superiori.

In conclusione, il corpo normativo del P.R.G.C. vigente contiene già, essendo state introdotte con la variante strutturale n. 4, precise indicazioni sulle compensazioni ambientali e sulla loro localizzazione. In particolare le Norme Tecniche di Attuazione vigenti comprendono:

- l'art. 30 "*Tutela e consolidamento della rete ecologica*", che individua una diretta ed univoca correlazione tra gli interventi urbanistici (compresi gli interventi su aree di espansione) e le relative opere di compensazione da prevedere all'interno delle convenzioni, rapportandoli alla reale entità della sottrazione di suolo ed ecosistemica, nonché indicandone tempi e modalità. L'amministrazione, consapevole delle difficoltà operative nell'individuare puntuali e localizzati interventi di compensazione legati al singolo intervento edilizio, e consapevole che azioni eseguiti sul territorio senza soluzione di continuità ed a seguito di un progetto complessivo territoriale in grado di definire strategie e priorità sia migliore rispetto ad interventi a "macchia di leopardo", nell'art. 30 ha anche previsto, al fine di dare continuità agli interventi sulla Rete Ecologica Locale, evitando episodi sporadici sul territorio, di consentire l'applicazione di un "contributo di compensazione ambientale" (in termini prettamente urbanistici "monetizzazione"), vincolato su specifico capitolo del proprio bilancio, da utilizzarsi unicamente per la progettazione e l'esecuzione diretta degli interventi di compensazione.
- la tavola P 4.2 "*La Rete Ecologica alla scala locale e le aree di localizzazione delle compensazioni*" che individua cartograficamente gli ambiti e le aree che compongono la Rete Ecologica Locale, sia attuale che in progetto, ambiti dove dovranno focalizzarsi preferibilmente gli interventi di potenziamento, ricostruzione, consolidamento e mantenimento dei valori di connettività ecologica al fine di favorire lo sviluppo programmato della Rete Ecologica Locale, destinata quindi ad accogliere prioritariamente gli interventi di compensazione ecologica in recepimento delle Linee Guida richiamate.

- Intervento n. 01 – Zona PC 12A “Aree produttive terziarie confermate”

Sintesi della proposta

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

Precisazioni di carattere tecnico

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

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

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

Attualmente la superficie territoriale complessiva della zona PC 12A è pari, come risulta dalla tabella 5-1, a 18.146 mq. La superficie territoriale complessiva prevista dal P.R.G.C. vigente e relativa alle attività produttive, direzionali, commerciali e turistico ricettive è pari a complessivi 435.838 mq, come da tabella riepilogativa che segue:

AREA OMOGENEA	SUPERFICIE (mq)	AREA OMOGENEA	SUPERFICIE (mq)
D1	15 781	PC 6B	21 428
PC 1	12 473	PC 7A	13 537
PC 1	41 017	PC 7B	8 312
PC 10	17 924	PC 8	6 308
PC 11	5 672	PC 9	3 510
PC 11	1 540	PN 11	15 305
PC 12A	18 146	PN 11	1 860
PC 12B	4 767	PN 12	8 444
PC 13	11 812	PN 1A	7 062
PC 14	4 267	PN 1B	1 922
PC 15	10 042	PN 1C	5 963

PC 16	7 307	PN 1D	3 014
PC 17	4 346	PN 1E	14 058
PC 18	5 841	PN 3 C	19 970
PC 2	5 892	PN 3 D	6 164
PC 4A	11 708	PN 3 E	5 832
PC 4B	6 308	PN 3 F	5 414
PC 4B	3 488	PN 3 G	3 378
PC 4B	1 831	PN 7	20 659
PC 4C	14 917	PN 8	9 702
PC 4D	2 278	TCA	19 323
PC 5	16 946	TCB	3 993
PC 6A	6 377		
		TOTALE	435 838

Ai sensi dell'art. 17, punto 5, lett. f) sono varianti parziali al P.R.G.C. vigente quelle che non incrementano le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive, in misura superiore al 6 per cento nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti.

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

In termini quantitativi la zona PC 12A vigente ha una superficie pari a 18.146 mq, con la presente variante si propone di portarla ad una dimensione pari a 25.709, con un incremento di 7.563 mq

Quindi, a fronte di una superficie complessiva prevista dal Piano pari a 435.838 mq, il 6% per cento ammonta a 26.150,28 mq > 7.563 mq proposti in ampliamento.

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

In recepimento inoltre dei contenuti dell'art. 30 "Tutela e consolidamento della rete ecologica" delle NTA vigenti e della Verifica di Assoggettabilità alla VAS redatta dall'ing. Paolo Doria contestualmente al progetto

preliminare della variante 35, per l'area PC 12A in ampliamento prevista con la presente variante parziale n. 35, nella tabella d'area è stata precisata la necessità di procedere con la corresponsione del contributo di compensazione ambientale in proporzione alla quantità di suolo agricolo consumato, da destinarsi al recupero ed alla sistemazione delle aree indicate nella Tavola P4.2 "La Rete Ecologica alla scala locale e le aree di localizzazione delle compensazioni" di P.R.G.C. vigente, intervento da attuarsi direttamente da parte dell'Amministrazione comunale.

Modificazioni introdotte

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

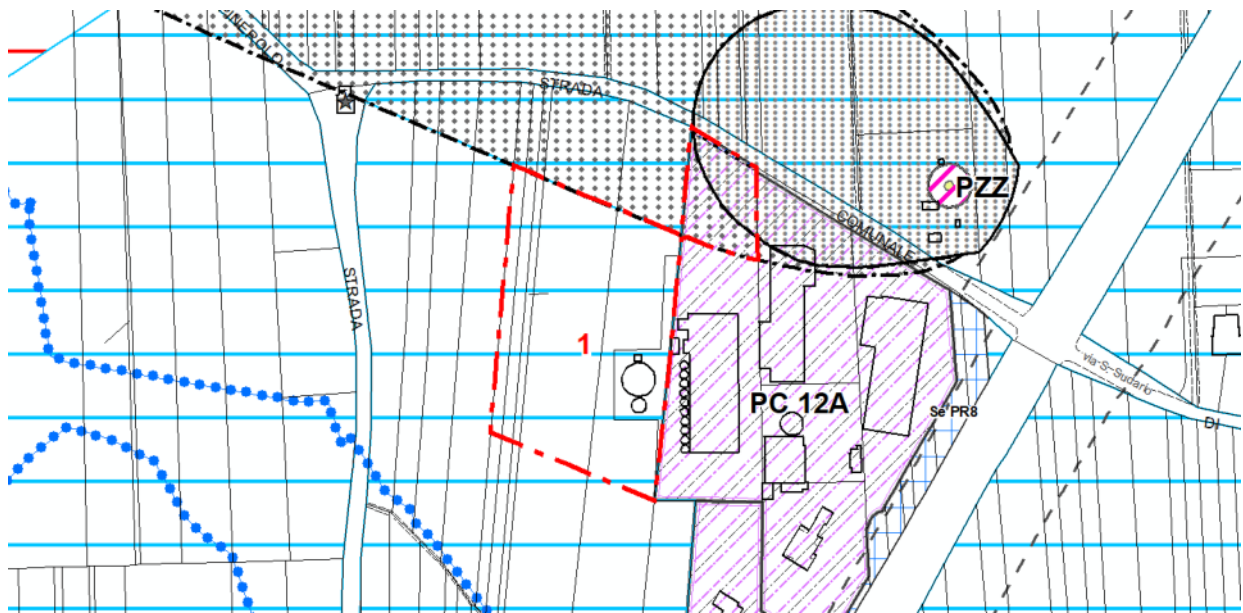
- È stato aggiornato il perimetro della zona PC 12A
- È stata eliminata l'indicazione grafica riguardante l'ampliamento della viabilità
- È stato indicato il richiamo all'obbligo di corrispondere il contributo di compensazione ambientale perimetrando l'area oggetto di variante con contorno tratteggiato in colore verde ed indicazione "C.A.", ed inserendo in legenda la dicitura "Interventi soggetti al contributo di Compensazione Ambientale (C.A.)"

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

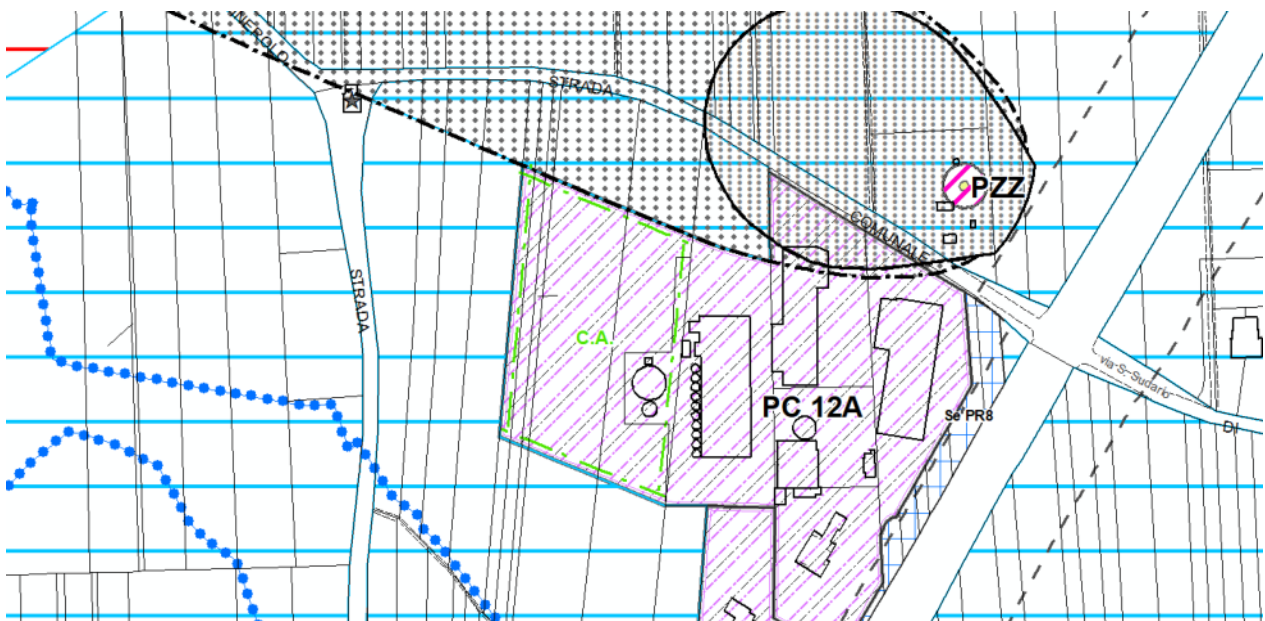
- È stata aggiornata la tabella 5-0 della zona PC.
- È stata aggiornata la tabella 5-1 con l'aggiornamento delle superfici.
- nella Tabella 5-1, in corrispondenza della zona PC 12A, nel campo "Note", è stato eliminato il seguente ultimo comma riferimento all'ampliamento della viabilità: *Al primo intervento di nuova costruzione o ampliamento dovrà essere realizzato l'intervento di ampliamento della viabilità previsto in progetto di Piano.*
- nella Tabella 5-1, in corrispondenza della zona PC 12A, nel campo "Note", è stato precisato che: *"Per gli interventi da eseguirsi sulle aree riconosciute in ampliamento con la variante parziale n. 35 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 20.420,10 €, così come calcolato nella "Verifica di Assoggettabilità alla VAS" predisposta in occasione del progetto preliminare della variante parziale n. 35."*
- nella Tabella 5-1, in corrispondenza della zona PC 12A, nel campo "Note", in recepimento del parere dell'Organo Tecnico comunale sull'assoggettabilità a VAS della variante parziale n. 35 e del parziale accoglimento dell'osservazione n. 3 prot. 14443 del 26/08/2022, è stato precisato che: *"Inoltre, in recepimento del parere dell'Organo Tecnico comunale in merito all'assoggettabilità a VAS della variante parziale n. 35, in occasione del primo intervento edilizio sulle aree "C.A." dovrà essere prevista la realizzazione di una cortina verde continua sul fronte sud, in prossimità del confine con l'area agricola, sui mappali 5, 6, 7, 8, 701 e 731, volta a mitigare i i nuovi*

interventi. La realizzazione della cortina verde estesa a tutto il fronte sud dovrà essere puntualmente precisata, nelle dimensioni e nelle essenze, in sede di progetto municipale”

La variante ha infine comportato l'aggiornamento della tabella di rimando alle schede geologico-tecniche specifiche per le singole aree contenuta all'articolo 28 “*Classi di pericolosità geomorfologica e di idoneità all'uso urbanistico*” delle NTA vigenti



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



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

- Intervento n. 02 – Zona PN 1C “Aree produttive o terziarie di nuovo impianto”

Sintesi della proposta

Si propone di aggiornare il PRGC vigente al reale stato di attuazione delle previsioni urbanistiche riconoscendo l'attuale zona PN 1C quale area a destinazione produttiva confermata PC e contestualmente incrementarne la superficie territoriale per consentire il naturale sviluppo dell'azienda insediata.

Precisazioni di carattere tecnico

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

È successivamente emersa l'esigenza di ampliare un'area produttiva individuata con le sigle PN 1C e PN 1D attualmente occupate da un'azienda che, tra le sue attività principali, prevede la riparazione di autobus, mezzi pesanti, autoarticolati, TIR, etc... L'azienda è insediata sul territorio comunale da parecchio tempo e, per lo svolgimento della propria attività, necessita di ampi spazi, in parte coperti ma in parte anche scoperti, per la sosta dei mezzi in attesa di riparazione e/o riparati, la loro movimentazione verso le officine di riparazione, e per verificarne il corretto funzionamento al di fuori della normale rete stradale.

La zona PN 1C vigente e l'adiacente zona PN 1D risultano aver dato attuazione alle previsioni di Piano e pertanto, di fatto, non si configurano più quali aree produttive di nuovo impianto - PN (come risultava nel 2002, anno di approvazione del progetto definitivo della variante generale) ma sono da considerarsi a tutti gli effetti quali aree produttive confermate in atto - PC. L'attività ivi insediata necessita però, per continuare la propria attività e poter ampliare la qualità/quantità dei servizi offerti, di nuovi spazi e fabbricati, che non risulta più possibile recuperare nell'attuale zona urbanistica. Questo spiega le motivazioni per cui sia necessario, con la presente variante parziale, ampliare la superficie territoriale delle zone delle due zone PN 1C e PN 1D vigenti al fine di garantire la continuità delle attività insediate.

Pertanto con la presente variante si propone, in primo luogo, di aggiornare le previsioni di P.R.G.C. al reale stato di attuazione del Piano, riconoscendo quindi, come è corretto che sia, le attuali zone PN 1C e PN 1D, già edificate, all'interno di una zona PC (produttivo confermato) individuandole, per consequenzialità nella numerazione, con la sigla PC 4E, prevedendo contestualmente un ampliamento sulla zona agricola adiacente della stessa zona PC 4E appena riconosciuta, per un effettivo incremento di superficie territoriale pari a 9.057 mq.

Attualmente la superficie territoriale complessiva prevista dal P.R.G.C. vigente e relativa alle attività produttive, direzionali, commerciali e turistico ricettive è pari a complessivi 435.838 mq, come da tabella riepilogativa che segue:

AREA OMOGENEA	SUPERFICIE (mq)	AREA OMOGENEA	SUPERFICIE (mq)
D1	15 781	PC 6B	21 428
PC 1	12 473	PC 7A	13 537
PC 1	41 017	PC 7B	8 312
PC 10	17 924	PC 8	6 308
PC 11	5 672	PC 9	3 510
PC 11	1 540	PN 11	15 305
PC 12A	18 146	PN 11	1 860
PC 12B	4 767	PN 12	8 444
PC 13	11 812	PN 1A	7 062
PC 14	4 267	PN 1B	1 922
PC 15	10 042	PN 1C	5 963
PC 16	7 307	PN 1D	3 014
PC 17	4 346	PN 1E	14 058
PC 18	5 841	PN 3 C	19 970
PC 2	5 892	PN 3 D	6 164
PC 4A	11 708	PN 3 E	5 832
PC 4B	6 308	PN 3 F	5 414
PC 4B	3 488	PN 3 G	3 378
PC 4B	1 831	PN 7	20 659
PC 4C	14 917	PN 8	9 702
PC 4D	2 278	TCA	19 323
PC 5	16 946	TCB	3 993
PC 6A	6 377		
		TOTALE	435 838

Ai sensi dell'art. 17, punto 5, lett. f) sono varianti parziali al P.R.G.C. vigente quelle che non incrementano le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive, in misura superiore al 6% nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti.

Quindi, a fronte di una superficie complessiva prevista dal Piano pari a 435.838 mq, il 6% per cento ammonta a 26.150,28 mq > 9.057 mq proposti in ampliamento.

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

In recepimento inoltre dei contenuti dell'art. 30 "*Tutela e consolidamento della rete ecologica*" delle NTA vigenti e della Verifica di Assoggettabilità alla VAS redatta dall'ing. Paolo Doria contestualmente al progetto preliminare della variante 35, per l'area PC 4E in ampliamento prevista con la presente variante parziale n. 35, nella tabella d'area è stata precisata la necessità di procedere con la corresponsione del contributo di compensazione ambientale in proporzione alla quantità di suolo agricolo consumato, da destinarsi al recupero ed alla sistemazione delle aree indicate nella Tavola P4.2 "*La Rete Ecologica alla scala locale e le aree di localizzazione delle compensazioni?*" di P.R.G.C. vigente, intervento da attuarsi direttamente da parte dell'Amministrazione comunale.

Modificazioni introdotte

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

- Le zone PN 1C e PN 1D vigenti sono state rimosse e sono state ricomprese all'interno di una nuova zona PC 4E posta in adiacenza alla zona PC 4A in quanto trattasi di aree non più di nuovo impianto ma confermate in quanto edificate;
- È stato introdotto graficamente l'ampliamento previsto con la presente variante della zona PC 4E di cui al punto precedente.
- È stato indicato il richiamo all'obbligo di corrispondere il contributo di compensazione ambientale perimetrando l'area oggetto di variante con contorno tratteggiato in colore verde ed indicazione "C.A.", ed inserendo in legenda la dicitura "Interventi soggetti al contributo di Compensazione Ambientale (C.A.)"
- È stato aggiornato il perimetro del centro abitato

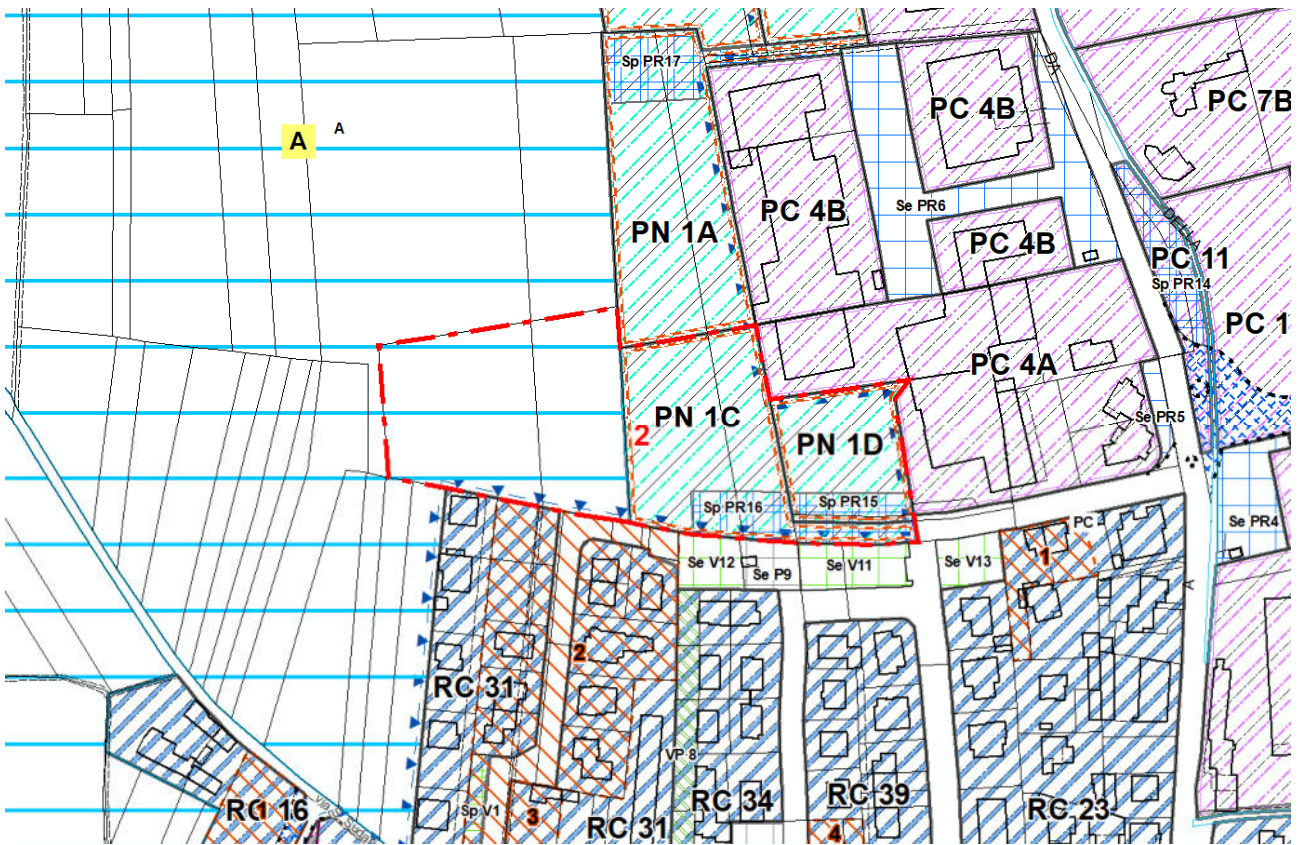
La variante ha comportato le seguenti modifiche alle NTA ed alle Tabelle allegate alle NTA:

- Nella Tabella 5-4 è stata aggiornata la superficie territoriale delle zone PN
- Nella Tabella 5-4-1 sono state eliminate le zone PN 1C e PN 1D, aggiornando la superficie territoriale delle zone PN
- Nella Tabella 5-0 è stata aggiornata la superficie territoriale delle zone PC

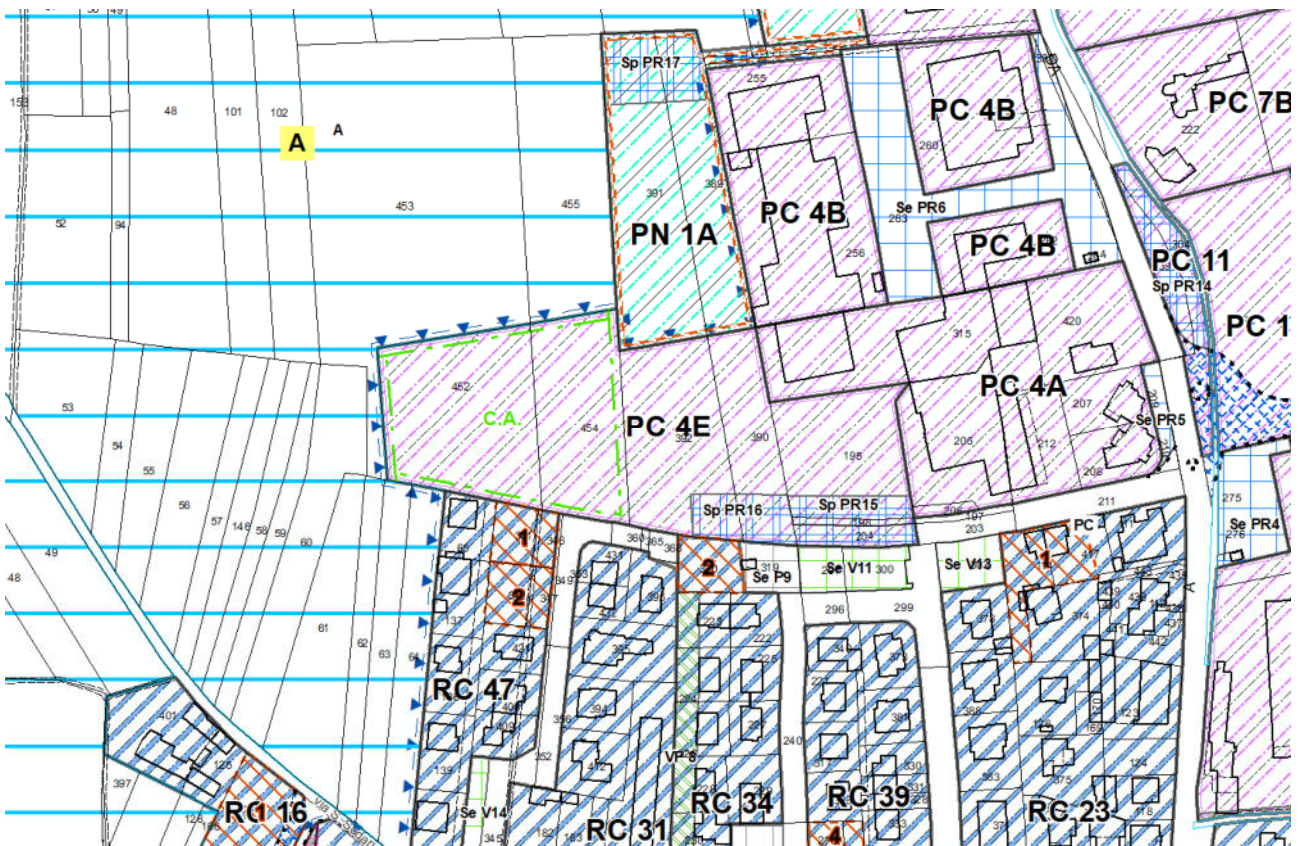
- Nella Tabella 5-1 è stata inserita la zona PC 4E e nel campo “Note” la seguente precisazione: *“Per gli interventi da eseguirsi sulle aree riconosciute in ampliamento con la variante parziale n. 35 al P.R.G.C. (contornate con perimetro tratteggiato di colore verde e contenenti la sigla “C.A.”) dovrà essere corrisposto, contestualmente al ritiro del titolo abilitativo e proporzionalmente alla superficie edificata, il contributo di compensazione ambientale pari a 24.453,90 €, così come calcolato nella “Verifica di Assoggettabilità alla VAS” predisposta in occasione del progetto preliminare della variante parziale n. 35.”*

- All’art. 11 *“Prescrizioni”*, punto 2-2 *“Aree produttive di nuovo impianto PN”* è stato eliminato il riferimento alle zone PN 1C e PN 1D

La variante ha infine comportato l’aggiornamento della tabella di rimando alle schede geologico-tecniche specifiche per le singole aree contenuta all’articolo 28 *“Classi di pericolosità geomorfologica e di idoneità all’uso urbanistico”* delle NTA vigenti



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

Sintesi della proposta

Si propone di aggiornare il PRGC vigente al reale stato di attuazione delle previsioni urbanistiche riconoscendo l'attuale zona PN 7 quale area a destinazione produttiva confermata PC e contestualmente incrementarne la superficie territoriale per consentire il naturale sviluppo delle aziende insediate.

Precisazioni di carattere tecnico

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

È successivamente emersa l'esigenza di ampliare un'area produttiva individuata dal P.R.G.C. vigente con la sigla PN 7 e posta tra la SP 139 (circonvallazione Villafranca-Cardè) e via Vigone. Su tale area sono già attualmente insediate ed operanti alcune Ditte, è stata data piena attuazione alle previsioni del P.R.G.C. vigente e la capacità edificatoria della zona PN 7 risulta quindi completamente esaurita. Per tale motivo, di fatto, non si configurano più quali aree produttive di nuovo impianto (PN) ma aree produttive confermate, da individuare nel Piano vigente con la sigla PC.

Questo spiega le motivazioni per cui sia necessario, con la presente variante parziale, riconoscere correttamente la vigente zona PN 7 quale zona PC, e nel caso specifico quale estensione dell'adiacente PC 9, prevedendone un contestuale ampliamento.

Nello specifico la superficie territoriale complessiva della zona PN 7 vigente è pari, come risulta dalla tabella 5-4-1, a 20.659 mq. L'area risulta completamente edificata secondo le indicazioni di Piano, ma le attività insediate necessitano, per proseguire con la loro attività, di modesti ampliamenti sia in termini di superficie a disposizione per la movimentazione delle merci (piazzali), sia in termini di superficie coperta. Pertanto con la presente variante si propone di aggiornare le previsioni di P.R.G.C. al reale stato di attuazione del Piano, riconoscendo quindi l'attuale zona PN 7 all'interno dell'adiacente zona PC 9, prevedendo contestualmente un ampliamento delle aree attuali in direzione della circonvallazione per una superficie territoriale pari a 2.391 mq. Pertanto, a seguito della variante parziale, la zona PC 9 ricomprenderà l'attuale zona PN 7, completamente attuata, ed il modesto ampliamento previsto in variante è pari a 2.391 mq.

Come si evince dagli elaborati grafici, una porzione di detta area non potrà essere edificata per la presenza dell'ampliamento stradale.

La superficie territoriale complessiva prevista dal P.R.G.C. vigente e relativa alle attività produttive, direzionali, commerciali e turistico ricettive è pari a complessivi 435.838 mq, come da tabella riepilogativa che segue:

AREA OMOGENEA	SUPERFICIE (mq)	AREA OMOGENEA	SUPERFICIE (mq)
D1	15 781	PC 6B	21 428
PC 1	12 473	PC 7A	13 537
PC 1	41 017	PC 7B	8 312
PC 10	17 924	PC 8	6 308
PC 11	5 672	PC 9	3 510
PC 11	1 540	PN 11	15 305
PC 12A	18 146	PN 11	1 860
PC 12B	4 767	PN 12	8 444
PC 13	11 812	PN 1A	7 062
PC 14	4 267	PN 1B	1 922
PC 15	10 042	PN 1C	5 963
PC 16	7 307	PN 1D	3 014
PC 17	4 346	PN 1E	14 058
PC 18	5 841	PN 3 C	19 970
PC 2	5 892	PN 3 D	6 164
PC 4A	11 708	PN 3 E	5 832
PC 4B	6 308	PN 3 F	5 414
PC 4B	3 488	PN 3 G	3 378
PC 4B	1 831	PN 7	20 659
PC 4C	14 917	PN 8	9 702
PC 4D	2 278	TCA	19 323
PC 5	16 946	TCB	3 993
PC 6A	6 377		
		TOTALE	435 838

Ai sensi dell'art. 17, punto 5, lett. f) sono varianti parziali al P.R.G.C. vigente quelle che non incrementano le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive, in misura superiore al 6 per cento nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti.

Quindi, a fronte di una superficie complessiva prevista dal Piano pari a 435.838 mq, il 6 per cento ammonta a 26.150,28 mq > 2.391 mq proposti in ampliamento.

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

Inoltre, considerato che nella zona PN 7 è stata data attuazione alle previsioni edificatorie del Piano, che viene riclassificata all'interno dell'adiacente zona PC 9, e che sono state realizzate tutte le opere di urbanizzazione, con la presente variante si propone di eliminare l'obbligo di procedere con P.E.C. per l'edificazione dell'area, consentendo che la realizzazione degli interventi di completamento avvenga con un Permesso di Costruire semplice o convenzionato. Conseguentemente vengono rinominate anche le aree a servizio Sp PR2, Sp PR3 e Sp Pr4 (da servizi in progetto a servizi esistenti) ed eliminate le indicazioni di viabilità in progetto, in quanto ormai completamente realizzata. Occorre però precisare che, nel passaggio tra le aree a servizi previste in progetto nel Piano (Sp PR2, Sp PR3 e Sp Pr4) e quelle realmente realizzate (Se PR11) vi è un leggero e comprensibile scostamento di superficie, dovuto sia alla scala di progettazione sia all'informatizzazione. Nello specifico le superfici sono desumibili dalla seguente tabella:

AREA	SUPERFICIE (mq) da previsioni di P.R.G.C. vigente	SUPERFICIE (mq) da P.R.G.C. in variante, in recepimento di quanto realmente realizzato e frazionato
Sp PR2	87	
Sp PR3	2.026	
Sp Pr4	1.066	
Se PR11		4.556
PARZIALI	3.179	4.556
DIFFERENZA		+ 1.377

Risulta pertanto che l'incremento di superficie a servizi, derivante dalla differenza tra quanto previsto da P.R.G.C. vigente (3.179 mq) e quanto realmente realizzato (4.556 mq), è pari a 1.377 mq.

Infine, in recepimento dei contenuti dell'art. 30 *“Tutela e consolidamento della rete ecologica”* delle NTA vigenti e della Verifica di Assoggettabilità alla VAS redatta dall'ing. Paolo Doria contestualmente al progetto preliminare della variante 35, per l'area PC 9 in ampliamento prevista con la presente variante parziale n. 35, nella tabella d'area è stata precisata la necessità di procedere con la corresponsione del contributo di compensazione ambientale in proporzione alla quantità di suolo agricolo consumato, da destinarsi al recupero ed alla sistemazione delle aree indicate nella Tavola P4.2 *“La Rete Ecologica alla scala locale e le aree di localizzazione delle compensazioni”* di P.R.G.C. vigente, intervento da attuarsi direttamente da parte dell'Amministrazione comunale.

Modificazioni introdotte

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

- La zona PN 7 vigente è stata ricompresa e riconosciuta in zona PC 9, eliminando conseguentemente l'indicazione di obbligo di strumento urbanistico esecutivo (contorno tratteggiato di colore arancione)
- Sono state eliminate le aree a servizio in progetto Sp PR2, Sp PR3 e Sp PR4 ed è stata riconosciuta l'area a servizio esistente Se PR11
- È stata eliminata l'indicazione della viabilità in progetto ed è stata conseguentemente aggiornata la viabilità esistente
- È stato introdotto graficamente l'ampliamento previsto con la presente variante della zona PC 9.
- È stato indicato il richiamo all'obbligo di corrispondere il contributo di compensazione ambientale perimetrando l'area oggetto di variante con contorno tratteggiato in colore verde ed indicazione “C.A.”, ed inserendo in legenda la dicitura *“Interventi soggetti al contributo di Compensazione Ambientale (C.A.)”*
- È stato aggiornato il perimetro del centro abitato

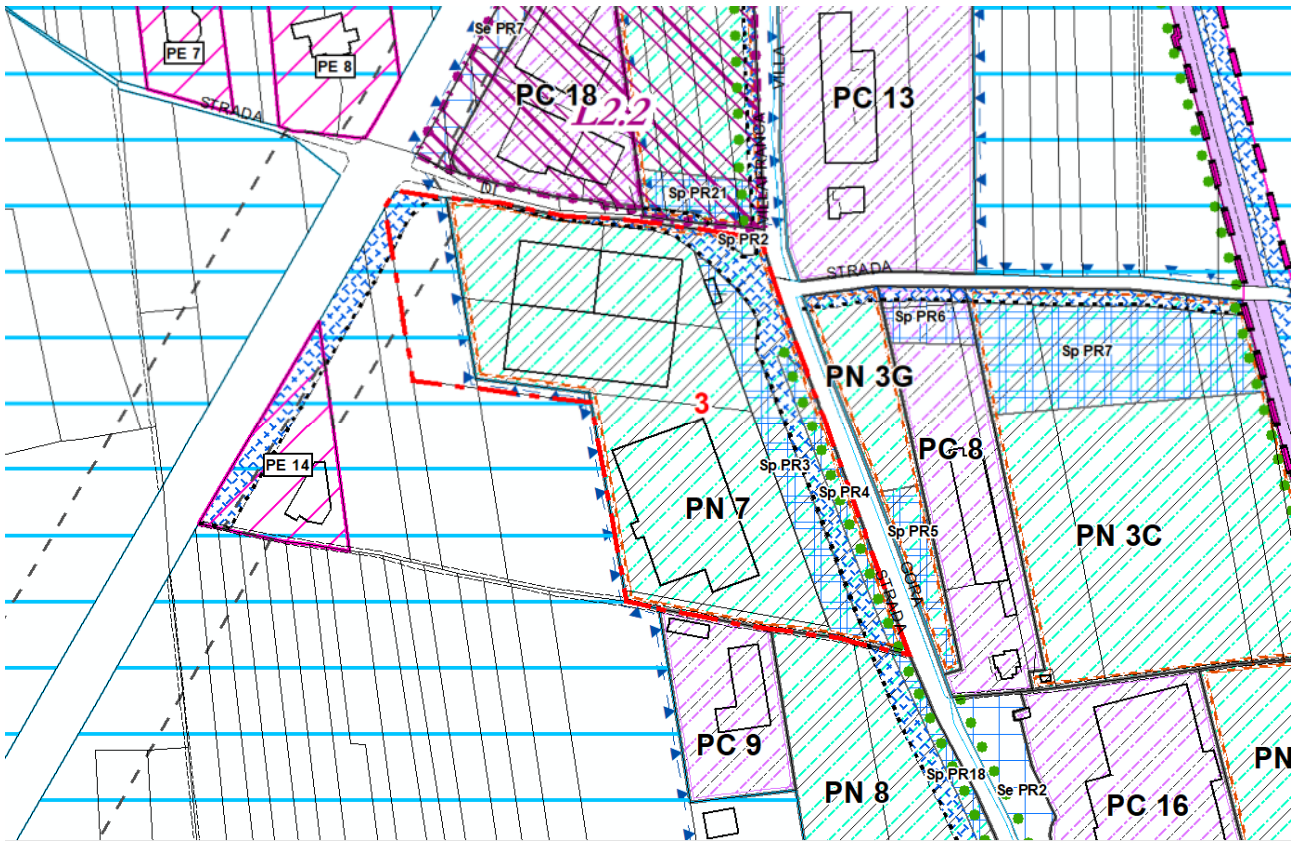
La variante ha comportato le seguenti modifiche alle Tabelle allegate alle Norme Tecniche di Attuazione:

- È stata aggiornata la Tabella 5-4 riepilogativa delle zone PN
- È stata aggiornata la Tabella 5-0 riepilogativa delle zone PC
- Nella tabella n. 5-4-1 è stata eliminata la zona PN 7
- nella tabella n. 5-1 è stata aggiornata la superficie della zona PC 9 e nel campo *“Note”* è stata inserita la seguente indicazione: *“Per gli interventi da eseguirsi sulle aree riconosciute in ampliamento con la variante parziale n. 35 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*

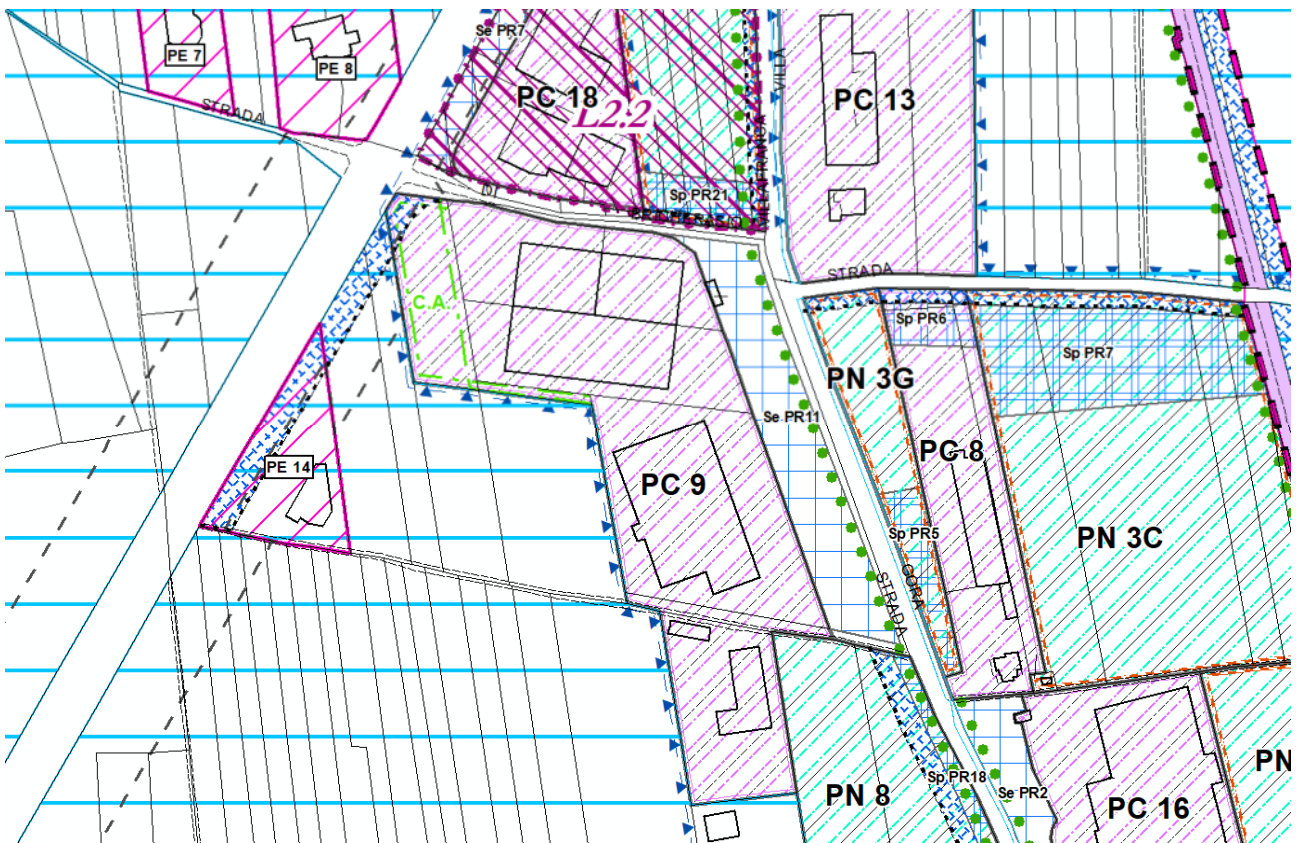
compensazione ambientale pari a 6.455,70 €, così come calcolato nella “Verifica di Assoggettabilità alla VAS” predisposta in occasione del progetto preliminare della variante parziale n. 35.”

- nelle tabelle delle aree per servizi per gli insediamenti produttivi n. 6-5 e nella tabella riepilogativa delle aree per servizi n. 6-6 le aree per servizi Sp PR2, Sp PR3 e Sp Pr4 sono state eliminate ed al loro posto è stata introdotta l’area per servizi Se PR11

La variante ha infine comportato l’aggiornamento della tabella di rimando alle schede geologico-tecniche specifiche per le singole aree contenuta all’articolo 28 “*Classi di pericolosità geomorfologica e di idoneità all’uso urbanistico*” delle NTA vigenti



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



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

- Intervento n. 04 – Zone RS 2, RS 6 e RS 13 “Aree di interesse storico, artistico, documentario ed ambientale”

Sintesi della proposta

Si propone di consentire, ai sensi dell'art. 10 delle NTA del Centro Storico, la costruzione di recinzioni divisorie interne all'unità di suolo nell'Ambito 2, Unità di Suolo IX, nell'Ambito 6, Unità di Suolo VI e nell'Ambito 13, Unità di Suolo I

Precisazioni di carattere tecnico

Il P.R.G.C. del comune di Villafranca Piemonte è dotato di specifiche Norme Tecniche di Attuazione e relative tabelle/schede per gli interventi da eseguirsi all'interno delle aree CS – Centro Storico. Tali Norme sono a carattere puntuale su ogni singolo fabbricato ricompreso all'interno della zona CS, ed individuano, per ogni singolo immobile riconosciuto con un codice numerico, gli elementi incongruenti, i beni e gli elementi da salvaguardare, gli interventi ammessi ed eventuali note specifiche.

Attualmente le norme già individuano, per alcuni fabbricati, la possibilità di realizzare delle recinzioni interne ai cortili, secondo le indicazioni contenute all'art. 10, capito “Recinzioni” delle NTA del Centro Storico. In particolare le recinzioni dovranno essere “a giorno” con zoccolo di altezza pari a cm. 80 e sovrastante cancellata metallica a disegno semplice con altezza pari a cm 120, a formare una recinzione di altezza complessiva pari a cm 200.

Con la presente variante si propone, come già avviene, ad esempio, per gli Ambiti 10, 11, 13, 14, 15, 19 e 27 di consentire la realizzazione di una recinzione interna, come da indicazioni dell'art. 10, per l'Ambito 2, Unità di Suolo IX, per l'Ambito 6, Unità di Suolo VI e per l'ambito 13, Unità di Suolo I

Modificazioni introdotte

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

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

- Nella colonna “*Vincoli, note ed altre norme specifiche*”, in corrispondenza dell'Ambito 2 Unità di Suolo IX (02:09) è stata inserita la seguente frase: “*È ammessa la realizzazione di recinzioni interne con le caratteristiche previste dall'art. 10 delle NTA*”
- Nella colonna “*Vincoli, note ed altre norme specifiche*”, in corrispondenza dell'Ambito 6 Unità di Suolo VI (06:06) è stata inserita la seguente frase: “*È ammessa la realizzazione di recinzioni interne con le caratteristiche previste dall'art. 10 delle NTA*”

- Nella colonna “*Vincoli, note ed altre norme specifiche*”, in corrispondenza dell’Ambito 13 Unità di Suolo I (13:01) è stata inserita la seguente frase: “*È inoltre ammessa la realizzazione di recinzioni interne con le caratteristiche previste dall’art. 10 delle NTA*”

- Intervento n. 05 – Zona RS 6 “Aree di interesse storico, artistico, documentario ed ambientale”

Sintesi della proposta

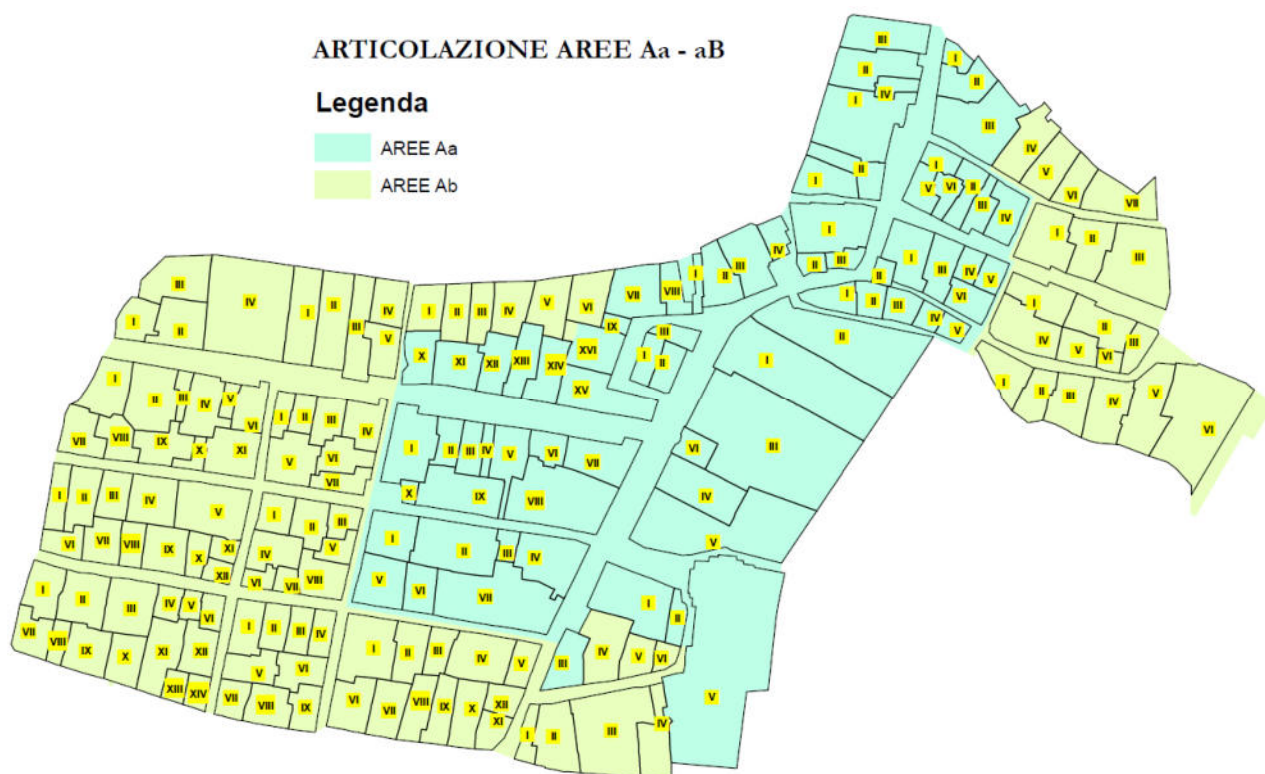
Si propone di individuare puntualmente, per alcuni fabbricati posti in Ambito 6, Unità di Suolo 6, la possibilità di eseguire interventi differenti da quanto attualmente previsto dalle Norme, nell’ottica di consentire un funzionale recupero dei fabbricati.

Precisazioni di carattere tecnico

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

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

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



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

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

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

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

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

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

Art. 10 (per estratto)

FACCIATE

Zoccolature

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

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

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

Balconi

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

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

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

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

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

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

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

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

Aperture

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Logge e terrazzi di nuova realizzazione

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

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

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

E' consentita la realizzazione di parapetti pieni.

Intonaci e finiture di facciata

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tinteggiature e colori

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

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

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

Il colore da usarsi deve essere riferito:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SERRAMENTI ED INFISSI

Infissi esterni

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

Le finestre e le persiane saranno infisse direttamente al muro.

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

Non è ammesso l'uso esterno di veneziane.

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

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

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

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

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

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

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

Infissi interni

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

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

Porte, portoni, portoncini.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Grate, cancelli, cancellate, ferri battuti, manufatti metallici

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

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

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

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

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

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

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

IMPIANTI ESTERNI

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

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

Pertanto i criteri guida dovranno essere:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cassette per contatori, impianti tecnologici

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

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

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

ACCESSORI DELLE FACCIATE

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

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

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

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

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

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

Sono vietati:

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

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

Non devono essere coperte modanature e decorazioni di facciata.

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

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

MURATURE PORTANTI E SCALE

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

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

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

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

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

VOLTE E SOLAI

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

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

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

Le parti degradate saranno rinnovate con gli stessi materiali.

COPERTURE ED ELEMENTI ACCESSORI

Coperture

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

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

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

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

E' consentito l'impiego di materiali di sottocoppo a condizione che essi non risultino visibili neppure da una vista dall'alto. Nei casi di rifacimento delle coperture si procederà pertanto alla sostituzione di altri materiali eventualmente presenti ad eccezione dei casi in cui siano presenti coperture a lastre di pietra ("lose") o dei casi che siano specificatamente previsti nelle schede di ogni singolo edificio, allegate alle presenti norme.

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

Camini

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

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

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

Abbaini e lucernari

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

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

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

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

Gronde

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

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

ACCESSI CARRAI

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

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

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

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

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

RECINZIONI

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

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

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

PAVIMENTAZIONI DI PORTICI E MARCIAPIEDI

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

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

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

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

Come precisato all'art. 7.3 delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente per le aree di Centro Storico, "*[...] Tra gli interventi in deroga ammessi sono compresi i singoli interventi di demolizione e ricostruzione fedele (REDR) in sostituzione dell'intervento di ristrutturazione di tipo "A" o "B" per edifici situati all'interno nelle zone Ab. previo, oltre a quanto riportato nei successivi commi, il parere vincolante della Giunta Comunale.*"

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

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

Tutto ciò premesso, per una valutazione dei singoli fabbricati oggetto di variante e delle modifiche proposte ai tipi di intervento ammissibili, seguirà una trattazione che prevede:

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

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

ART. 11 SCHEDE NORMATIVE

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

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

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

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

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

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

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

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

AMBITO 6 – UNITÀ DI SUOLO VI – ARTICOLAZIONE Ab

FABBRICATO 1: non oggetto di variante

FABBRICATO 2:

- tavola grafica: edificio soggetto a ristrutturazione edilizia di tipo “B” (ReB)
- Scheda Normativa: sono ammessi interventi fino alla REB, con precisazione di elementi da salvaguardare quali ringhiera ed agganci al muro e copriporte al piano terra

FABBRICATO 3:



- tavola grafica: edificio soggetto a ristrutturazione edilizia di tipo “A” (ReA)
- Scheda Normativa: sono ammessi interventi fino alla REA, con individuazione del tetto piano quale elemento incongruente

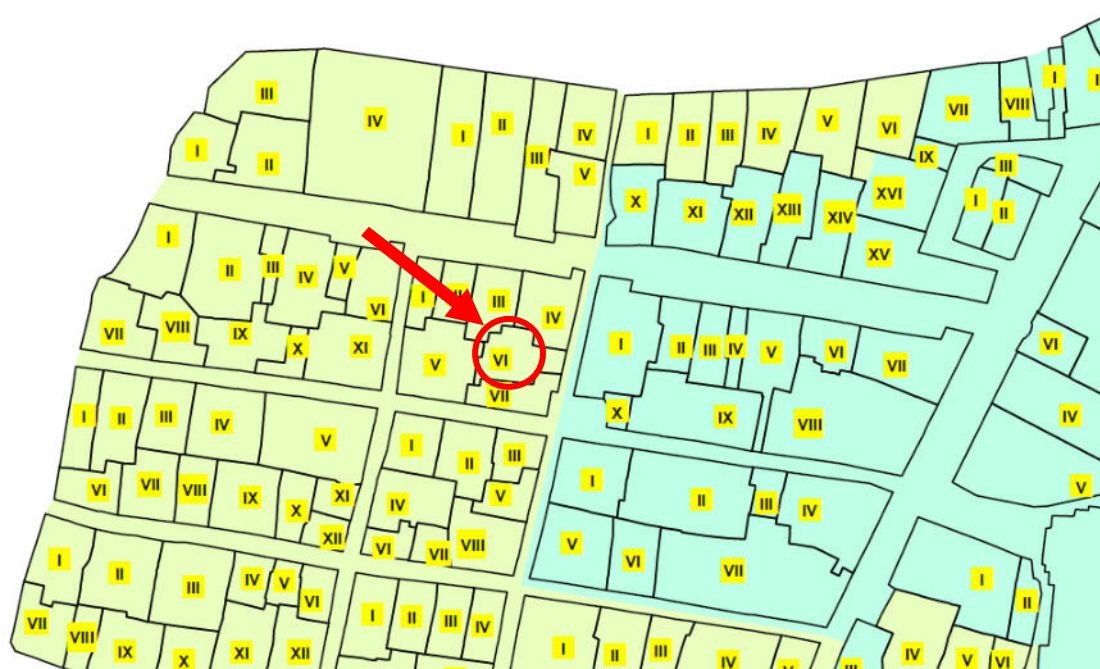
FABBRICATO A:

- tavola grafica: fabbricato da demolire
- Scheda Normativa: Interventi ammessi: MO (manutenzione ordinaria), MS (manutenzione straordinaria) e Demolizione senza ricostruzione

ARTICOLAZIONE AREE Aa - aB

Legenda

-  AREE Aa
-  AREE Ab





Estratto tavola di dettaglio vigente con individuazione dei fabbricati

Tipi di intervento

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

IDENTIFICATIVO	ELEMENTI DI FINITURA ESTERNA INCONGRUENTI	BENI ED ELEMENTI RILEVANTI E DA SALVAGUARDARE * Tassativamente da conservare	INTERVENTI AMMESSI CON PROVVEDIMENTO AUTORIZZATIVO DIRETTO (se non altrimenti specificato)	VINCOLI, NOTE ED ALTRE NORME SPECIFICHE
6:06:01	Tinteggiatura bianca Balconi in c.a. Perlinatura dello sporto del tetto Gronde e pluviali	Ringhiera e agganci al muro	Sono ammessi interventi fino alla REB	
06:06:02	Tinteggiatura bianca Balconi in c.a. Gronde e pluviali	Ringhiera e agganci al muro Copriporte al piano terra	Sono ammessi interventi fino alla REB	
06:06:03	Tinteggiatura bianca Gronde e pluviali Tetto piano		Sono ammessi interventi fino alla REA	
6.06.A	Tinteggiatura bianca Gronde e pluviali Tetto piano		Interventi ammessi: MO, MS e Demolizione senza ricostruzione	Si tratta di fabbricati per uso artigianale e commerciale. Alla cessazione dell'attività in corso potranno essere convertiti in bassi fabbricati nei limiti previsti dalle NTA. Il subentro di un'attività uguale a quella in corso non è considerato come "cessazione".

Scheda Normativa vigente dell'ambito 6 – Unità di Suolo VI, fabbricati nn. 01, 02, 03 ed A

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

1)



2)



3)



4)



5)



6)



7)



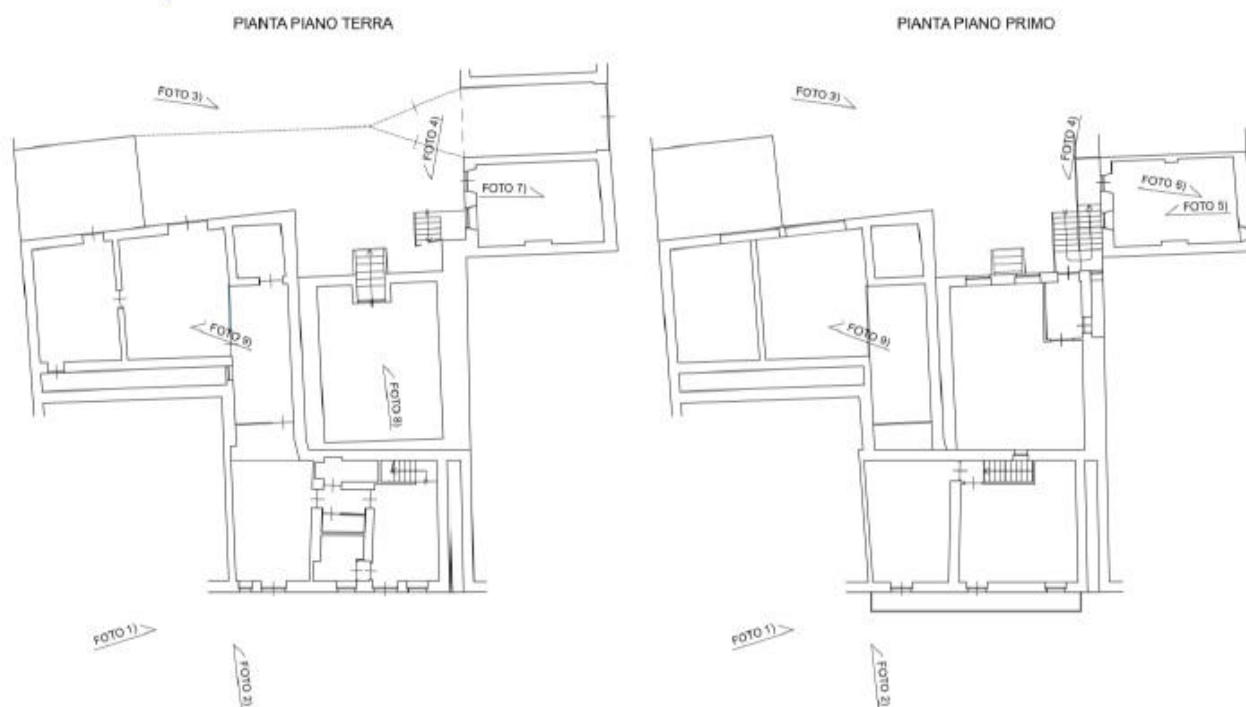
8)



9)



Schema dei punti di scatto:



PRECISAZIONI E MODIFICHE INTRODOTTE

In variante si propone di modificare le possibilità di intervento sul singolo immobile nel seguente modo:

FABBRICATO 1: non oggetto di variante

FABBRICATO 2: si conferma la possibilità di procedere con la demolizione e ricostruzione secondo l'indicazione dell'art. 7.3 delle NTA vigenti del Centro Storico, consentendo l'ampliamento della superficie coperta per l'allineamento con la manica dell'adiacente fabbricato individuato con la sigla 06:07:02 ed il contestuale allineamento in altezza sul fronte strada con il medesimo adiacente fabbricato, vincolando l'intervento alla contestuale demolizione dei fabbricati 06:06:03 e 06:06:A. Si precisa inoltre l'obbligo, come per la demolizione e ricostruzione fedele, di rispettare le indicazioni tipologiche dell'art. 10 delle NTA del Centro Storico

FABBRICATO 3: si prevede, come unico intervento ammissibile, la demolizione senza ricostruzione

FABBRICATO A: si prevede, come unico intervento ammissibile, la demolizione senza ricostruzione

Si propone pertanto di intervenire sulle previsioni di Piano modificando gli elaborati grafici e le schede delle NTA secondo quanto riportato di seguito.



Estratto tavola di dettaglio proposta in variante

Inoltre sono state aggiornate le Schede Normative introducendo le modifiche sopra riportate. Per facilità di lettura si riporta a seguire la Scheda Normativa proposta in variante, con evidenziate le modifiche proposte (in rosso le nuove modifiche introdotte, in nero barrato il testo vigente cancellato)

IDENTIFICATIVO	ELEMENTI DI FINTURA ESTERNA INCONGRUENTI	BENI ED ELEMENTI RILEVANTI E DA SALVAGUARDARE * Tassativamente da conservare	INTERVENTI AMMESSI CON PROVVEDIMENTO AUTORIZZATIVO DIRETTO (se non altrimenti specificato)	VINCOLI, NOTE ED ALTRE NORME SPECIFICHE
6:06:01	Tinteggiatura bianca Balconi in c.a. Perlinatura dello sporto del tetto Gronde e pluviali	Ringhiera e agganci al muro	Sono ammessi interventi fino alla REB	
06:06:02	Tinteggiatura bianca Balconi in c.a. Gronde e pluviali	Ringhiera e agganci al muro Copriporte al piano terra Si precisa che tali elementi dovranno essere riproposti anche nel caso di REDR	Sono ammessi interventi fino alla REB Sono ammessi interventi fino alla REDR secondo le indicazioni tipologiche dell'art. 10 delle NTA del Centro Storico	È consentito l'ampliamento indicato sulla tavola di Piano ed il contestuale innalzamento del colmo a raggiungere la quota del fabbricato adiacente (06:07:02). L'intervento REDR deve essere contestuale agli interventi di demolizione dei fabbricati 06:06:03 e 06:06:A
06:06:03	Tinteggiatura bianca Gronde e pluviali Tetto piano		Sono ammessi interventi fino alla REA Intervento ammesso: Demolizione senza ricostruzione	
6.06.A	Tinteggiatura bianca Gronde e pluviali Tetto piano		Interventi ammessi: MO, MS e Intervento ammesso: Demolizione senza ricostruzione	Si tratta di fabbricati per uso artigianale e commerciale. Alla cessazione dell'attività in corso potranno essere convertiti in bassi fabbricati nei limiti previsti dalle NTA. Il subentro di un'attività uguale a quella in corso non è considerato come "cessazione".

- Intervento n. 6 – Zona RS 13 “Aree di interesse storico, artistico, documentario ed ambientale”

Sintesi della proposta

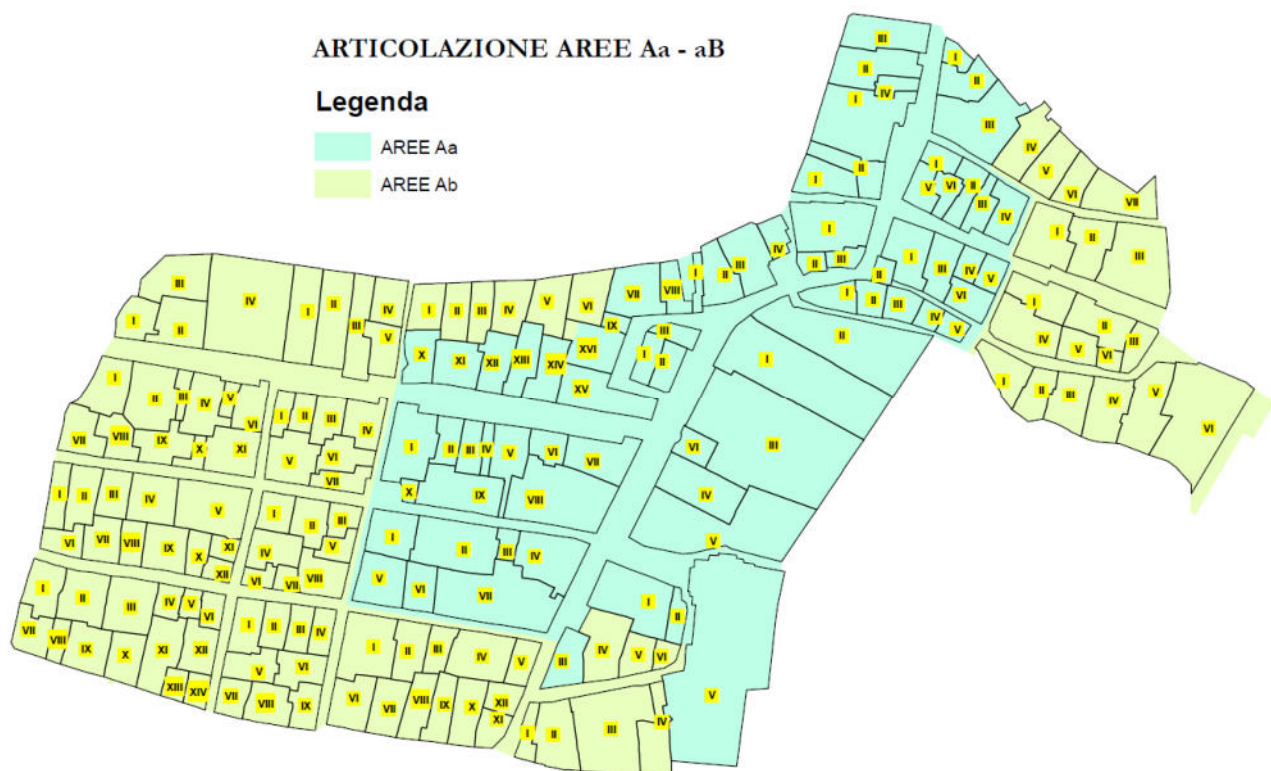
Si propone di individuare puntualmente alcuni fabbricati ubicati in zona RS 13 per i quali concedere, viste le condizioni in cui versano, l'intervento di demolizione e ricostruzione fedele.

Precisazioni di carattere tecnico

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

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

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



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

- 4- Ristrutturazione edilizia di tipo "A" (REA)
- 5- Ristrutturazione edilizia di tipo "B" (REB)
- 6- Ristrutturazione edilizia con Demolizione e Ricostruzione fedele (REDR)

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

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

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

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

Art. 10 (per estratto)

FACCIATE

Zoccolature

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

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

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

Balconi

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

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

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

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

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

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

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

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

Aperture

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Logge e terrazzi di nuova realizzazione

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

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

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

E' consentita la realizzazione di parapetti pieni.

Intonaci e finiture di facciata

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tinteggiature e colori

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

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

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

Il colore da usarsi deve essere riferito:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SERRAMENTI ED INFISSI

Infissi esterni

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

Le finestre e le persiane saranno infisse direttamente al muro.

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

Non è ammesso l'uso esterno di veneziane.

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

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

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

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

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

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

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

Infissi interni

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

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

Porte, portoni, portoncini.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Grate, cancelli, cancellate, ferri battuti, manufatti metallici

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

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

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

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

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

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

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

IMPIANTI ESTERNI

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

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

Pertanto i criteri guida dovranno essere:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cassette per contatori, impianti tecnologici

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

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

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

ACCESSORI DELLE FACCIATE

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

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

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

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

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

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

Sono vietati:

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

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

Non devono essere coperte modanature e decorazioni di facciata.

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

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

MURATURE PORTANTI E SCALE

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

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

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

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

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

VOLTE E SOLAI

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

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

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

Le parti degradate saranno rinnovate con gli stessi materiali.

COPERTURE ED ELEMENTI ACCESSORI

Coperture

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

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

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

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

E' consentito l'impiego di materiali di sottocoppo a condizione che essi non risultino visibili neppure da una vista dall'alto. Nei casi di rifacimento delle coperture si procederà pertanto alla sostituzione di altri materiali eventualmente presenti ad eccezione dei casi in cui siano presenti coperture a lastre di pietra ("lose") o dei casi che siano specificatamente previsti nelle schede di ogni singolo edificio, allegate alle presenti norme.

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

Camini

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

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

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

Abbaini e lucernari

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

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

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

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

Gronde

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

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

ACCESSI CARRAI

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

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

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

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

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

RECINZIONI

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

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

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

PAVIMENTAZIONI DI PORTICI E MARCIAPIEDI

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

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

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

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

La proposta di variante riguarda quindi la puntuale individuazione di quei singoli fabbricati, o complessi di fabbricati ricompresi in zona RS 13 e nella zona "Aa" del Centro Storico, per i quali, stante le condizioni in cui versano, si propone di concedere di intervenire con l'intervento di demolizione e ricostruzione fedele.

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

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

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

Per una valutazione dei singoli fabbricati ricadenti in zona RS 13 per i quali, con la presente proposta di variante, si propone di concedere la demolizione e ricostruzione fedele, al fine di inquadrare l'immobile all'interno del quadro normativo vigente e consentire una completa comprensione della proposta di variante, si riportano a seguire:

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

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

ART. 11 SCHEDE NORMATIVE

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

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

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

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

Tra questi, gli elementi che sono contraddistinti con il simbolo di asterisco " * ", devono essere tassativamente conservati. Gli elementi individuati in questa colonna ma privi del simbolo di asterisco " * " sono da tenere in considerazione, in fase di progettazione e di esame, quali elementi caratterizzanti l'edificio e per quanto possibile sono da conservare e mantenere nella posizione in cui si trovano. Nel caso in cui, per esigenze

funzionali, distributive, per dimostrata impossibilità di recupero, per altri validi e dimostrati motivi, non ne sia possibile la conservazione o il mantenimento nella posizione attuale (ad esempio i balconi in pietra, le fasce decorative in legno) questi elementi dovranno comunque essere riproposti, anche se realizzati ex novo, nella loro forma, dimensione, materiale d'origine.

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

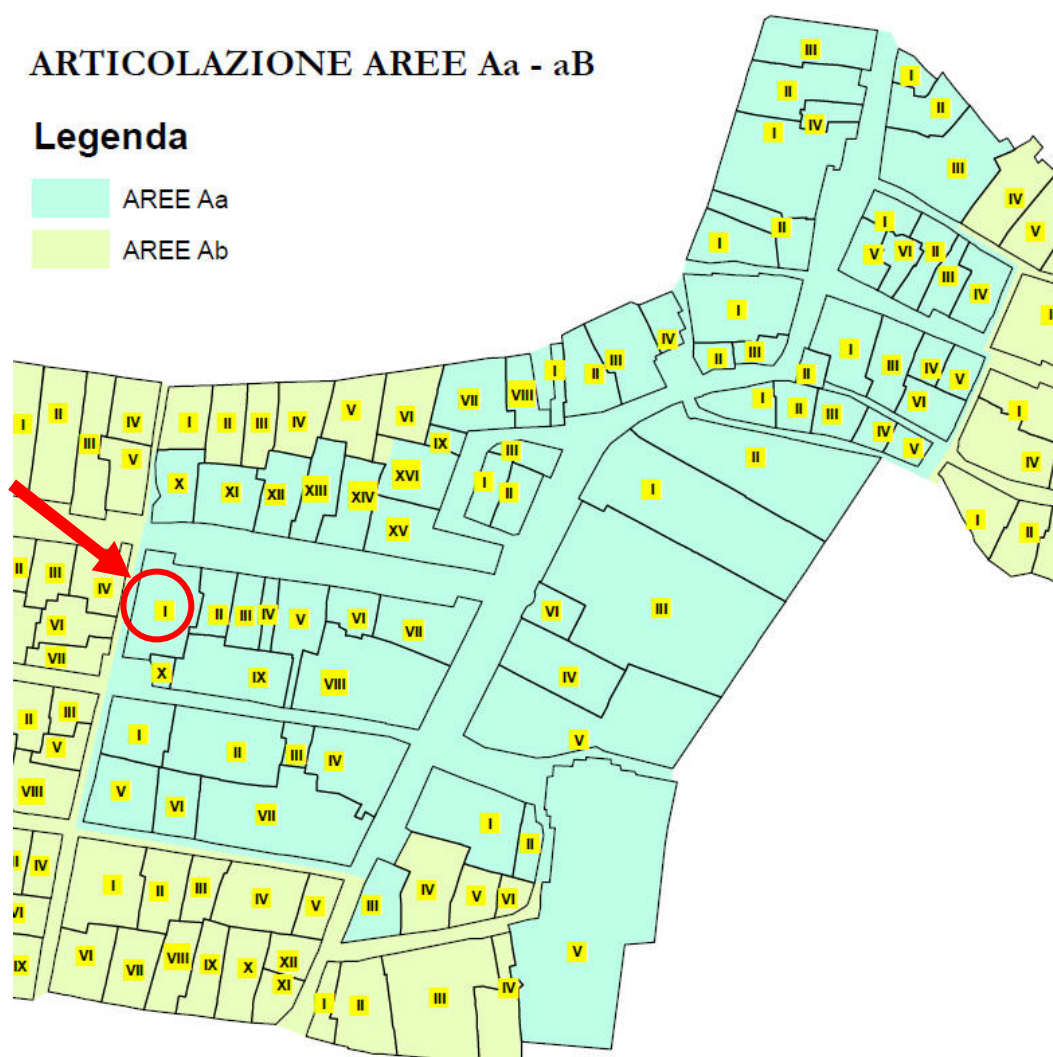
Le indicazioni non sono esaustive relativamente ai vincoli di cui al T.U. 490/1999 (in precedenza Legge 1089/1939); è quindi responsabilità di ogni proprietario verificare l'esistenza di vincoli anche se non contenuti, o non precisamente riportati.

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

AMBITO 13 – UNITÀ DI SUOLO I – ARTICOLAZIONE Aa

FABBRICATO 5:

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





Estratto tavola di dettaglio vigente con individuazione del fabbricato

Tipi di intervento

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

IDENTIFICATIVO	ELEMENTI DI FINITURA ESTERNA INCONGRUENTI	BENI ED ELEMENTI RILEVANTI E DA SALVAGUARDARE * Tassativamente da conservare	INTERVENTI AMMESSI CON PROVVEDIMENTO AUTORIZZATIVO DIRETTO (se non altrimenti specificato)	VINCOLI, NOTE ED ALTRE NORME SPECIFICHE
13:01:05	Zoccolo Intonaco strollato lato cortile Tinteggiatura bianca lato strada Balconi in c.a. Gronde e pluviali		Sono ammessi interventi fino alla REB	

Scheda Normativa vigente dell'ambito 13 – Unità di Suolo I, fabbricato n. 05

Dai contenuti della colonna “*Elementi di finitura esterna incongruenti?*” e dalla mancanza di indicazioni nella colonna “*Beni ed elementi rilevanti e da salvaguardare?*” si comprende come l’immobile sia stato, nel passato, completamente rimaneggiato e non abbia elementi rilevanti da salvaguardare che un intervento di demolizione e ricostruzione fedele potrebbe compromettere.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Vista fronte strada



Vista interno cortile



Vista interno cortile verso strada



Vista interno cortile



Interno fabbricato



Interno fabbricato



Interno fabbricato



Interno fabbricato

PRECISAZIONI E MODIFICHE INTRODOTTE

Per quanto riguarda il fabbricato in oggetto la Scheda Normativa vigente individua elementi di finitura esterna incongruenti e consente interventi fino alla Ristrutturazione Edilizia di Tipo B (REB).

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

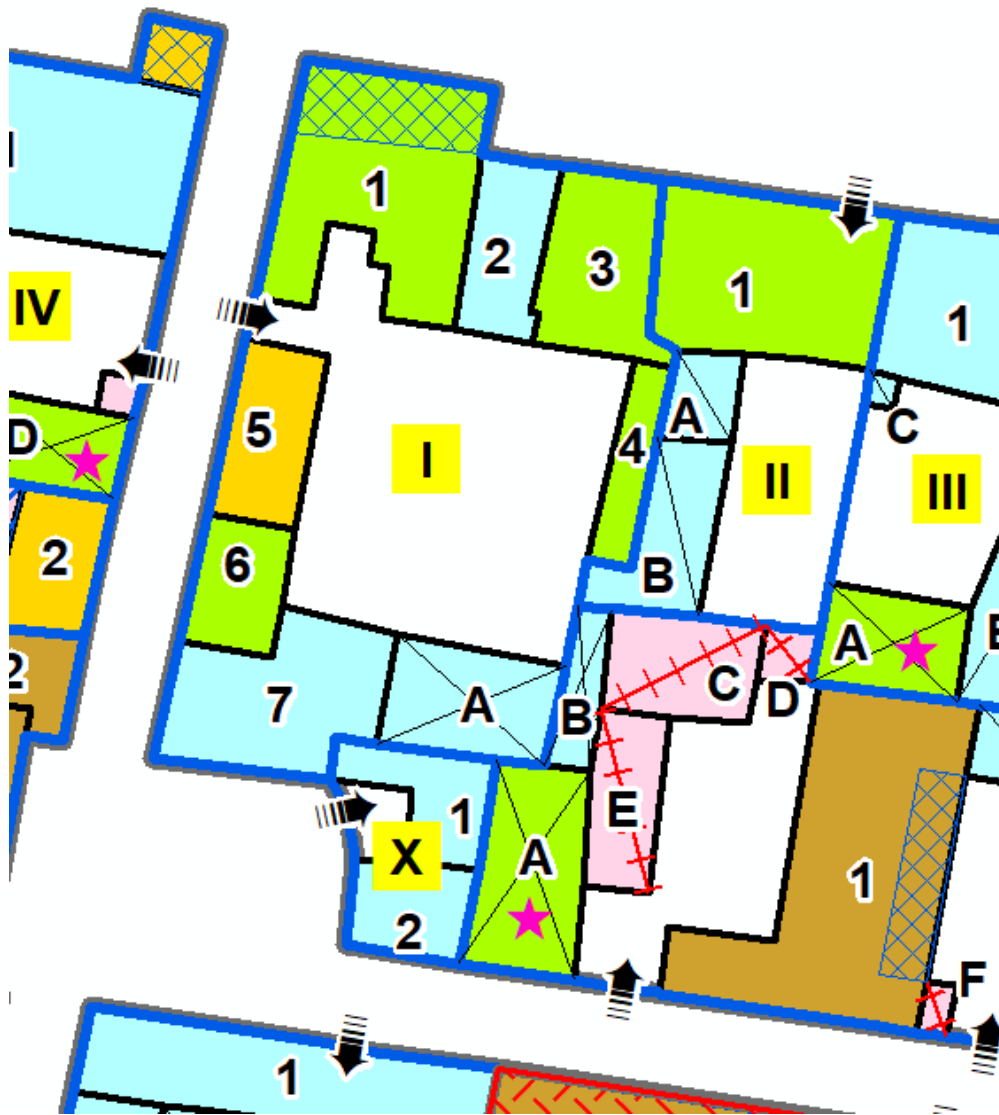
Si propone pertanto di intervenire sulla Scheda Normativa di Piano, introducendo la seguente modifica nella colonna *“Interventi ammessi con provvedimento autorizzativo diretto (se non altrimenti specificato)”*:

- fabbricato 13.01.05, la frase *“Sono ammessi interventi fino alla REB”* è sostituita dalla seguente *“Sono ammessi interventi fino alla REDR”*.

Inoltre, considerato che le attuali altezze interne sono ridotte e richiederebbero di essere aumentate per essere ricondotte a quelle minime attualmente vigenti e che la normativa antisismica ed energetica richiede interventi che, di fatto, prevedono un maggior spessore di solai e coperture, si propone di individuare, nella medesima scheda normativa, la possibilità di eseguire sopralzi fino ad un massimo di cm 70, a patto che ne venga dimostrata la necessità tecnica. Pertanto nella scheda è stata aggiunta la seguente dicitura:

“In deroga a quanto previsto all’art. 7.5 “Sopralzi” delle NTA del Centro Storico, potranno essere consentite sopraelevazioni fino ad un massimo di 70 cm per il raggiungimento delle altezze minime di legge, la cui necessità dovrà essere tecnicamente dimostrata nel progetto per l’ottenimento del titolo edilizio”

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



Estratto tavola di dettaglio proposta in variante

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

IDENTIFICATIVO	ELEMENTI DI FINITURA ESTERNA INCONGRUENTI	BENI ED ELEMENTI RILEVANTI E DA SALVAGUARDARE * Tassativamente da conservare	INTERVENTI AMMESSI CON PROVVEDIMENTO AUTORIZZATIVO DIRETTO (se non altrimenti specificato)	VINCOLI, NOTE ED ALTRE NORME SPECIFICHE
13:01:05	Zoccolo Intonaco strollato lato cortile Tinteggiatura bianca lato strada Balconi in c.a. Gronde e pluviali		<p>Sono ammessi interventi fino alla REB Sono ammessi interventi fino alla REDR In deroga a quanto previsto all'art. 7.5 "Sopralzi" delle NTA del Centro Storico, potranno essere consentite sopraelevazioni fino ad un massimo di 70 cm per il raggiungimento delle altezze minime di legge, la cui necessità dovrà essere tecnicamente dimostrata nel progetto per l'ottenimento del titolo edilizio</p>	

- Intervento n. 07 – Zona RE 4E e RE 4G “Nuova espansione residenziale”

Sintesi della proposta

Si propone di ridefinire la perimetrazione delle subaree E e G della zona RE 4, riconducendola alla reale frammentazione fondiaria ed alle previsioni viabilistiche di Piano.

Precisazioni di carattere tecnico

La zona RE 4 è un'ampia zona omogenea di espansione residenziale, su una parte della quale è già stato convenzionato uno strumento urbanistico esecutivo. L'ampia zona è suddivisa in singole subaree, indicate sulle tavole di Piano da un tratteggio color viola. La frammentazione fondiaria delle proprietà a volte ostacola l'attuazione delle previsioni di Piano. Con il presente intervento di variante si propone quindi una ridefinizione del perimetro delle subaree E e G, senza apportare alcuna modifica alla capacità edificatoria ed alla capacità insediativa, il tutto anche al fine di riportare la linea di separazione a cavallo della viabilità di progetto. Si precisa che la tabella 4-4-1 delle singole zone RE precisa già che, qualora le subaree non fossero oggetto di un'unica previsione attuativa contemporanea, dovrà essere garantita la realizzazione di una viabilità veicolare con dimensioni minime a norma di legge e che consenta l'inversione di marcia, qualora a fondo cieco. Questo per consentire, in ogni caso, l'attuazione completa delle previsioni viabilistiche di Piano.

Modificazioni introdotte

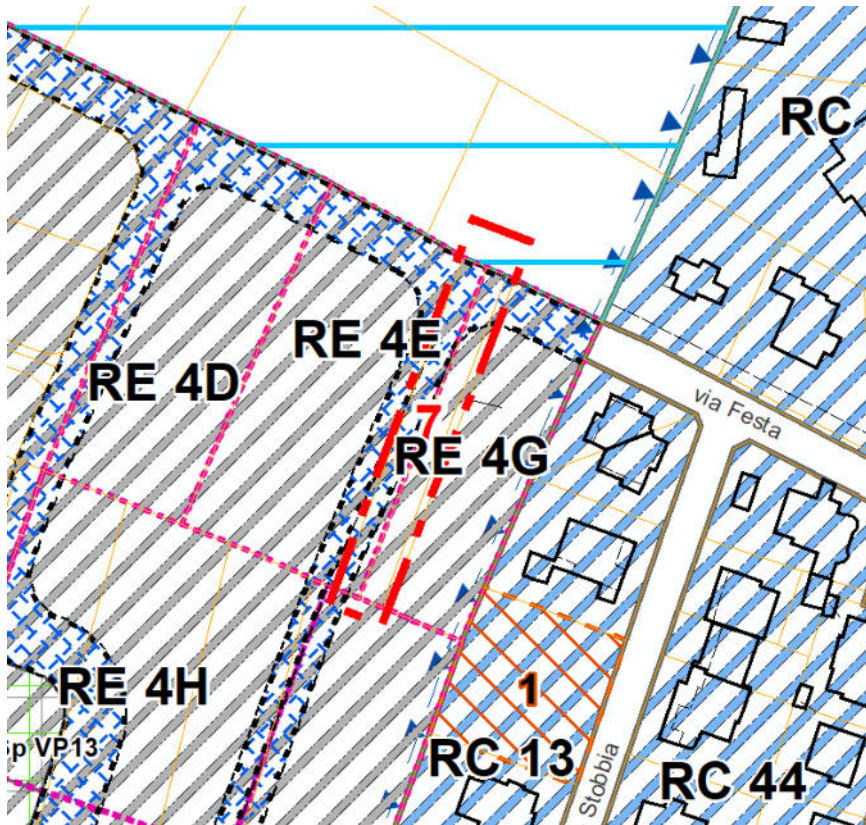
La variante ha comportato le seguenti modifiche grafiche degli elaborati di Piano:

- È stata aggiornata la suddivisione tra le subaree RE 4E e RE 4G

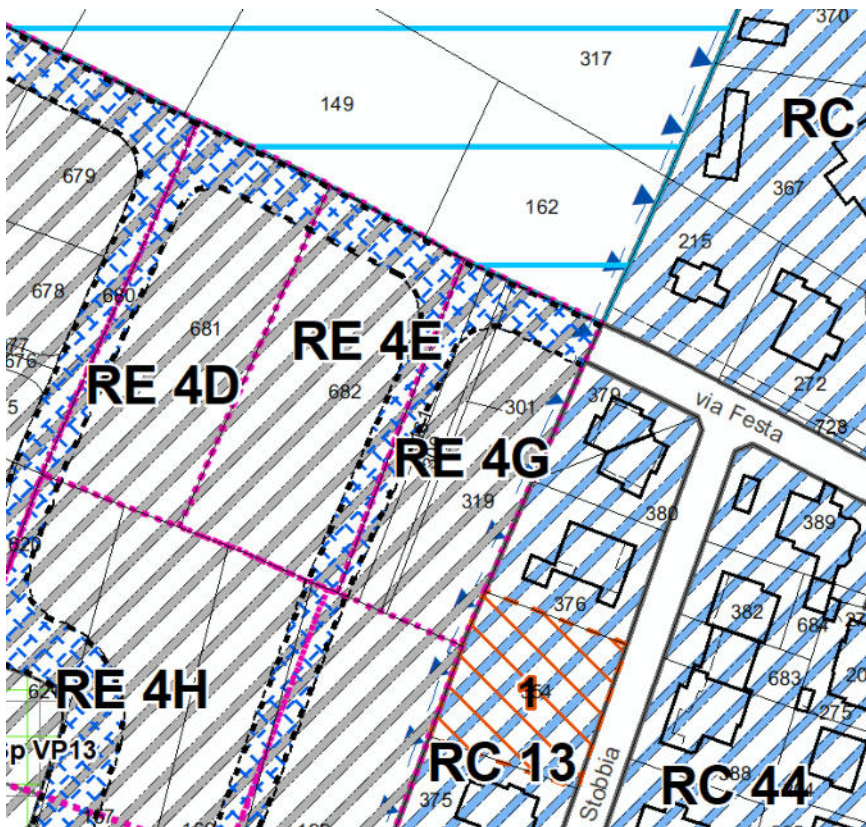
Sono state aggiornate la Tabelle allegate alle N.T.A., in particolare:

- Nella tabella 4-4-1 sono state aggiornate la superficie dell'area, il volume edificabile ed il conseguente numero degli abitanti potenzialmente insediabili delle subaree RE 4E e RE 4G

Non sono state apportate modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione



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



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

- Intervento n. 08 – Zona PN 1B “Aree produttive terziarie di nuovo impianto”

Sintesi della proposta

Si propone di confermare l'attuale rapporto di copertura pari a 0,60 mq/mq a prescindere dal tipo di intervento previsto sull'area.

Precisazioni di carattere tecnico

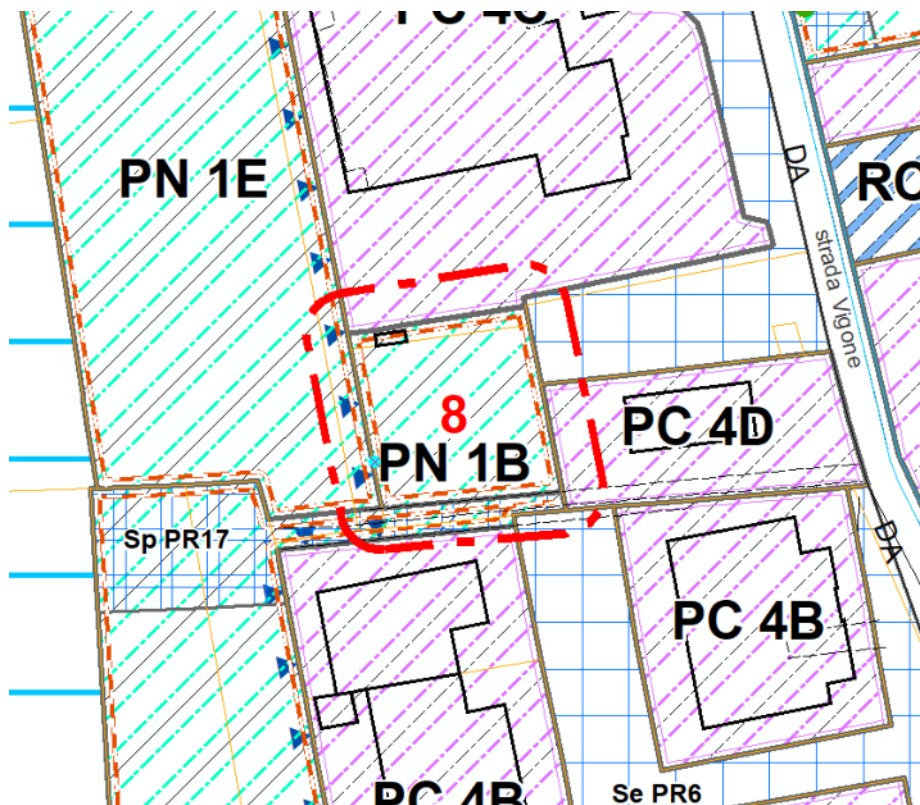
La tabella n. 5-4-1 allegata alle Norme Tecniche di Attuazione vigenti prevedono, per l'area PN 1B, un rapporto di copertura pari a 0,60 mq/mq qualora il nuovo fabbricato in progetto sia in ampliamento del fabbricato esistente in zona PC 4C. Valutata però la ridotta dimensione della zona PN 1B e la possibilità che non sia di interesse l'espansione, su di essa, dell'attuale fabbricato posto nell'adiacente zona PC 4C, con la presente variante si propone di consentire, a prescindere dalle previsioni urbanistiche riferite alla zona PC 4C, l'indice già esistente e pari a 0,60 mq/mq.

Modificazioni introdotte

Non sono state introdotte modifiche agli elaborati grafici di Piano.

È stata modificata la Tabella n. 5-4-1 eliminando, dal campo “Note” della zona generica PN 1 la frase:

“[...] qualora il nuovo fabbricato sia in ampliamento del fabbricato esistente in zona PC 4C”



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

- Intervento n. 09 – Zona RC 13 “Aree urbane consolidate di recente formazione”

Sintesi della proposta

Si propone di ricondurre la capacità edificatoria espressa dall'intervento n. 1 previsto dal P.R.G.C. vigente al reale indice di densità edilizia territoriale previsto dal P.R.G.C. vigente per la zona RC 13 di appartenenza.

Precisazioni di carattere tecnico

La tabella n. 3-0 della generica zona RC 13 prevede un indice di densità edilizia territoriale generale pari a 0,77 mc/mq.

Il Piano, in zona RC 13, individua solamente più un unico lotto di completamento attualmente ineditato, individuato con il numero 1, e richiamato nella tabella 3-1, sul quale è possibile realizzare, stando alle indicazioni della tabella, 500 mc.

A fronte però di una superficie territoriale del lotto pari a 1.361 mq, l'applicazione dell'indice di densità edilizia territoriale consentirebbe invece la realizzazione di 1.048 mc.

Per allineare le previsioni urbanistiche del singolo lotto alle indicazioni generali di Piano, garantendo la medesima capacità edificatoria ad aree appartenenti alla medesima area omogenea, si propone, in variante, di consentire una capacità edificatoria del lotto di completamento n. 1 in zona RC 13 pari a quella dell'indice territoriale di zona.

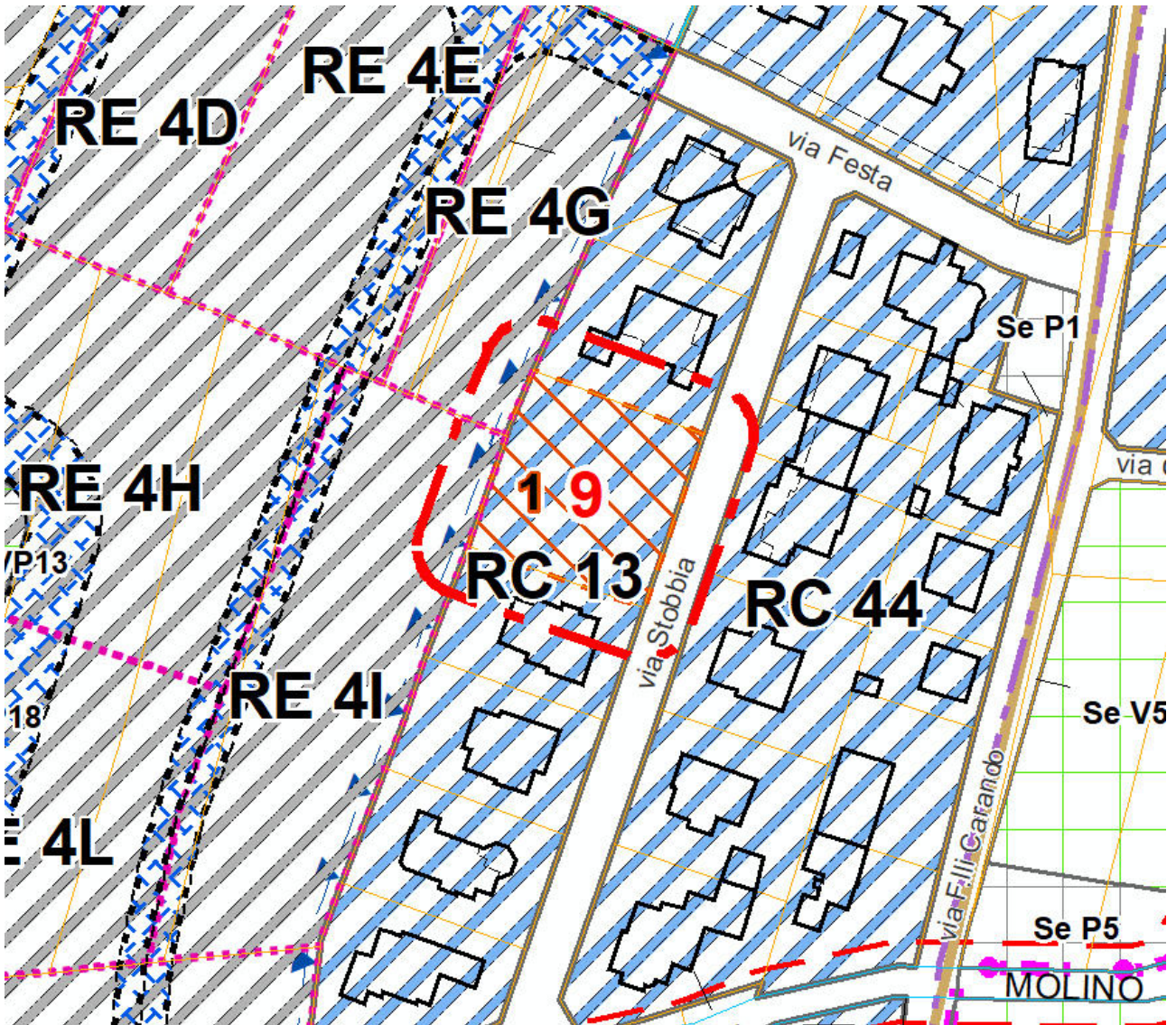
Modificazioni introdotte

Non sono state introdotte modifiche agli elaborati grafici di Piano.

È stata modificata la Tabella 3-1 in corrispondenza della zona RC 13:

- Introducendo nella colonna “Volume edificabile” il valore pari all'applicazione dell'indice di densità edilizia territoriale della generica zona RC 13, ovvero 1.048 mc
- Introducendo nella colonna “Abitanti insediabili” il valore aggiornato degli abitanti potenzialmente insediabili in funzione della nuova cubatura realizzabile, parametrando all'indice di insediabilità di cui all'art. 4, punto 1-14 delle NTA, e pari a 100 mc/abitante, ovvero n. 10 abitanti
- Eliminando dalla colonna “Note” il riferimento ai 500 mc attualmente realizzabili

Si precisa che l'intervento di variante non si configura quale incremento della capacità insediativa residenziale in quanto l'incremento del numero di abitanti potenzialmente insediabili viene detratto dalla capacità insediativa residenziale “congelata” già presente all'interno delle previsioni di Piano e richiamata puntualmente, nella sua quantità, nella tabella contenuta all'art. 4, punto 1-14 delle NTA. Pertanto il presente intervento di variante prevede anche la modifica di detta tabella.



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

- Intervento n. 10 – Articolo 4, punto 2-1 delle N.T.A.

Sintesi della proposta

Per i bassi fabbricati si propone di introdurre, in alternativa all'atto di vincolo registrato e trascritto, la possibilità di produrre una scrittura privata registrata e trascritta.

Precisazioni di carattere tecnico

L'art. 4 punto 2-1 "Bassi fabbricati" delle N.T.A. vigenti prevedono che, al fine di non consentire l'alienazione separata del basso fabbricato dall'unità abitativa di cui è parte sostanziale ed integrata, sia necessario produrre un atto di vincolo pertinenziale, registrato e trascritto.

Con la presente variante si propone di consentire, in aggiunta, anche la possibilità di produrre una scrittura privata di vincolo pertinenziale registrata e trascritta.

Modificazioni introdotte

Non sono state introdotte modifiche agli elaborati grafici di Piano.

All'art. 4, punto 2-1 "Bassi fabbricati" il testo vigente: *"Inoltre per i bassi fabbricati dovrà essere prodotto atto di vincolo pertinenziale, registrato e trascritto che non consenta l'alienazione separata dell'unità abitativa di cui è parte sostanziale ed integrata."* è stato sostituito dal seguente: *"Inoltre per i bassi fabbricati dovrà essere prodotto atto di vincolo pertinenziale, registrato e trascritto, o in alternativa una scrittura privata registrata e trascritta, che non consenta l'alienazione separata dell'unità abitativa di cui è parte sostanziale ed integrata."*

- Intervento n. 11 – Correzione di errori materiali

Sintesi della proposta

Si propone di correggere alcuni errori materiali presenti negli elaborati grafici, per i quali è evidente ed univoco il rimedio

Precisazioni di carattere tecnico

È prevista la correzione dei seguenti errori:

- 1- Nella tavola P2.2 risulta mancare, in legenda, il riferimento grafico alla fascia di rispetto dell'acquedotto che è rappresentato sull'elaborato grafico
- 2- Il progetto definitivo della variante parziale n. 34, approvato con deliberazione di C.C. n. 36 del 18.12.2021, prevedeva, all'intervento di variante n. 09 riferito alla zona R 21, di sostituire il simbolo "A" presente sugli elaborati di Piano con il simbolo "A^{*R}". Si riporta a seguire stralcio della relazione tecnica della variante n. 34, intervento n. 09:

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

Sintesi della proposta

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

Precisazioni di carattere tecnico

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

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

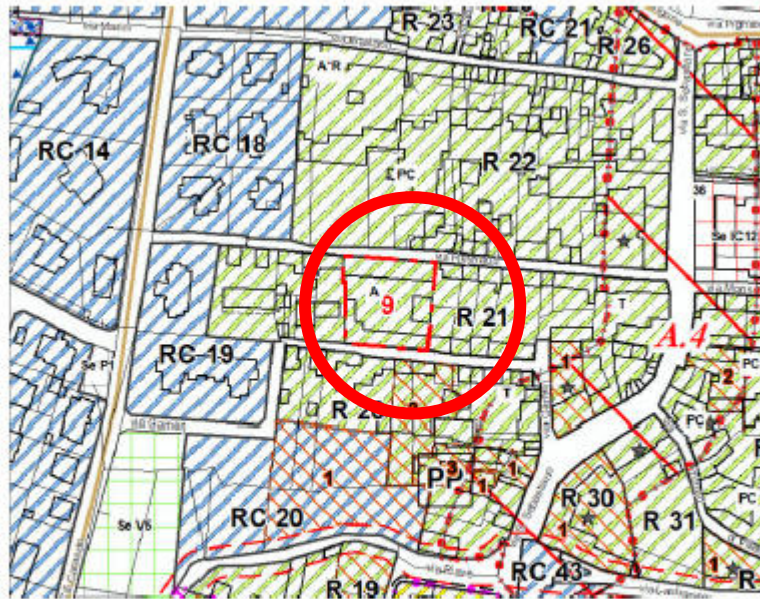
Cono l'obiettivo di recuperare il patrimonio edilizio esistente e ridurre il consumo di suolo vergine, recuperando aree già compromesse e dotate dei principali servizi, si propone con la variante di riconoscere sugli immobili in oggetto ricompresi nella zona R 21 un intervento di demolizione e ricostruzione,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

Modificazioni introdotte

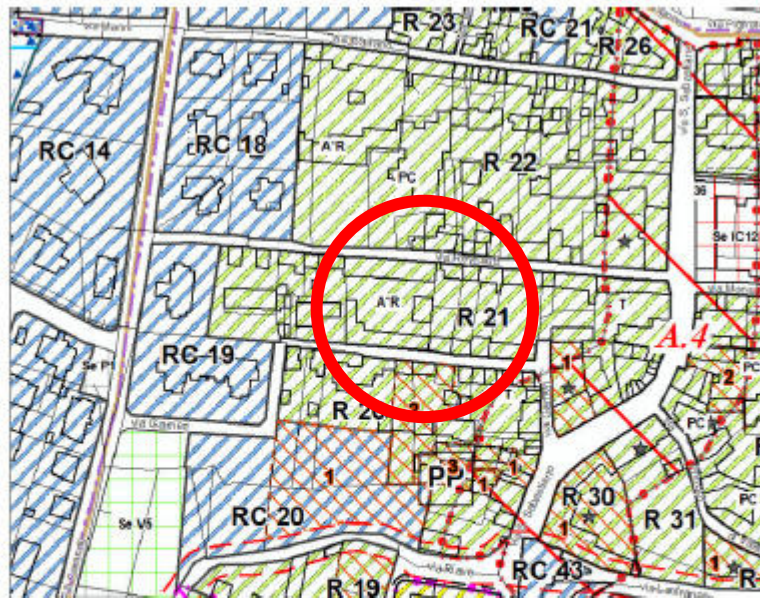
La variante ha comportato le seguenti modifiche grafiche degli elaborati di Piano:

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

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



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



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

Dagli elaborati del progetto definitivo della variante n. 34 risulta però mancante il simbolo “A^R” sulla zona R 21, nonché sulle adiacenti zone R 22 e R 25. La mancanza dei simboli è dovuta unicamente ad un errore informatico

3- Nelle NTA del P.R.G.C. vigente, all’art. 4, punto 1-3 ter “*Superficie utile o netta*” è precisato che non rientrano nel conteggio della superficie utile o netta quei locali che hanno un’altezza media non superiore a ml. 1,75 1,70. La ripetizione di due differenti altezze è dovuta sicuramente ad un refuso. Con la presente variante si propone di eliminare il refuso e lasciare unicamente l’indicazione dell’altezza media pari a 1,70 m, altezza per altro già richiamata al punto precedente (1-3bis).

4- L’art. 5 “Destinazioni d’uso ammesse” delle NTA del Centro Storico prevede, al terzo e quarto comma, quanto segue:

Il cambio di destinazione d'uso in attività diverse da quella residenziale sono subordinate al rilascio di Permesso di Costruire Convenzionato ai sensi del comma 4 dell'art. 49 della L.R. 56/77 s.m.i. con la quale tra l'altro, si individuano e convenzionano con l'Amministrazione Comunale le aree e/ o gli immobili da destinare a parcheggi nella misura prevista dagli standard di legge: tali superfici possono essere reperite anche in zone esterne a quelle costituenti l'unità di suolo in cui l'edificio è inserito, o nelle aree destinate a parcheggio pubblico dal piano regolatore purché ritenuti sufficientemente accessibili a giudizio dell'Amministrazione Comunale in relazione alla destinazione di cui trattasi.

In alternativa a quanto sopra previsto, con il Permesso di Costruire Convenzionato è possibile - se ritenuto opportuno da parte del Comune - prevedere un corrispettivo economico per l'acquisizione, da parte dell'Amministrazione Comunale, delle aree a servizi (monetizzazione).

Pare chiaro che, in assenza di dismissione di aree/immobili da destinare a parcheggio ma monetizzando le aree, non è necessario procedere con il Permesso di Costruire Convenzionato ma è sufficiente il semplice Permesso di Costruire, in quanto non vi è nulla da convenzionare. Con la presente variante si propone quindi di modificare il comma che prevede il Permesso di Costruire Convenzionato in caso di monetizzazione

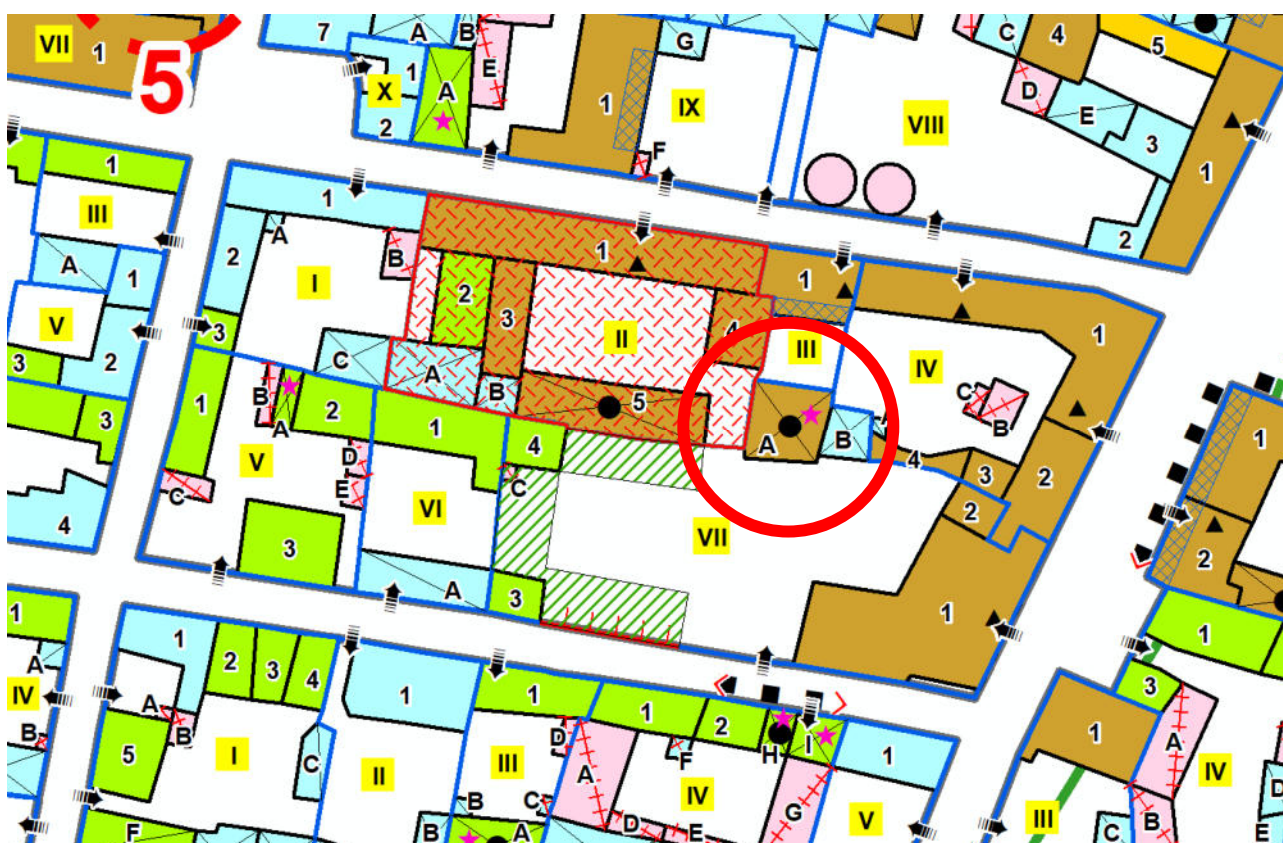
5- Il PRGC vigente, per quanto attiene al Centro Storico, contiene specifici elaborati grafici di dettaglio. Nello specifico vi sono:

a) la Tavola P4.1 “Progetto di Piano del Concentrico – Centro Storico” alla scala 1:1.000 contenente indicazioni sulla perimetrazione degli ambiti e delle Unità di Suolo, sui tipi di intervento attuabili, oltre ad alcune indicazioni sul tipo di fabbricato;

b) la Tavola P2 “Progetto di Piano del Centro Storico: schemi planimetrici degli interventi di ampliamento e nuova costruzione” alla scala 1:500 di maggior dettaglio.

Dal confronto tra i due elaborati è emerso che, con riferimento al fabbricato “A” ubicato in zona

RS 10, Unità di Suolo VII (10:07:A) le tavole danno indicazioni differenti: la Tavola alla scala 1:1.000 lo individua quale fabbricato soggetto a restauro (RES) e risanamento conservativo (Ric), mentre la Tavola alla scala 1:500, a maggior dettaglio, lo individua quale fabbricato soggetto a ristrutturazione edilizia di tipo B (ReB). Con la presente variante si propone pertanto di correggere l'errore ed individuare in modo univoco il tipo di intervento attuabile sull'immobile, recependo le indicazioni dell'elaborato grafico alla scala 1:500 a maggior dettaglio. Si riportano a seguire gli stralci della Tavola alla scala 1:1.000 ed alla scala 1:500



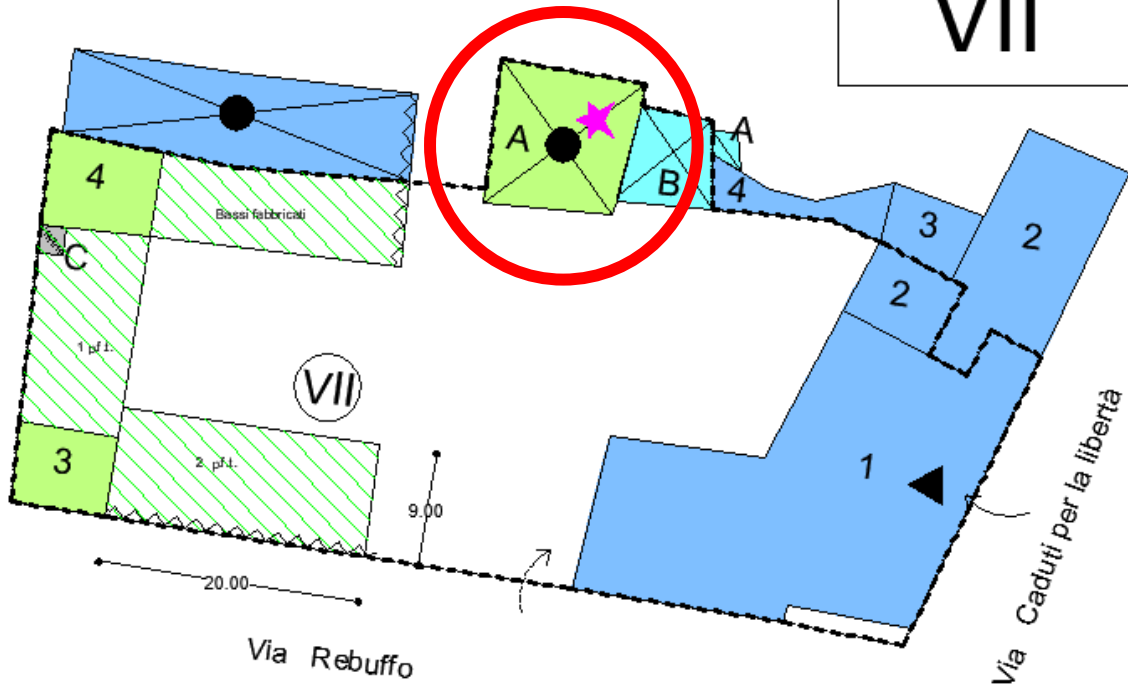
Stralcio tavola P4.1, scala 1:1.000 vigente

Tipi di intervento

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

Legenda Tavola P4.1 - Stralcio

ambito RS:
10
 unità di suolo:
VII



Stralcio tavola P2, scala 1:500 vigente

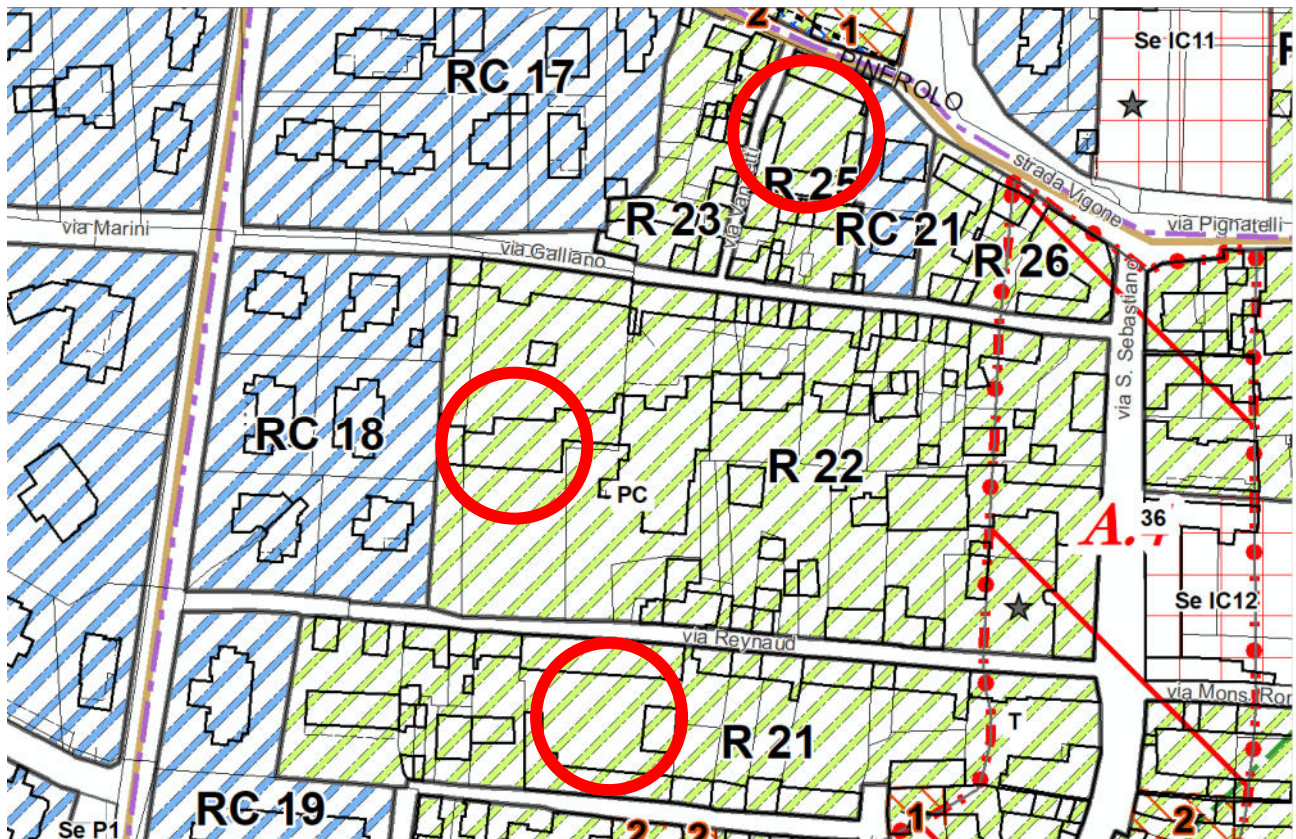
MODALITA' DI INTERVENTO

- EDIFICI SOGGETTI A RESTAURO (Res) E RISANAMENTO CONSERVATIVO (Ric)
- EDIFICI SOGGETTI A RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO "A" (ReA)
- EDIFICI SOGGETTI A RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO "B" (ReB)
- EDIFICI SOGGETTI A RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE (REDR)

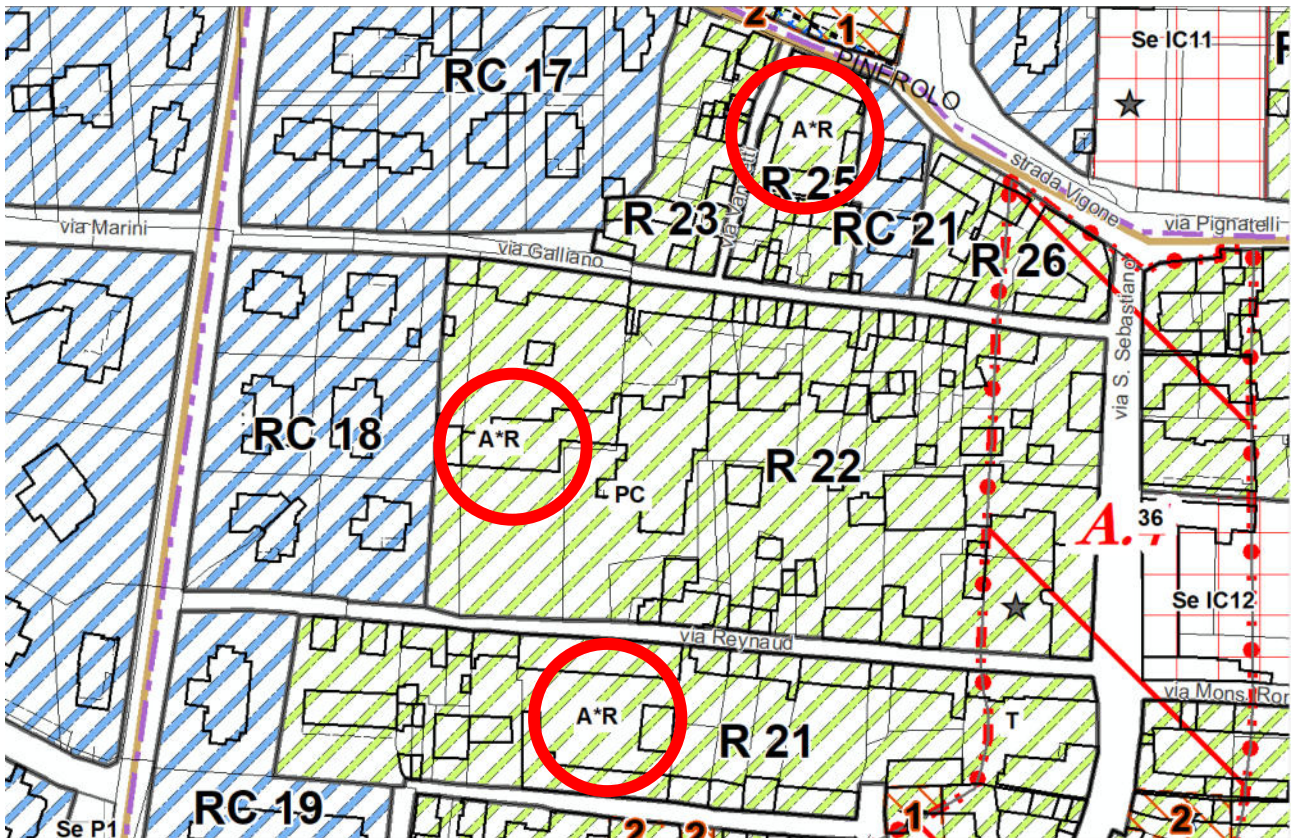
Legenda Tavola P2 - Stralcio

Modificazioni introdotte

- 1) Nella tavola P2.2 è stata introdotta, in legenda, l'indicazione della fascia di rispetto dell'acquedotto
- 2) Nelle tavole in scala 1:2.000 (P3.1, P3.2 e P3.3) è stato ripristinato il simbolo "A^{*R}" nelle zone R 21, R22 e R 25



Stralcio di P.R.G.C. vigente privo dell'indicazione "A^R"*



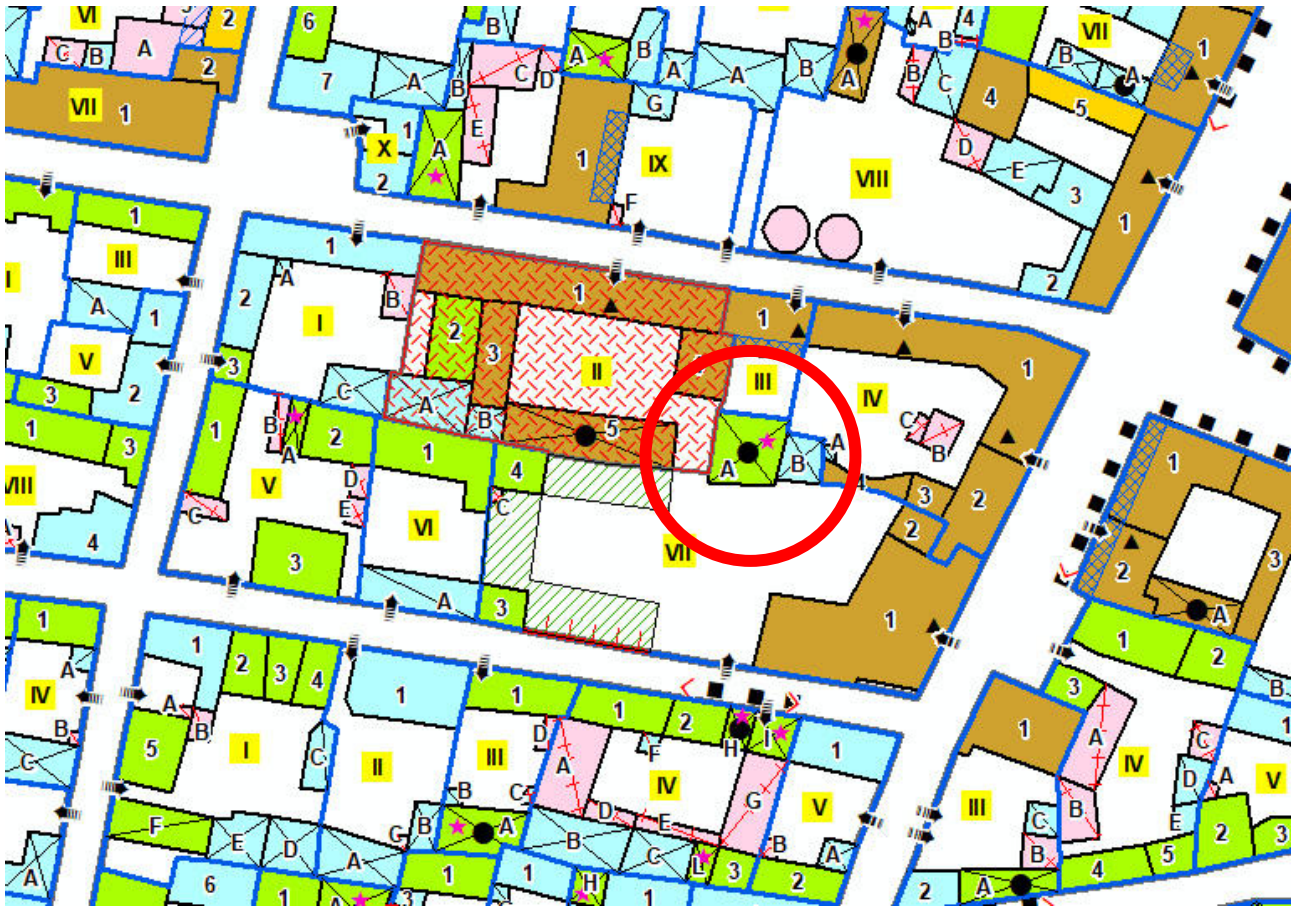
*Stralcio di P.R.G.C. in variante con l'inserimento dell'indicazione "A*R"*

3) Nelle NTA, all'art. 4, punto 1-3ter è stata eliminata l'indicazione "1,75"

4) All'articolo 5 delle NTA del Centro Storico il comma: *"In alternativa a quanto sopra previsto, con il Permesso di Costruire Convenzionato è possibile - se ritenuto opportuno da parte del Comune - prevedere un corrispettivo economico per l'acquisizione, da parte dell'Amministrazione Comunale, delle aree a servizi (monetizzazione)."* è stato modificato nel seguente modo: *"In alternativa a quanto sopra previsto, è possibile, se ritenuto opportuno da parte del Comune, prevedere un corrispettivo economico per l'acquisizione, da parte dell'Amministrazione Comunale, delle aree a servizi (monetizzazione) e procedere pertanto con il solo Permesso di Costruire."*

5) nella tavola P4.1 è stato corretto il tipo di intervento ammesso per il fabbricato 10:07:A, riconducendolo alla ristrutturazione edilizia di tipo B indicata nella tavola 1:500 a maggior dettaglio.

Inoltre nelle schede del Centro Storico allegate alle NTA, nella colonna "Interventi ammessi con provvedimento autorizzativo diretto" è stato eliminato il riferimento al restauro e risanamento conservativo sostituendolo con la ristrutturazione edilizia di tipo B.



Stralcio tavola P4.1, scala 1:1.000 proposto in variante

- Intervento n. 12 – Zona Se V12 “Aree a parco, gioco, sport”

Sintesi della proposta

Si propone di trasformare un'area che il PRGC vigente individua a servizi in un'area di completamento residenziale.

Precisazioni di carattere tecnico

La zona a servizi individuata dal PRGC vigente Se V12 risulta interclusa tra le zone RC 31, RC 34, Se P9 e Sp PR16 ed ha una superficie complessiva pari a 632 mq. Si propone con la presente variante di individuare l'area quale nuova area residenziale di completamento, in prosecuzione dell'attuale zona RC 34 adiacente, individuando una capacità edificatoria direttamente proporzionale all'indice territoriale della generica zona RC e pari a 0,77 mc/mq, come da tabelle allegate alle NTA di PRGC.

A fronte quindi di una superficie pari a 632 mq, ne deriva, in applicazione dell'indice generico di zona, una capacità edificatoria pari a 487 mc

Modificazioni introdotte

Negli elaborati grafici, è stata eliminata l'area a servizio Se V12 riconoscendola all'interno dell'adiacente zona RC 34. Inoltre sull'area oggetto di variante è stato riconosciuto l'intervento di completamento n. 2 con retino a campitura arancione inclinata a 45° richiamato successivamente nelle tabelle allegate alle NTA.

È stata modificata la Tabella 3-1 in corrispondenza della zona RC 34:

- Aggiornando la superficie complessiva della zona RC 34
- Introducendo, nella colonna “Abitanti totali insediabili” il valore aggiornato degli abitanti potenzialmente insediabili in funzione della nuova cubatura realizzabile, parametrando all'indice di insediabilità di cui all'art. 4, punto 1-14 delle NTA, e pari a 100 mc/abitante, ovvero n. 5 abitanti.
- Introducendo, nella colonna “Numero di intervento” il n. 2 (numerazione riportata anche sugli elaborati grafici).
- Introducendo nella colonna “Volume edificabile” il valore pari all'applicazione dell'indice di densità edilizia territoriale della generica zona RC 34 pari a 0,77 mc/mq alla superficie territoriale dell'area pari a 632 mq, per una volumetria complessiva pari a 487 mc.

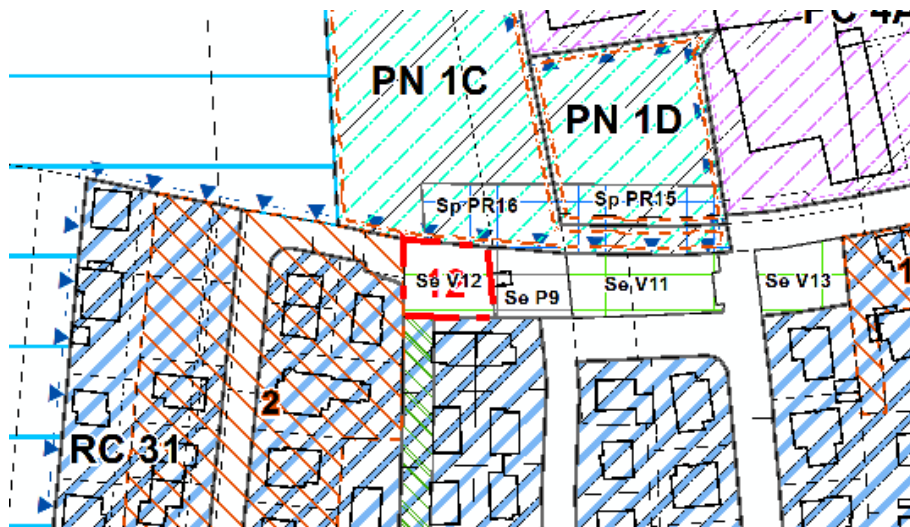
Si precisa che l'intervento di variante non si configura quale incremento della capacità insediativa residenziale in quanto l'incremento del numero di abitanti potenzialmente insediabili viene detratto dalla capacità insediativa residenziale “congelata” già presente all'interno delle previsioni di Piano e richiamata puntualmente, nella sua quantità, nella tabella contenuta all'art. 4, punto 1-14 delle NTA. Pertanto il presente intervento di variante prevede anche l'aggiornamento di detta tabella. È stata aggiornata la

Tabella 3-0 della zona RC in funzione della nuova superficie territoriale e degli abitanti potenzialmente insediabili.

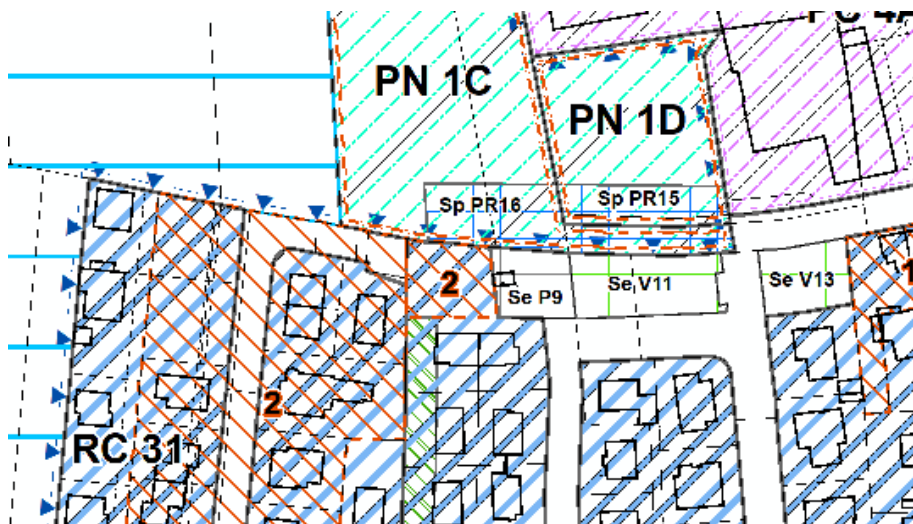
È stata aggiornata la Tabella 6-3 delle aree a servizio, eliminando l'area Se V12.

È stata aggiornata la Tabella 6-6 riepilogativa delle aree a servizio.

La variante ha infine comportato l'aggiornamento della tabella di rimando alle schede geologico-tecniche specifiche per le singole aree contenuta all'articolo 28 "Classi di pericolosità geomorfologica e di idoneità all'uso urbanistico" delle NTA vigenti



Estratto di PRGC vigente, con individuazione dell'area oggetto di variante



Estratto di PRGC in progetto di variante

- Intervento n. 13 – Zona RC 31 “Aree urbane consolidate di antica formazione”

Sintesi della proposta

Si propone di aggiornare lo stato di reale attuazione delle previsioni di Piano per la zona RC 31, correggendo contestualmente un errore presente nelle tabelle.

Precisazioni di carattere tecnico e modifiche introdotte

La zona RC 31 è un'area sulla quale il Piano Regolatore vigente prevede degli interventi di completamento e la realizzazione di una viabilità interna, in quanto in precedenza tali aree erano solo parzialmente edificate. La tabella 3-1 allegata alle NTA, infatti, precisa che la zona RC 31:

- ha una superficie pari a 17.241 mq
- ha un volume edificato pari a 3.570 mc
- ha 77 abitanti attualmente insediati
- sono previsti, complessivamente, 49 nuovi abitanti in funzione della cubatura realizzabile, che risulta pari a 7.460 mc
- la cubatura è realizzabile con PEC con realizzazione della viabilità interna

Allo stato attuale, però, la zona RC 31 risulta quasi completamente ultimata, ad eccezione di due lotti non ancora edificati, la viabilità interna completamente realizzata, le opere collaudate e consegnate e prese formalmente in carico dal comune (con delibera di giunta comunale n. 21 del 08/02/2014). Il volume edificabile indicato in tabella, pertanto, risulta “virtuale”, perché è già stata data attuazione alla maggior parte delle previsioni urbanistiche.

Inoltre si evidenzia anche la presenza di un errore nella quantificazione degli abitanti insediati: da un conteggio effettuato nel mese di aprile dall'Ufficio Demografico comunale gli abitanti insediati nell'attuale zona RC 31, tra l'ambito a destra e quello a sinistra della viabilità, risultano pari a complessive 47 unità. È pertanto chiaramente un refuso il dato di 77 abitanti insediati presente in tabella, considerato che, al momento della compilazione, le aree erano solo parzialmente edificate.

Con la presente variante parziale, quindi, si propone di aggiornare le previsioni di piano eliminando i due previsti interventi di nuova costruzione (individuati in planimetria con i numeri 2 e 3 e retinatura a righe inclinate di colore arancione) ai quali è stata data la quasi totale attuazione, ed individuare, come interventi puntuali di completamento, le due uniche aree rimaste inedificate nella porzione nord della zona RC 31 a sinistra della viabilità. Inoltre, per consentire un'univocità di riconoscimento delle zone, la zona RC 31 a sinistra della viabilità è stata rinominata quale zona RC 47, essendoci ad oggi 46 zone RC nel Piano. Nell'aggiornare la tabella in corrispondenza dell'attuale zona RC 31 e della zona RC 47 in progetto di variante si propone di aggiornare anche il numero degli abitanti realmente insediati, desunto dall'Ufficio Anagrafe. Infine, l'area a servizi destinata a verde in progetto di Piano, individuata con la sigla

Sp V1, essendo stata ultimata e ceduta al comune, viene rinominata come servizio esistente Se V14. Conseguentemente è stata aggiornata anche la tabella 6-3, eliminando l'area a servizi Sp V1 e introducendo l'area a servizi Se V14, con medesima superficie. A maggior comprensione dell'intervento di variante, si propongono a seguire stralci sia della tabella 3-1 sia dell'elaborato grafico, sia nello stato

COMUNE DI Villafranca Piemonte		Area normativa RC		TABELLA DI DETTAGLIO ad integrazione della tabella n. 3-0			TABELLA 3-1	
Zona Urbanistica	Superficie dell'area (ha)	Volume edificato (mc)	Abitanti totali		Numero intervento	Volume edificabile (mc)	Tipo di intervento attuativo	Note
			Insedati	Insedabili				
RC-31	1,7241	3.570	77	45	2(N)	2.600 4.460	P.E.C.	Cubatura realizzabile con PEC che preveda la realizzazione della viabilità di accesso come indicato anche verso la prevista zona artigianale. La viabilità dovrà avere la larghezza minima di m 10,50 di cui 6,50 carreggiata, 1,50 marciapiede e - ove possibile - 2,50 parcheggio pubblico. Si dovrà prevedere altresì la realizzazione dello spazio pubblico indicato. Dovrà essere prevista in sede esecutiva idonea area di verde privato quale barriera verso l'area artigianale con superficie minima di almeno 1000 mq.
				4	3(N)	400	P.d.C.	
RC-32	0,1335	1.056	2	---	---	---	---	

Legenda: (N) = nuovo intervento (R) = intervento di recupero edilizio (*) = sono ammessi i due tipi di interventi ex art. 11, punto 1-2 (**) ex art. 4, punto 1-14 N.T.A.

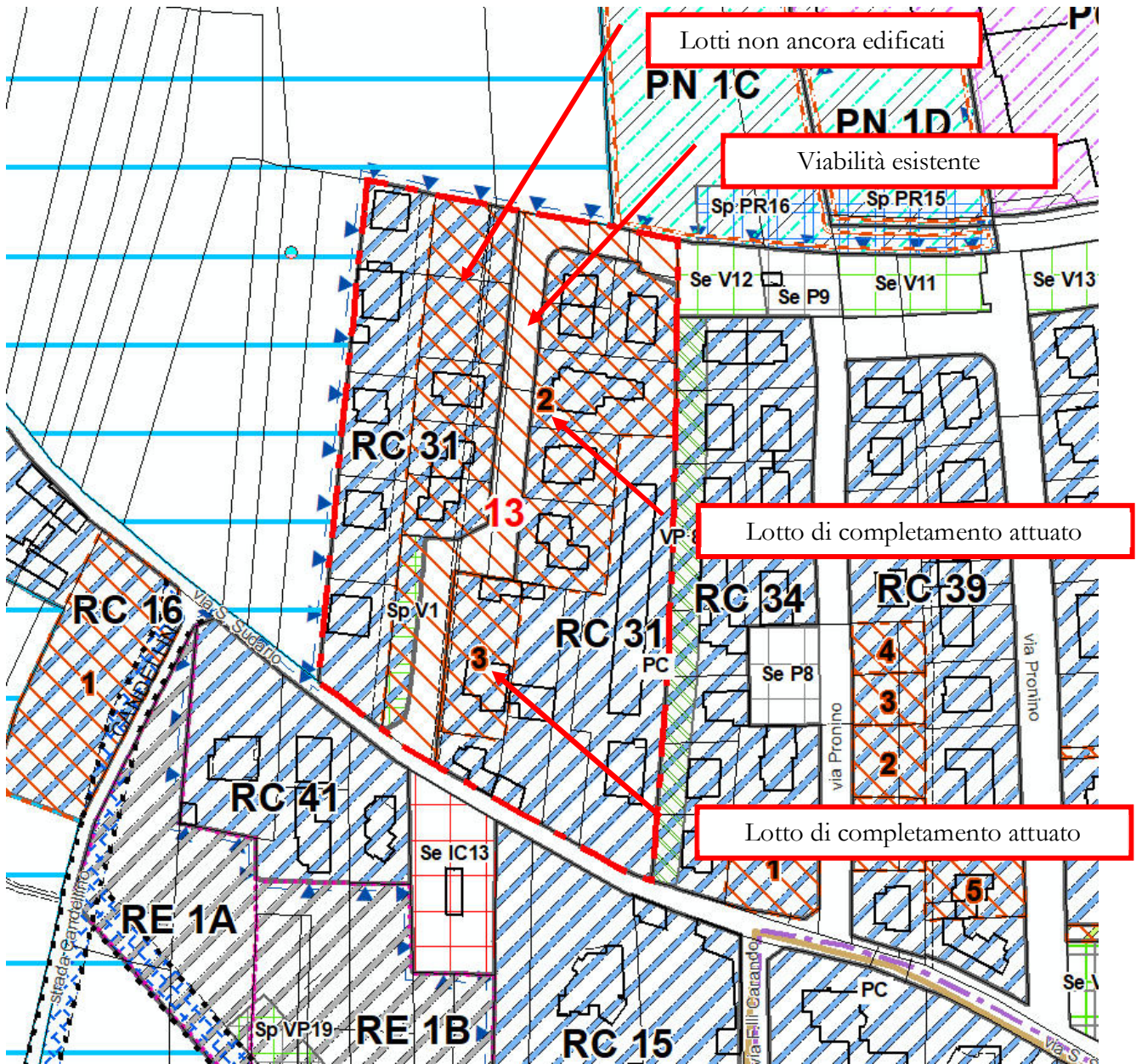
Stralcio della Tabella 3-1 vigente, con individuazione delle previsioni per la zona RC 31

COMUNE DI Villafranca Piemonte		Area normativa RC		TABELLA DI DETTAGLIO ad integrazione della tabella n. 3-0			TABELLA 3-1	
Zona Urbanistica	Superficie dell'area (ha)	Volume edificato (mc)	Abitanti totali		Numero intervento	Volume edificabile (mc)	Tipo di intervento attuativo	Note
			Insedati	Insedabili				
RC 29	0,8949	8.540	34	5	1 (N)	500	P.d.C.	A giudizio dell'Amministrazione, vista la posizione interclusa, potrà essere ammessa la monetizzazione gli standard
RC 30	1,0805	7.035	35	4	1 (N)	400	P.d.C.	
				4	2 (N)	400	P.d.C.	
RC 31	1,7241 1,0269	3.570 9.792	77 33	45	2(N)	2.600 4.460	P.E.C.	Cubatura realizzabile con PEC che preveda la realizzazione della viabilità di accesso come indicato anche verso la prevista zona artigianale. La viabilità dovrà avere la larghezza minima di m 10,50 di cui 6,50 carreggiata, 1,50 marciapiede e - ove possibile - 2,50 parcheggio pubblico. Si dovrà prevedere altresì la realizzazione dello spazio pubblico indicato. Dovrà essere prevista in sede esecutiva idonea area di verde privato quale barriera verso l'area artigianale con superficie minima di almeno 1000 mq.
				4	3(N)	400	P.d.C.	
RC 47	0,6508	6.102	14	5	1 (N)	512	P.d.C.	
				5	2 (N)	540	P.d.C.	
TOTALI	37,4021 37,4189	255.851 268.175	1.371 1.341	-397 373				

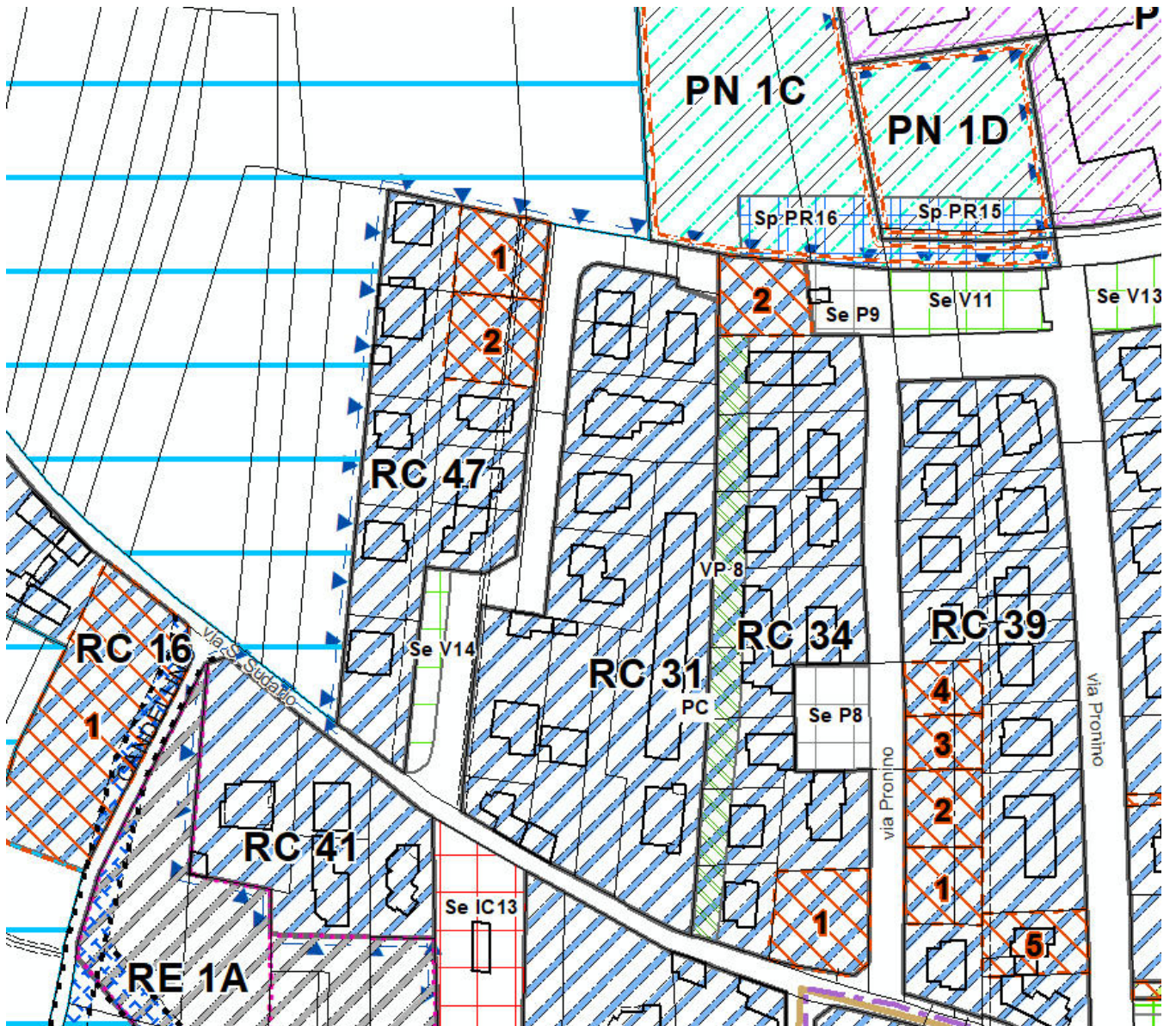
Stralcio della Tabella 3-1 proposta in variante,
con correzione della zona RC 31 ed inserimento della nuova zona RC 47

Occorre, per facilitare la comprensione delle tabelle ed il confronto tra di esse, precisare quanto segue:

- le superfici territoriali delle zone RC 31 e RC 47 in progetto di variante sommate tra loro risultano lievemente ridotte rispetto alla superficie territoriale della zona RC 31 vigente, in quanto l'area a servizi in precedenza ricompresa nella superficie della zona RC 31, in quanto era a progetto, divenendo una superficie a servizi esistente non rientra nel conteggio della superficie della zona RC 47;
- il volume edificato aggiornato indicato in tabella subisce un incremento proprio in virtù del fatto che, negli anni, è stata data attuazione alle previsioni di Piano. Secondo il PRGC vigente, ad attuazione completa delle previsioni, si sarebbe avuta una volumetria complessiva sulla zona RC 31 pari a 11.030 mc (data dalla somma di 3.570 mc + 2.600 mc + 4.460 mc + 400 mc), a fronte di quella aggiornata in funzione della proposta di variante e pari a 16.946 mc. La differenza, che per altro comporta complessivamente una riduzione degli abitanti come di seguito specificato, è dovuta, con tutta probabilità, ad un errore in fase di predisposizione del Piano vigente nell'indicare la volumetria esistente;
- la correzione del numero degli abitanti insediati nell'area, inserendo il dato desunto dall'Ufficio Demografico comunale, a correzione dell'errato dato inserito in tabella, comporta, di fatto, una diminuzione degli abitanti complessivamente insediati ed insediabili. Infatti, se il P.R.G.C. vigente prevede un totale di abitanti insediati ed insediabili pari a 126 unità (77+45+4), in progetto di variante vi è una previsione complessiva della zona RC 31 e RC 47, tenuto conto degli abitanti effettivamente insediati, pari a 57 unità. Non deve ingannare il dato del conteggio finale che tiene conto anche delle riduzioni e degli aumenti introdotti con altri interventi previsti dalla presente variante parziale n. 35



Estratto di P.R.G.C. vigente, con individuazione della zona di variante



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

- Intervento n. 14 – Zona PC 5 “Aree produttive terziarie confermate”

Sintesi della proposta

Si propone di inserire nelle NTA indicazioni sul rapporto di copertura dell'alloggio custode.

Precisazioni di carattere tecnico

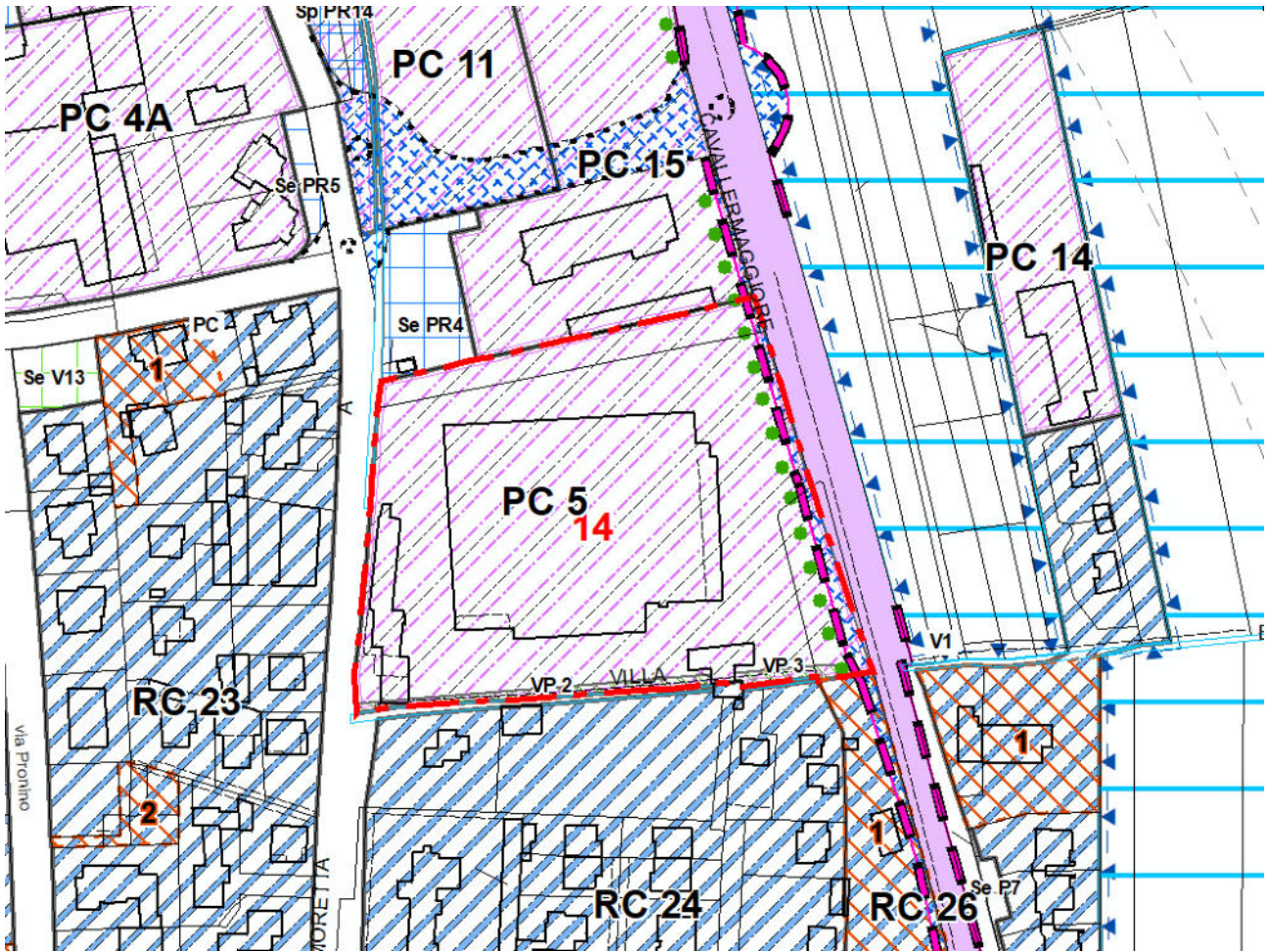
La realizzazione dell'alloggio custode per le zone PC è normata all'art. 11, punto 2-1 delle NTA. La norma prevede che sia consentito realizzare l'abitazione del custode o del proprietario nella misura di 120 mq. di superficie utile per ogni unità immobiliare ammessa con la destinazione di cui all'art. 9 punto 2-1 delle NTA che abbia una superficie coperta minima di mq 500. Inoltre per l'alloggio del custode o del proprietario dovrà essere prodotto atto di vincolo registrato e trascritto contenente l'impegno a non frazionare l'alloggio in più unità immobiliari e vincolo pertinenziale che non consenta l'alienazione separata dell'unità a carattere produttivo, artigianale, terziario (o altro) di cui è parte sostanziale ed integrata. Tale norma è stata chiaramente inserita per evitare che alloggi custodi, nel tempo, si trasformino in unità immobiliari a sé stanti slegate di fatto dalle necessità che li hanno visti nascere, creando inoltre potenziale conflitto con la destinazione produttiva in atto.

La realizzazione l'alloggio custode spesso però risulta complicata perché, se da conteggiarsi all'interno del rapporto di copertura, riduce di fatto la superficie coperta a disposizione dell'attività alla quale è di servizio. Con la presente variante, pertanto, si propone che l'eventuale superficie coperta costituita dall'alloggio custode, che è chiaramente limitato e dimensionato in stretta correlazione al fabbricato produttivo a cui è legato, non rientri nel conteggio della superficie coperta.

Modificazioni introdotte

Nella tabella 5-1 delle zone PC, in corrispondenza della zona PC 5, nella colonna “Note” è stata introdotta la seguente precisazione: *“La superficie dell'alloggio custode, nei limiti dell'art. 11, punto 2-1 delle NTA, non contribuisce alla verifica del rapporto di copertura e la sua realizzazione può essere autorizzata con Permesso di Costruire semplice o convenzionato, senza necessità di preventivo strumento urbanistico esecutivo.*

Non sono previste modifiche agli elaborati grafici di Piano



Estratto di P.R.G.C. vigente, con individuazione della zona di variante

- Intervento n. 15 – Zona RC 20 “Aree urbane consolidate di recente formazione”

Sintesi della proposta

Si propone di eliminare dalle NTA il vincolo di accedere alle aree unicamente da via Garnerj.

Precisazioni di carattere tecnico

La tabella 3-1 delle zone RC, in corrispondenza della zona RC 20, individua la possibilità di edificare tramite Permesso di Costruire Convenzionato per singole subaree, con superficie territoriale minima pari a 1.000 mq. Vi è però la precisazione che “L’accesso, in ogni caso, dovrà avvenire da via Garnerj”.

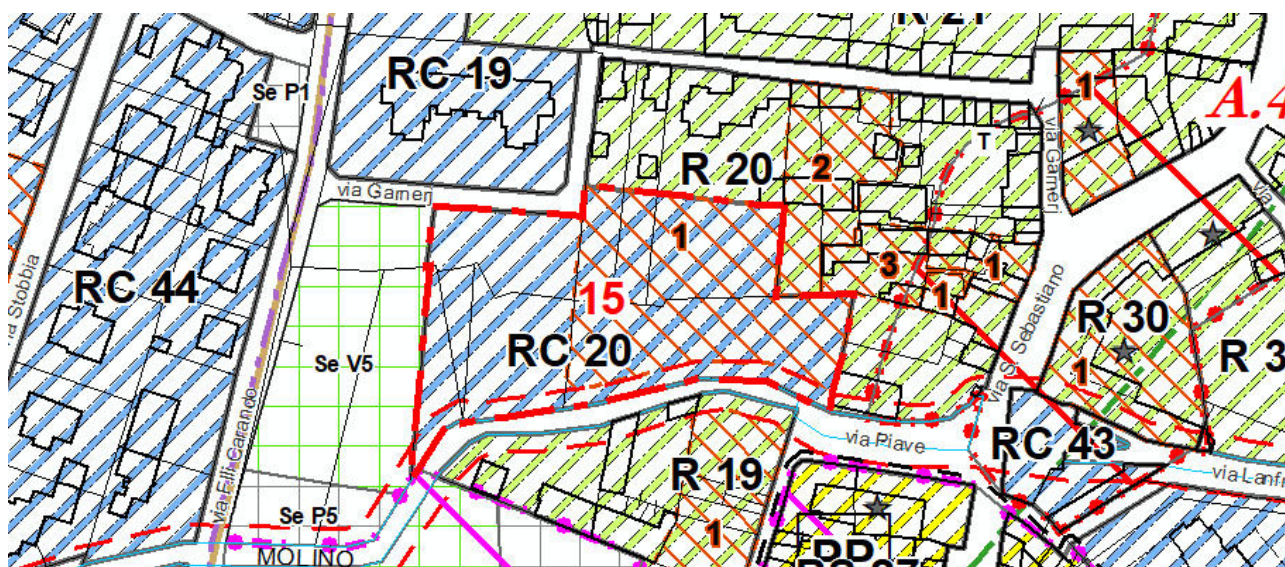
Questa ultima precisazione risulta in realtà un limite invalicabile per l’attuazione delle previsioni di Piano per quelle aree, con superficie superiore a 1.000 mq, che per non hanno accesso diretto alla via Garnerj, ma hanno unicamente l’accesso da un altro sedime stradale.

Con la presente variante, pertanto, si propone di modificare l’indicazione sull’obbligo di accedere da via Garnerj, precisando invece che l’accesso alle aree deve essere garantito da una viabilità interna con larghezza adeguata in funzione della dimensione del nuovo insediamento.

Modificazioni introdotte

Nella tabella 3-1 delle zone RC, in corrispondenza della zona RC 20, nella colonna “Note” la dicitura “L’accesso, in ogni caso, dovrà avvenire da via Garnerj” è stata sostituita con la seguente: “L’accesso dovrà avvenire preferibilmente da via Garnerj, ma qualora non tecnicamente possibile potrà avvenire da altro sedime stradale, ma dovrà in ogni caso essere garantita una viabilità interna con larghezza adeguata in funzione della dimensione del nuovo realizzando insediamento.”

Non sono previste modifiche agli elaborati grafici di Piano



Estratto di P.R.G.C. vigente, con individuazione della zona di variante

- Intervento n. 16 – Cimitero comunale ed aree a servizio adiacenti ed afferenti

Sintesi della proposta

Si propone di:

- A. individuare l'ampliamento in direzione ovest del cimitero comunale, su aree che attualmente il PRGC vigente individua a servizio, ampliando contestualmente verso nord-ovest l'area a servizio
- B. consentire nuove ed ulteriori destinazioni per le aree a servizio adiacenti al cimitero aggiornando inoltre le aree a servizio esistenti alla reale consistenza e destinazione in atto

La proposta di variante è stata modificata a seguito del recepimento delle osservazioni formulate dalla Città Metropolitana di Torino con determinazione dirigenziale del Dipartimento Territorio, Edilizia e Viabilità, Direzione Dipartimento Territorio, Edilizia e Viabilità, Urbanistica e Copianificazione n. 4276 del 19/08/2022. In particolare l'area di rispetto cimiteriale, che a seguito delle previsioni di ampliamento del cimitero comunale previste con la variante risultava inferiore a 200 metri, è stata riportata alla dimensione minima prescritta dalla normativa vigente e cioè a 200 m.

Precisazioni di carattere tecnico

Punto A)

È necessità dell'Amministrazione comunale prevedere un ampliamento del cimitero e pertanto, con la presente variante, si propone di individuare un'area di ampliamento del cimitero verso ovest, per una profondità di 15 metri dall'attuale perimetro, a ricomprendere alcune aree attualmente individuate dal Piano a servizi. Il nuovo ampliamento previsto, di forma regolare, consentirà di espandere senza soluzione di continuità il cimitero verso ovest, garantendo uniformità con l'attuale. L'attuale area prevista dal Piano quale area per l'ampliamento del cimitero diventa invece un'area a servizio a servizio del cimitero, come descritto nel punto B) che segue. La modifica ha comportato anche l'aggiornamento della fascia di rispetto cimiteriale.

Punto B)

Le aree a servizi intorno al cimitero individuate dal PRGC vigente sono attualmente di tre tipologie differenti:

- Se P6: area per parcheggi esistente, con una superficie complessiva pari a 3.017 mq
- Se V4: area a parco, gioco e sport esistente, con una superficie complessiva pari a 19.366 mq
- Sp V2: area a parco, gioco e sport in progetto, con una superficie complessiva pari a 12.249 mq

Per una superficie totale a servizi esistenti ed in progetto pari a 34.632 mq

Nella realtà, però, le aree individuate con la sigla Se V4 e poste a sud del cimitero sono solo parzialmente utilizzate a servizi per area a parco. Inoltre è necessità dell'Amministrazione individuare nuovi ed ulteriori

parcheggi in adiacenza del cimitero, e pertanto si propone con la presente variante di aggiornare le destinazioni in atto delle aree a servizi e di consentire, su alcune di esse, anche la destinazione a parcheggio, ampliandole contestualmente in direzione nord-ovest a ricomprendere un'area di proprietà comunale. Nel dettaglio:

- La Se P6 viene leggermente ampliata per ricomprendere la viabilità di accesso al parcheggio esistente, passando dai 3.017 mq ai 3.348 mq di progetto
- La Se V4 viene sensibilmente ridotta e ricondotta all'attuale estensione dell'area a verde esistente intorno al cimitero, passando dai 19.366 mq ai 12.122 mq di progetto
- La Sp V2 viene rinominata in Sp VP2 per consentire anche la destinazione a parcheggio oltre a quella attuale, confermata, di area a parco, gioco e sport, ricomprendendo anche una porzione dell'area Se V4 vigente ed una porzione di area agricola di proprietà comunale posta a nord-ovest, passando dai 12.249 mq ai 18.952 mq di progetto.
- L'area destinata dal PRGC vigente ad ampliamento del cimitero, viene riconosciuta in variante quale area a servizio a servizio del cimitero, ed individuata con la sigla Se IC16, con una superficie pari a 1.594 mq

Pertanto la superficie complessiva delle aree per servizi Se P6, Se V4, Sp VP2 e Se IC16, a seguito della proposta di variante, ammonta a complessivi 36.016 mq, comportando un incremento delle aree per servizi pari a 1.384 mq.

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

Modificazioni introdotte

Punto A)

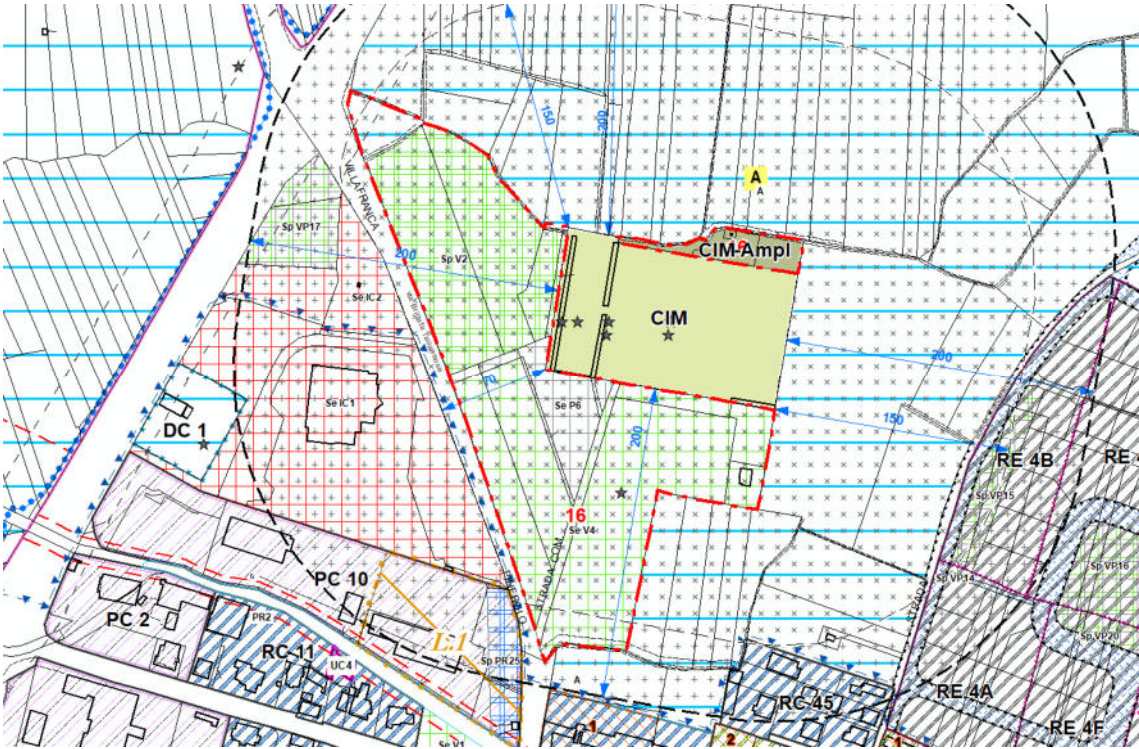
Sono stati aggiornati gli elaborati grafici di Piano individuando la nuova area per l'ampliamento del cimitero comunale verso ovest. È stata conseguentemente aggiornata la fascia di rispetto cimiteriale, garantendone una larghezza costante pari a 200 metri

Punto B)

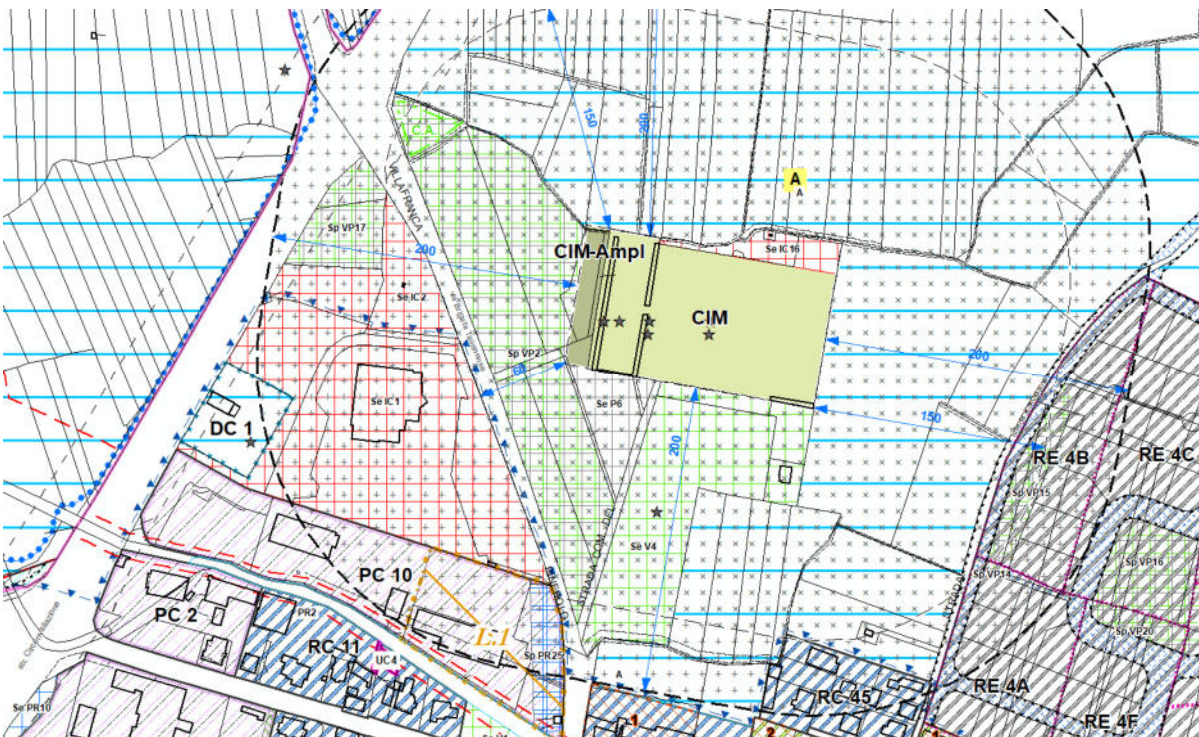
Sono stati aggiornati gli elaborati grafici di Piano con le nuove indicazioni delle aree per servizi.

Sono state aggiornate le tabelle di Piano descrittive/quantitative delle aree a servizi numero 6-3 - servizi per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport (V/VP), numero 6-4 - Aree a parcheggi pubblici (P/VP) e numero 6-6 – Riepilogo aree a spazio pubblico allegate alle NTA.

La variante ha infine comportato l'aggiornamento della tabella di rimando alle schede geologico-tecniche specifiche per le singole aree contenuta all'articolo 28 "Classi di pericolosità geomorfologica e di idoneità all'uso urbanistico" delle NTA vigenti



Estratto di P.R.G.C. vigente, con individuazione della zona di variante



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

- Intervento n. 17 – Zona TCA “Aree turistiche ricettive-ricreative confermate”

Sintesi della proposta

Si propone di consentire, oltre a quelle attuali, anche la destinazione produttiva per la zona TCA

Precisazioni di carattere tecnico

Ai sensi dell'art. 9 “Destinazioni”, punto 2-0 “Aree destinate agli insediamenti produttivi e terziari (commerciali), comma 2-2 delle NTA vigenti, le zone TC sono aree destinate ad insediamenti di ristoranti, alberghi, cinema, palestre e piscine private, campi da gioco ed ogni altra attività del settore ricettivo o ricreativo o turistico. È prevista la destinazione commerciale al dettaglio esclusivamente per le aree che la prevedono nelle tabelle di sintesi (TCA – TCB).

Inoltre, ai sensi dell'art. 10 “Condizioni per l'insediabilità”, punto 2-0 “Aree destinate agli insediamenti produttivi e terziari”, comma 2-1 “Aree PC – PN – TC”, nelle aree PC, PN, TC condizioni per l'insediamento, oltre a quanto previsto per le aree destinate agli insediamenti residenziali, sono:

- che vi sia la disponibilità dell'acqua potabile e dell'acqua per usi industriali, da reperirsi nel rispetto delle vigenti norme, nella quantità necessaria alle esigenze produttive; nonché la disponibilità di energia elettrica;
- che lo smaltimento delle acque luride, sia civili che di scarico delle lavorazioni industriali, sia possibile nel rispetto di quanto disposto dalla legge 319/1976 e successive modificazioni, nonché, dalle leggi regionali in materia;
- che esistano e siano progettati parcheggi e servizi fruibili, nella misura conforme alle prescrizioni dell'art. 21 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. riferite alle singole destinazioni d'uso ammesse;
- che esista o sia progettato l'idoneo accesso da strada pubblica, pavimentata a regola d'arte con materiale durevole, avente sezione utile trasversale della carreggiata di almeno m. 7.

Infine la zona TCA risulta anche ricadere all'interno della Localizzazione Commerciale urbano-periferica non addensata L.2.1

Le aree ricomprese all'interno della zona TCA, con una superficie territoriale pari a circa 19.000 mq sono tutte completamente recintate, ed analizzando lo stato di edificazione attuale, possiamo ripartire l'area in due differenti zone, aventi pressappoco la medesima superficie:

- La zona frontistante la strada provinciale 151, completamente edificata ed impermeabilizzata, sulla quale insiste un fabbricato di notevoli dimensioni in passato destinato a locale per lo spettacolo e l'intrattenimento ed attualmente abbandonato
- Una zona retrostante la prima, parzialmente edificata ed impermeabilizzata, sulla quale insistono sia strutture provvisorie e sia manufatti stabili, anch'essi utilizzati in passato per attività di spettacolo ed intrattenimento

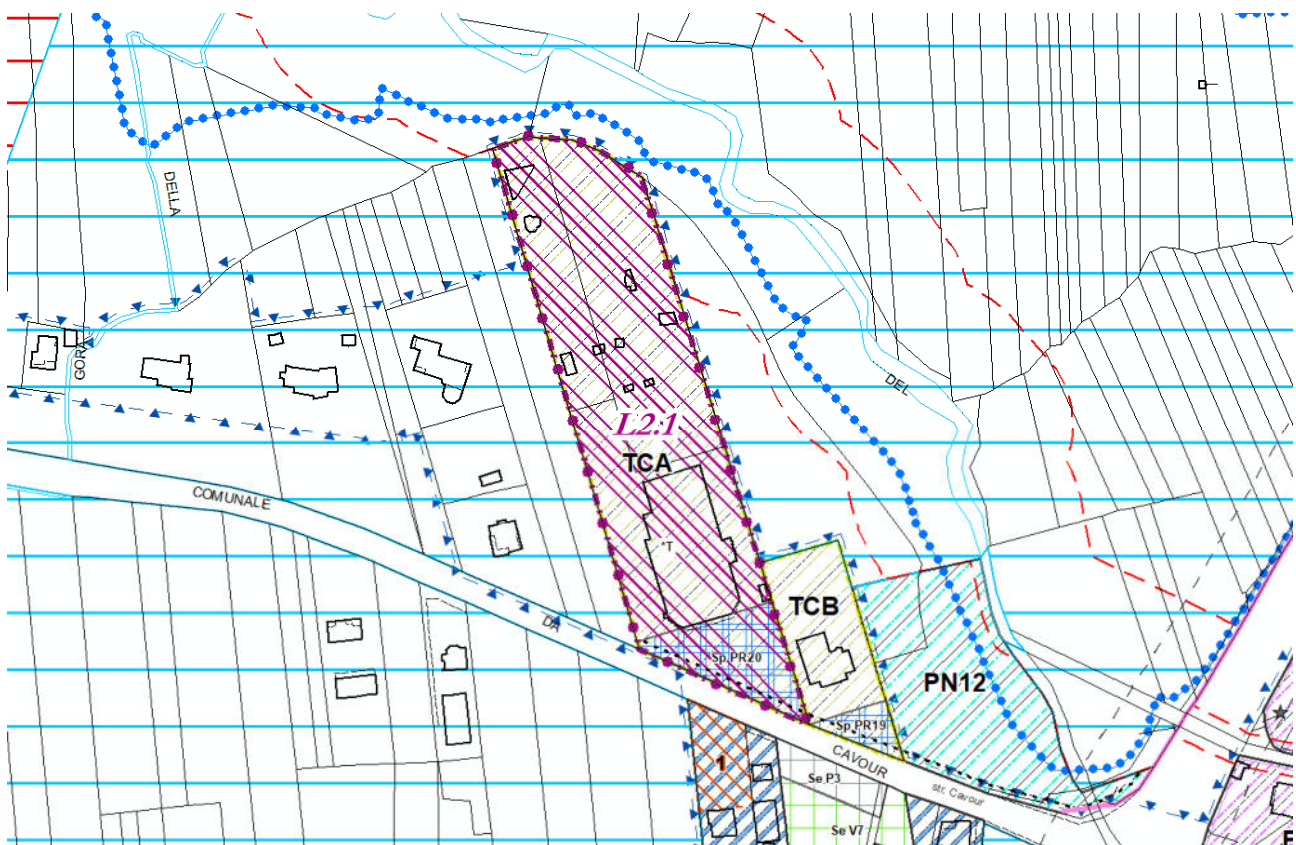
Da punto di vista urbanistico l'area recintata confina, per la maggior parte, con la zona agricola, e per una limitata porzione con l'adiacente zona TCB, anch'essa edificata e la strada provinciale.

Con l'intenzione di recuperare un'area dismessa ed abbandonata, localizzata esternamente all'abitato di Villafranca Piemonte ma su una delle vie di ingresso al paese, all'incrocio con due direttrici provinciali, si propone con la presente variante di consentire sull'area TCA anche la destinazione produttiva-artigianale, intendendo con essa attività compatibili con le adiacenti aree e le relative attività in atto. La destinazione aggiuntiva potrebbe consentire il recupero dell'area e la rimozione dello stato di degrado, recuperando al contempo un'area ormai compromessa.

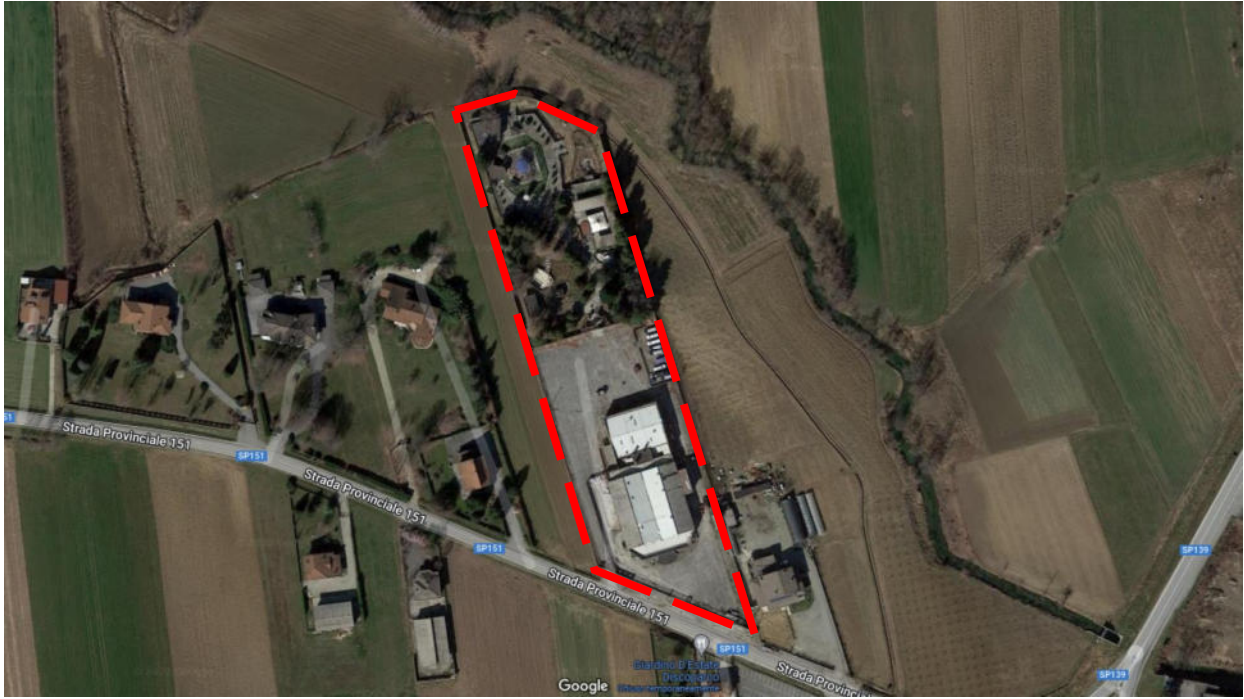
Modificazioni introdotte

Nella tabella 5-2-1 della zona TCA, nel campo "Note", è stata pertanto aggiunta la seguente frase: *"Per la zona TCA sono inoltre ammesse le destinazioni d'uso produttiva ed artigianale, oltre alle attività del settore terziario ed alle attività di trasporto, purché compatibili con le destinazioni previste ed in atto nelle zone adiacenti."*

Non sono previste modifiche agli elaborati grafici di Piano



Estratto di P.R.G.C. vigente della zona TCA



Vista aerea della zona TCA

- Intervento n. 18 – Area inedificabile - Stralciato

Intervento previsto nel progetto preliminare della variante parziale n. 35 ma stralciato dal progetto definitivo in recepimento delle osservazioni formulate dalla Città Metropolitana di Torino con determinazione dirigenziale del Dipartimento Territorio, Edilizia e Viabilità, Direzione Dipartimento Territorio, Edilizia e Viabilità, Urbanistica e Copianificazione n. 4276 del 19/08/2022, ricevuta dal comune di Villafranca Piemonte in data 30 agosto 2022 prot. n. 14582

- Intervento n. 19 – RA “Nuclei frazionali”

Sintesi della proposta

Si propone di consentire, nelle zone RA, il recupero all'abitazione di quei fabbricati esistenti anche se separati dall'unità immobiliare originaria, individuandoli puntualmente nelle planimetrie di Piano.

Precisazioni di carattere tecnico

Le NTA vigenti definiscono i nuclei RA quali nuclei frazionali costituiti da agglomerati di poche case poste lungo la strada di collegamento che porta al concentrico e dove, oltre alle residenze agricole, si hanno residenze di non agricoltori. Sono ammesse quindi sia le destinazioni residenziali sia quelle agricole. Ai sensi dell'art. 10, punto 1-2 delle NTA, condizione per l'insediabilità è la presenza di un organismo edilizio già in attività, da trasformare e riutilizzare. Inoltre, ai sensi dell'art. 11, punto 1-4 è previsto il recupero del patrimonio edilizio esistente mediante interventi fondiari sui singoli edifici, con interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia. Il recupero è ammesso ad integrazioni di abitazioni esistenti purché collegate a quelle abitative.

Risultano esserci però fabbricati che, ormai slegati da edifici abitativi anche a seguito di successioni ereditarie e conseguenti ed inevitabili frazionamenti, necessitano di interventi di ristrutturazione finalizzati alla destinazione residenziale. Con la presente variante, pertanto, si propone di consentire il recupero alla destinazione residenziale, secondo le indicazioni dell'art. 11, punto 1-4 delle NTA vigenti, di quei fabbricati ubicati in nucleo frazionale RA anche se separati dai fabbricati residenziali cui erano in principio collegati, al fine di scongiurare l'abbandono ed il deperimento. Si propone di individuare puntualmente tali fabbricati sulle tavole di Piano con la sigla “Rr”.

In particolare con la presente variante si individua al momento un singolo fabbricato posto in frazione Benne dei Mottura, individuato al Fg 29 numero 421. Considerato che il fabbricato in oggetto è visualizzabile unicamente sugli elaborati alla scala 1:5.000, per una migliore comprensione dell'oggetto della variante, oltre ai consueti stralci di PRGC vigente, si riporta anche una vista aerea dell'area con individuato il singolo immobile.



Vista aerea dell'immobile estesa alle aree limitrofe

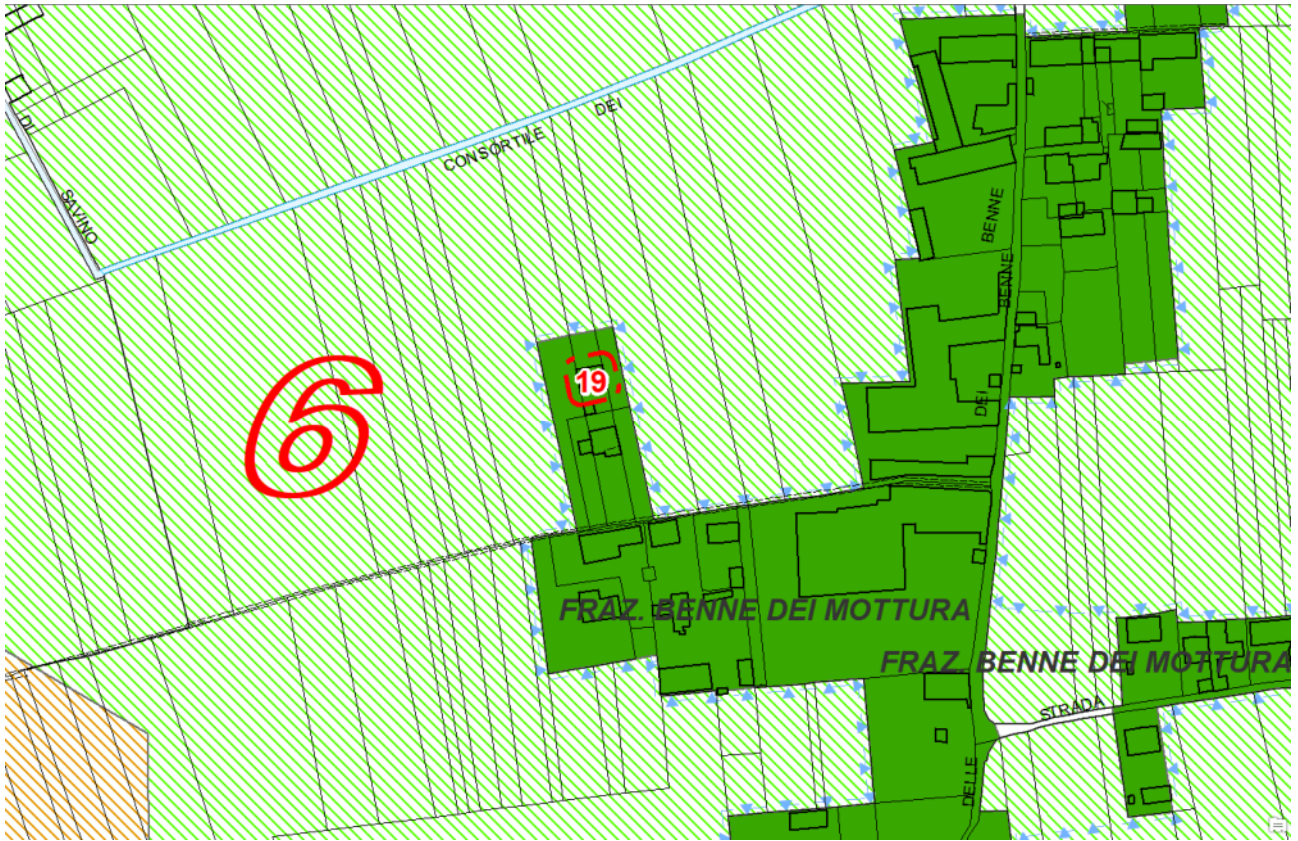
Modificazioni introdotte

Nelle tavole alla scala 1:5.000 è stata aggiornata la legenda, introducendo la sigla “Rr” affiancata dalla seguente descrizione: “Fabbricato recuperabile alla destinazione residenziale”

Negli elaborati di Piano, alla scala 1:5.000, è stato inoltre individuato un fabbricato recuperabile a fini residenziali in frazione Benne dei Mottura, apponendo la sigla “Rr”.

Infine nelle NTA, all’art. 11, punto 1-4 “Nuclei frazionali RA” è stata introdotta la seguente frase: “È in ogni caso ammesso il recupero alla residenza dei fabbricati individuati nelle tavole di Piano con la sigla “Rr””.

Il tutto come risulta dagli elaborati in stralcio.



Estratto di P.R.G.C. vigente, con individuazione della zona di variante



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

**- Intervento n. 20 – Zona PN 1E “Aree produttive o terziarie di nuovo impianto”,
zona PC 15 “Aree produttive terziarie confermate” ed insediamento produttivo
artigianale PE 10”**

Sintesi della proposta

Si propone di riconoscere in zona agricola due differenti aree che il P.R.G.C. vigente attualmente individua/riconosce a destinazione produttiva e di riconoscerne una terza, anch'essa attualmente individuata in zona produttiva, quale area a verde privato inedificabile.

La proposta di variante è stata modificata a seguito del recepimento delle indicazioni espresse dalla Città Metropolitana di Torino con determinazione dirigenziale del Dipartimento Territorio, Edilizia e Viabilità, Direzione Dipartimento Territorio, Edilizia e Viabilità, Urbanistica e Copianificazione n. 4276 del 19/08/2022. In particolare la porzione di area che nel progetto preliminare era stata individuata quale zona agricola, nel progetto definitivo è stata individuata quale area a verde privato inedificabile della zona PC 15.

Precisazioni di carattere tecnico

Gli interventi nn. 1, 2 e 3 individuati dalla presente variante parziale prevedono l'ampliamento della superficie territoriale di tre differenti zone a destinazione produttiva e su cui sono insediate, ed operanti, attività artigianali/industriali. La superficie territoriale complessiva degli ampliamenti previsti in progetto di variante ammonta a 19.011 mq totali.

Con il presente intervento di variante si prevede, a titolo compensativo, di ricondurre all'originaria destinazione agricola due aree che il P.R.G.C. vigente attualmente prevede a destinazione produttiva, e contestualmente di riconoscerne una terza quale area a verde privato inedificabile. Si precisa che tali aree, allo stato attuale, non risultano né edificate né compromesse da alcun sfruttamento edilizio.

Le aree attualmente a destinazione produttiva che con il presente intervento di variante si prevede di ricondurre in parte alla destinazione agricola ed in parte quale verde privato inedificabile sono le seguenti:

- **Zona PN 1E**, per una superficie territoriale pari a 14.058 mq, da destinarsi ad area agricola
- **Zona PC 15** parte, per una superficie territoriale pari a 5.750 mq, da destinarsi a verde privato inedificabile

Per una superficie territoriale complessiva pari a 19.808 mq

Quindi, come risulta dalla tabella riepilogativa che segue:

ZONA DI P.R.G.C.	Incremento della superficie territoriale (mq)	Riduzione della superficie territoriale (mq)
PC 12A – intervento n. 1	+ 7.563	
PN 1C – intervento n. 2	+ 9.057	
PN 7 – intervento n. 3	+ 2.391	
PN 1E – intervento n. 20		- 14.058
PC 15 – intervento n. 20		- 5.750
TOTALI	19.011	19.808

A fronte quindi di un incremento della superficie territoriale delle aree produttive di cui agli interventi nn. 1, 2 e 3 e pari a 19.011 mq, con il presente intervento di variante si prevede una contestuale riduzione delle superfici territoriali delle aree produttive pari a 19.808 mq. Risulta pertanto che l'incremento della superficie territoriale delle aree produttive previsto dagli interventi nn. 1, 2 e 3, sia ampiamente compensato dalla prevista riduzione della superficie territoriale di aree produttive vigenti prevista con l'intervento di variante n. 20.

Inoltre, sempre nell'ottica di ridurre le pressioni sul territorio agricolo del comune di Villafranca Piemonte, con il presente intervento di variante si prevede di eliminare dalle previsioni dello strumento urbanistico vigente il riconoscimento di un'area riferita ad un insediamento produttivo esistente PE, che si protende sulla zona agricola a sud dell'agglomerato urbano.

Nello specifico, il P.R.G.C. vigente del comune di Villafranca Piemonte, all'art. 11, punto 2-6 “*Insedimenti produttivi artigianali esistenti* [PE]” riconosce sul proprio territorio alcuni insediamenti, e le relative aree di pertinenza, utilizzati a fini artigianali per i quali è confermata la destinazione esistente anche se ubicati in aree con diversa destinazione d'uso, e per i quali una puntuale tabella ne riconosce la consistenza e le possibilità edificatorie.

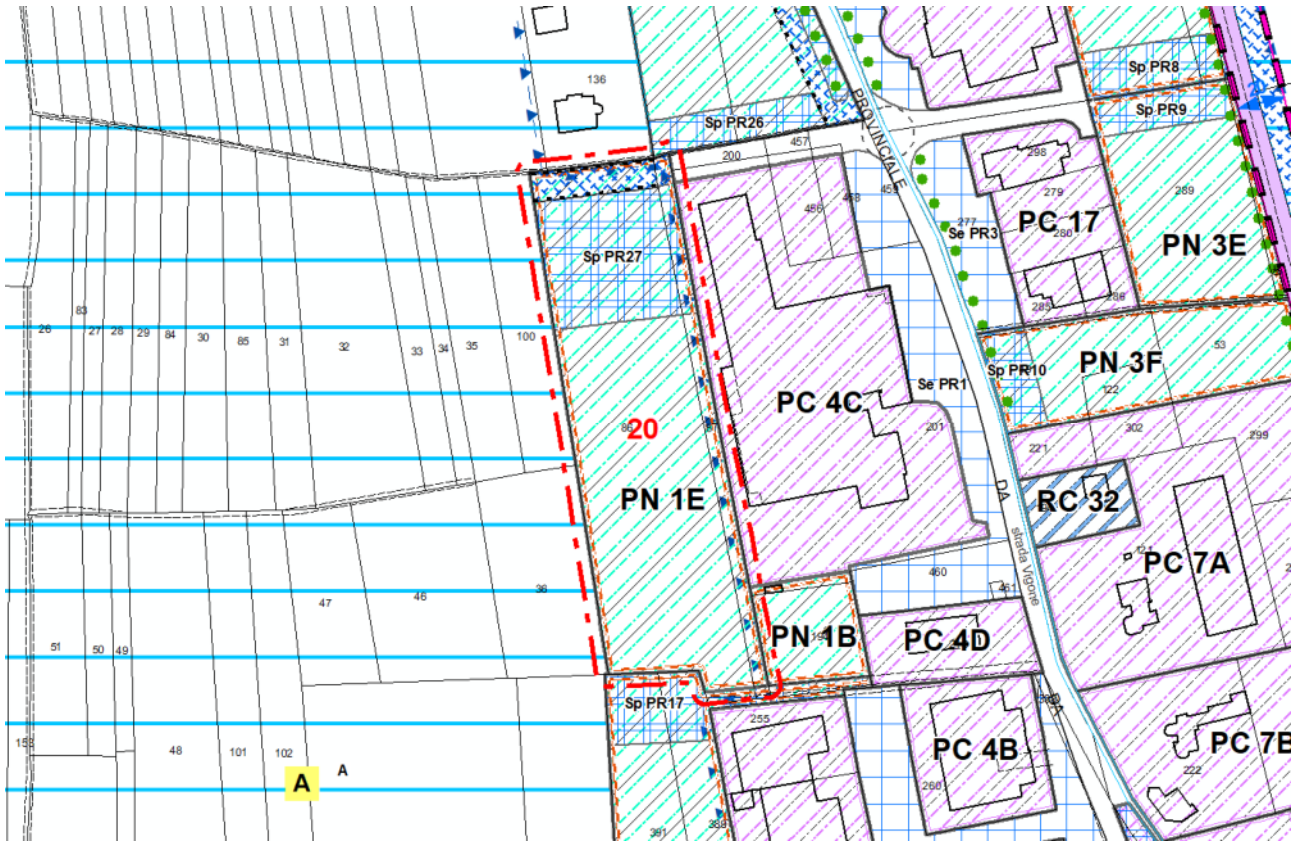
Nello specifico con il presente intervento si prevede di eliminare dalle previsioni di Piano l'insediamento individuato con la sigla [PE 10] avente una superficie fondiaria pari a 27.044 mq, riconoscendo l'area unicamente quale zona agricola.

Occorre precisare che, attualmente, sull'area non risulta più operante alcuna attività ma vi sono alcuni fabbricati, e su di essa grava un vincolo di messa in sicurezza e successiva bonifica.

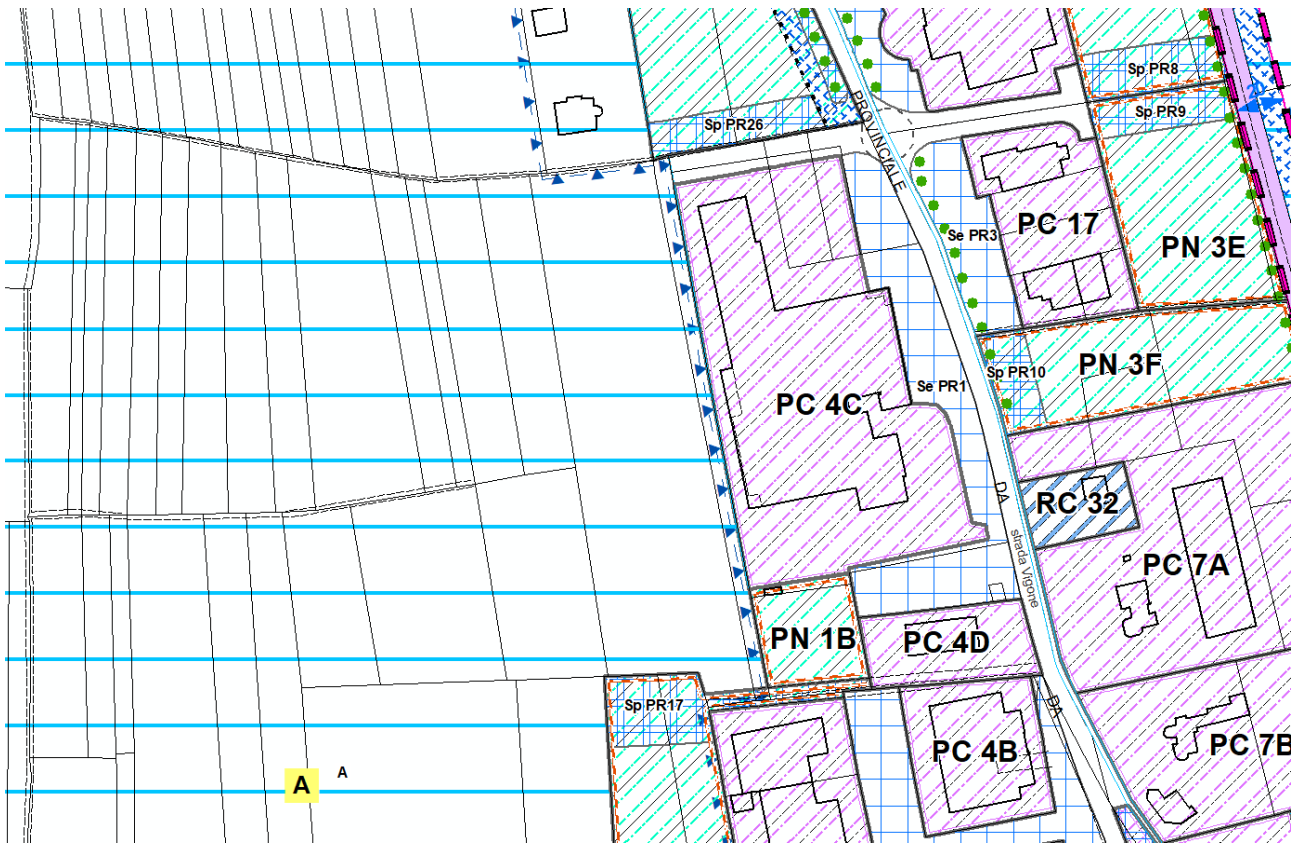
L'immobile esistente, e le relative pertinenze, in progetto di variante vengono individuati, ai sensi dell'art. 8, punto 2-6 “*Insedimenti produttivi non confermati ed oggetto di rilocalizzazione* – [PR]” delle N.T.A. vigenti quali immobili per i quali è prevista la rilocalizzazione perché incongrui con l'area di appartenenza (in questo

caso area agricola), individuandolo con la sigla PR 3, e consentendo quale unico intervento la demolizione senza ricostruzione.

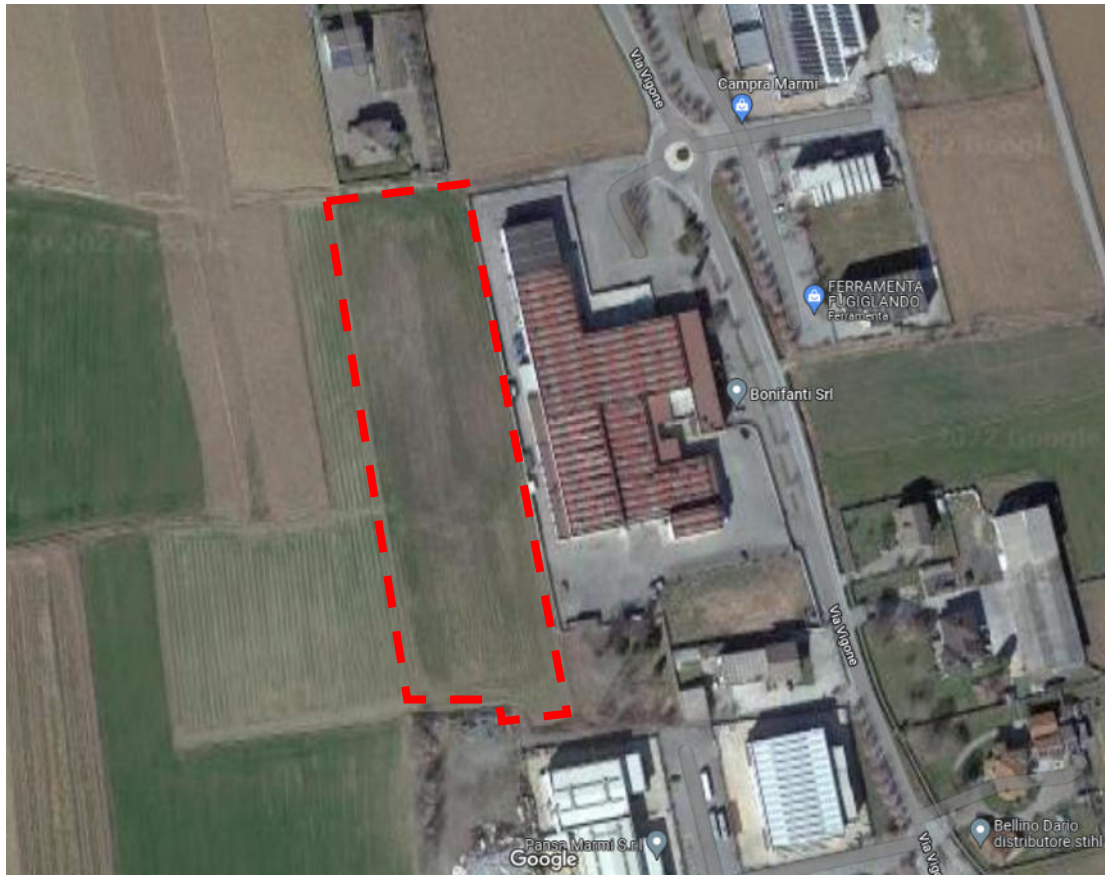
Si riportano a seguire stralci di P.R.G.C. vigente ed in progetto, nonché di foto aerea, con individuazione delle singole aree oggetto di variante.



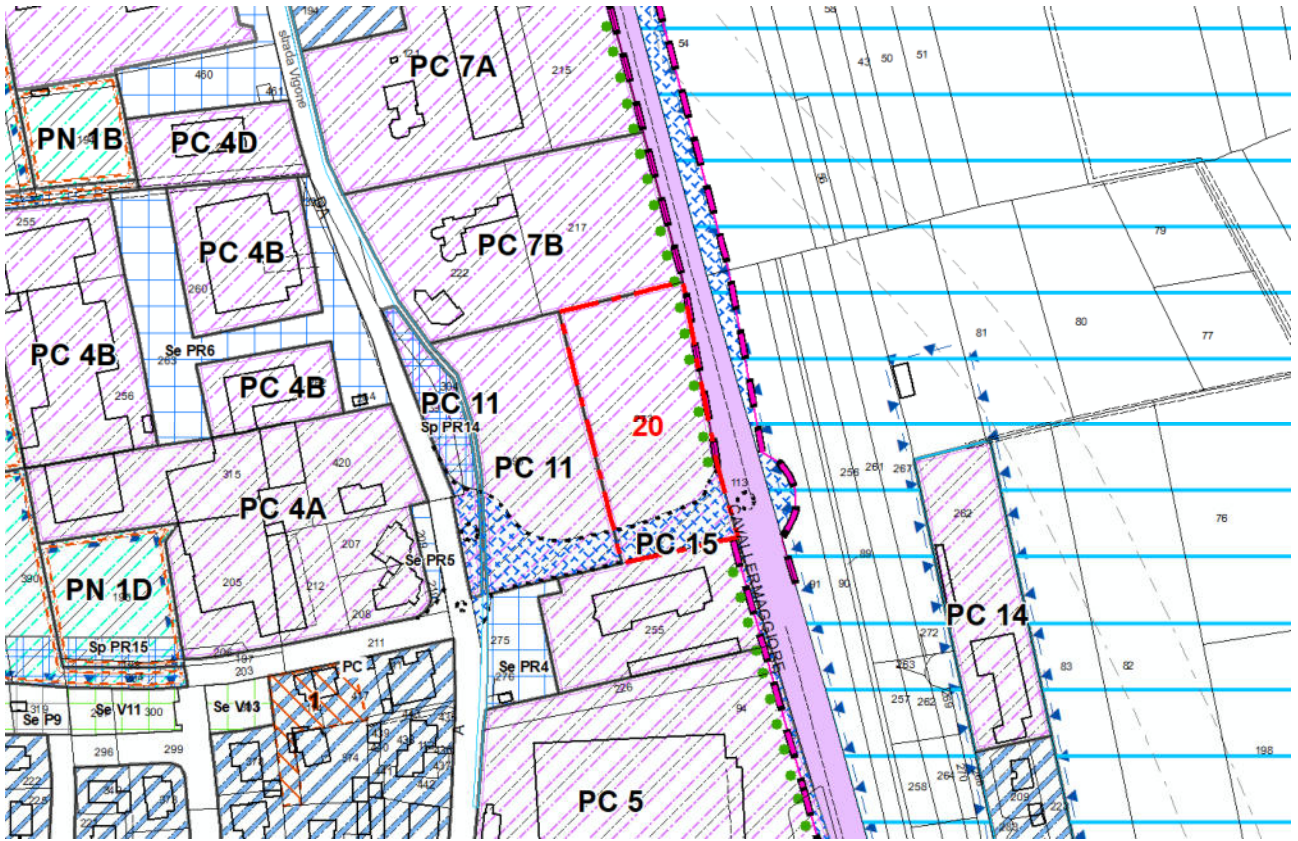
Estratto di P.R.G.C. vigente, con individuazione della zona di variante



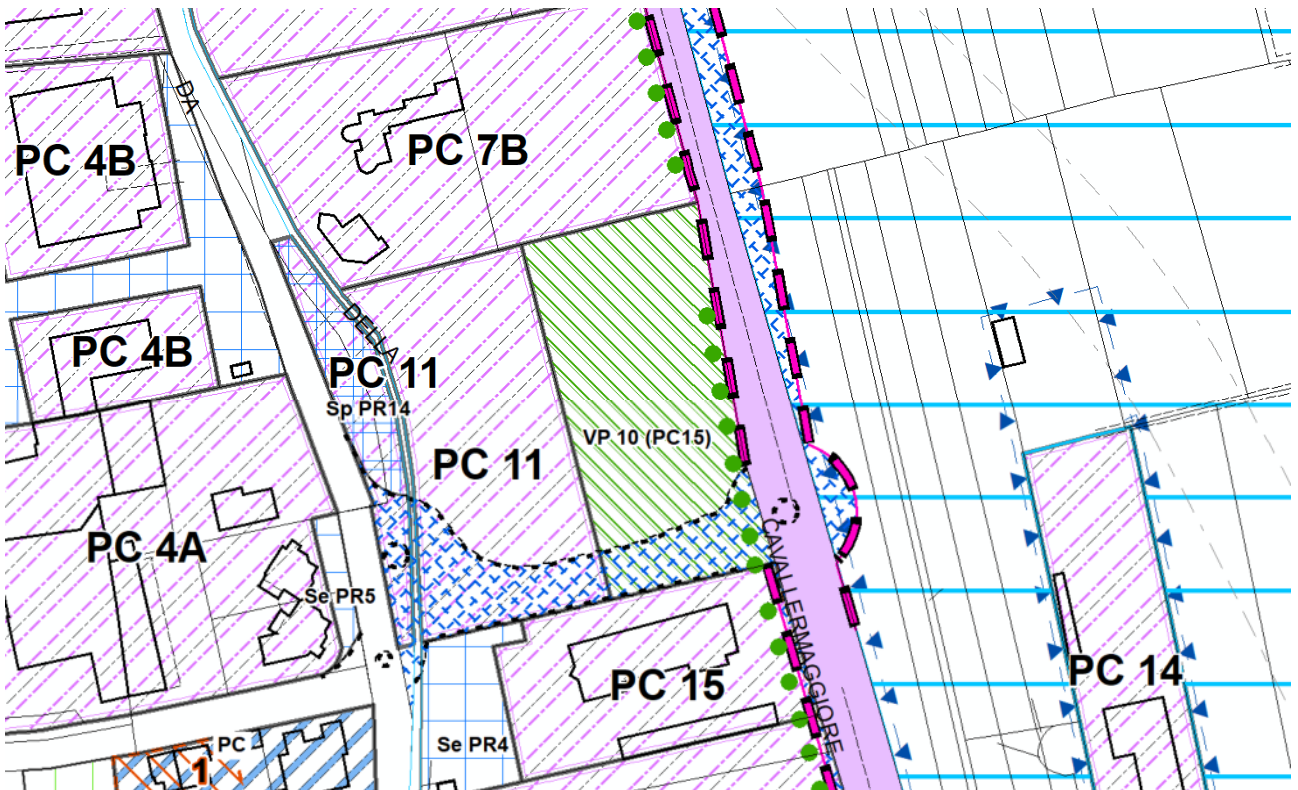
Estratto di P.R.G.C. proposta in variante



Vista aerea, con individuazione della zona di variante



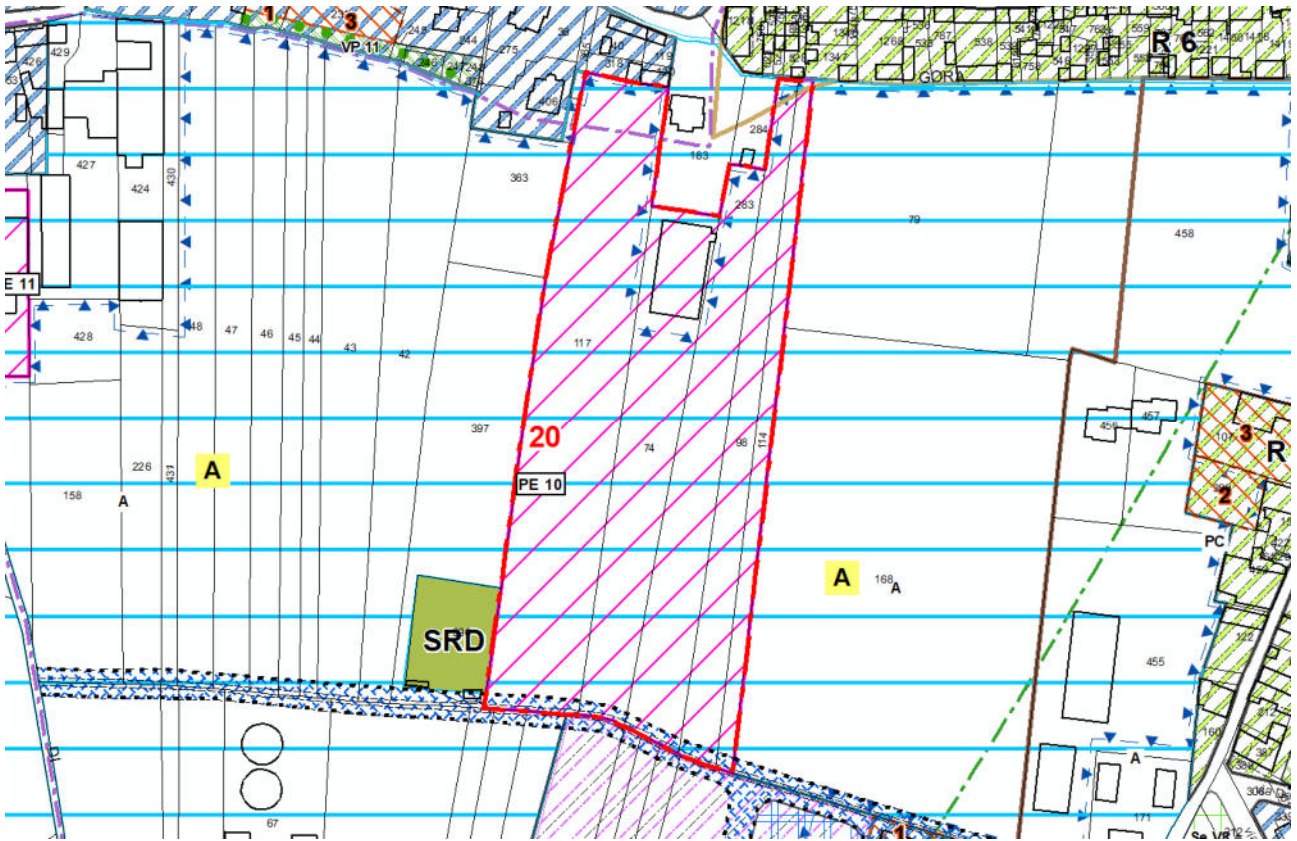
Estratto di P.R.G.C. vigente, con individuazione della zona di variante



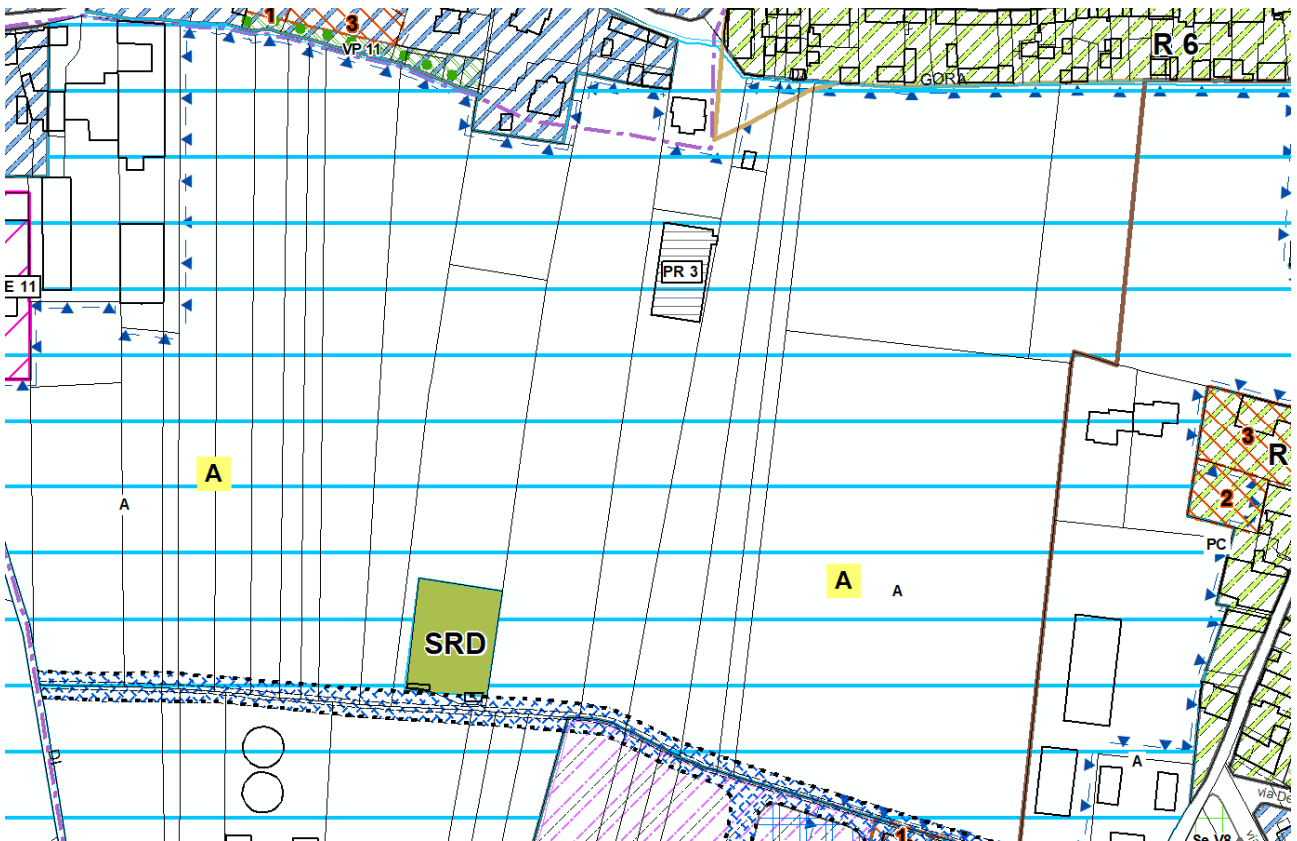
Estratto di P.R.G.C. proposta in variante



Vista aerea, con individuazione della zona di variante



Estratto di P.R.G.C. vigente, con individuazione della zona di variante



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



Vista aerea, con individuazione della zona di variante

Modificazioni introdotte

Le varianti hanno comportato le seguenti modifiche agli elaborati di Piano:

Zona PN 1E

Modifiche grafiche:

- È stata eliminata la zona PN 1E, e contestualmente l'indicazione grafica dell'obbligo di PEC, riconducendola alla destinazione agricola
- È stata eliminata la previsione dell'area a servizio Sp PR27 funzionale all'insediamento produttivo
- È stata eliminata la previsione di nuova viabilità di accesso alla zona PN 1E

Modifiche testuali:

- È stata aggiornata la Tabella 5-4 delle zone PN

- È stata aggiornata la Tabella 5-4-1 delle zone PN eliminando ogni riferimento alla zona PN 1E anche dal campo “Note”
- È stata aggiornata la Tabella 6-5 delle zone SP (produttivo) eliminando ogni riferimento alla Sp PR27
- È stata aggiornata la Tabella 6-6 di riepilogo delle zone SP

Zona PC 15 parte

Modifiche grafiche:

- È stata modificata una porzione della zona PC 15, riconoscendola quale area a verde privato inedificabile ed individuandola con retino inclinato a righe verdi e scritta “VP 10 (PC 15), continuando la numerazione progressiva delle aree verdi inedificabili già prevista dal P.R.G.C. vigente

Modifiche testuali:

- È stata aggiornata la Tabella 5-0 delle zone PC
- È stata aggiornata la Tabella 5-1 delle zone PC aggiornando le indicazioni della zona PC 15 e relativo campo “Note”

Insedimento PE 10

Modifiche grafiche:

- È stata eliminata l’indicazione grafica dell’insediamento PE 10
- È stato conseguentemente aggiornato il perimetro del centro abitato
- Il fabbricato in precedenza esistente all’interno della zona PE 10 è stato riconosciuto come insediamento produttivo non confermato ed oggetto di rilocalizzazione – PR 3, ai sensi dell’art. 8, punto 2-6 delle N.T.A. vigenti

Modifiche testuali:

- All’art. 11, punto 2-6 “Insediamenti produttivi artigianali esistenti PE” delle N.T.A. vigenti è stato eliminato ogni riferimento all’insediamento PE 10 sia nel testo dell’articolo e sia nella tabella
- All’art. 11, punto 2-7 “Insediamenti produttivi non confermati ed oggetto di rilocalizzazione PR” è stato individuato il fabbricato in precedenza riconosciuto quale insediamento PE 10 quale fabbricato PR 3, inserendo il seguente comma: “- PR 3 “Proprietà Framet” (foglio n. 75 mappali n. 74, 98, 114, 117 e 283, di superficie complessiva pari a 27.044 mq): le aree sono completamente inedificabili e per i fabbricati presenti sull’area non è concesso alcun intervento edilizio oltre alla manutenzione ordinaria o la demolizione senza ricostruzione. Sull’area grava un vincolo di messa in sicurezza d’emergenza e successiva bonifica.”

- Intervento n. 21 – Zona RC 35 “Aree urbane consolidate di recente formazione”

Sintesi della proposta

Si propone di riconoscere, su una porzione della zona RC 35, un'area a servizi di interesse comune.

Precisazioni di carattere tecnico

La zona RC 35 è ubicata in un ambito centrale del tessuto cittadino, ed è caratterizzata principalmente dalla presenza di fabbricati ex produttivi abbandonati, in particolare il P.R.G.C. vigente riconosce tre distinte “subaree” all'interno della zona RC 35:

- Quella ubicata nella porzione nord-est dell'area, sul fronte di piazza Vittorio Veneto, sulla quale sono presenti fabbricati a destinazione principalmente residenziale ed artigianale di servizio, che può essere definita satura, in quanto ha dato attuazione completa alle previsioni di Piano;
- Quella ubicata nella porzione sud-est dell'area, caratterizzata dalla presenza di un misto di fabbricati a destinazione residenziale attualmente utilizzati e di fabbricati a destinazione artigianale in stato di abbandono, e sulle quale il P.R.G.C. vigente prevede, individuandolo con l'intervento numero “2”, la possibilità di intervenire con Piano di Recupero
- Quella ubicata nella porzione ovest dell'area, caratterizzata dalla presenza di fabbricati a destinazione artigianale in totale stato di abbandono, e sulla quale il P.R.G.C. vigente prevede, individuandolo con l'intervento numero “1”, la possibilità di intervenire con Piano di Recupero. Tale area ha accesso diretto da piazza Vittorio Veneto

La variante prevede quindi di riconoscere, su quest'ultima porzione di zona RC 35 in totale stato di abbandono, una nuova area a servizi di interesse comune Sp IC2 per una superficie territoriale pari a 4.174 mq, con l'intento, da una parte, di recuperare l'area degradata ed abbandonata ubicata in zona centrale e dall'altra, proprio per la posizione baricentrica e l'adiacenza con un'altra area servizio, di utilizzare l'area per funzioni di socializzazione, svago e aggregazione, prevedendo la realizzazione di uno spazio polifunzionale aperto ai cittadini in grado di poter diventare, alternativamente ed anche contemporaneamente, sede di mercati stagionali, di manifestazioni pubbliche, di spazi per la socializzazione giovanile, di intrattenimento per i residenti, per attività sportive, etc...

Modificazioni introdotte

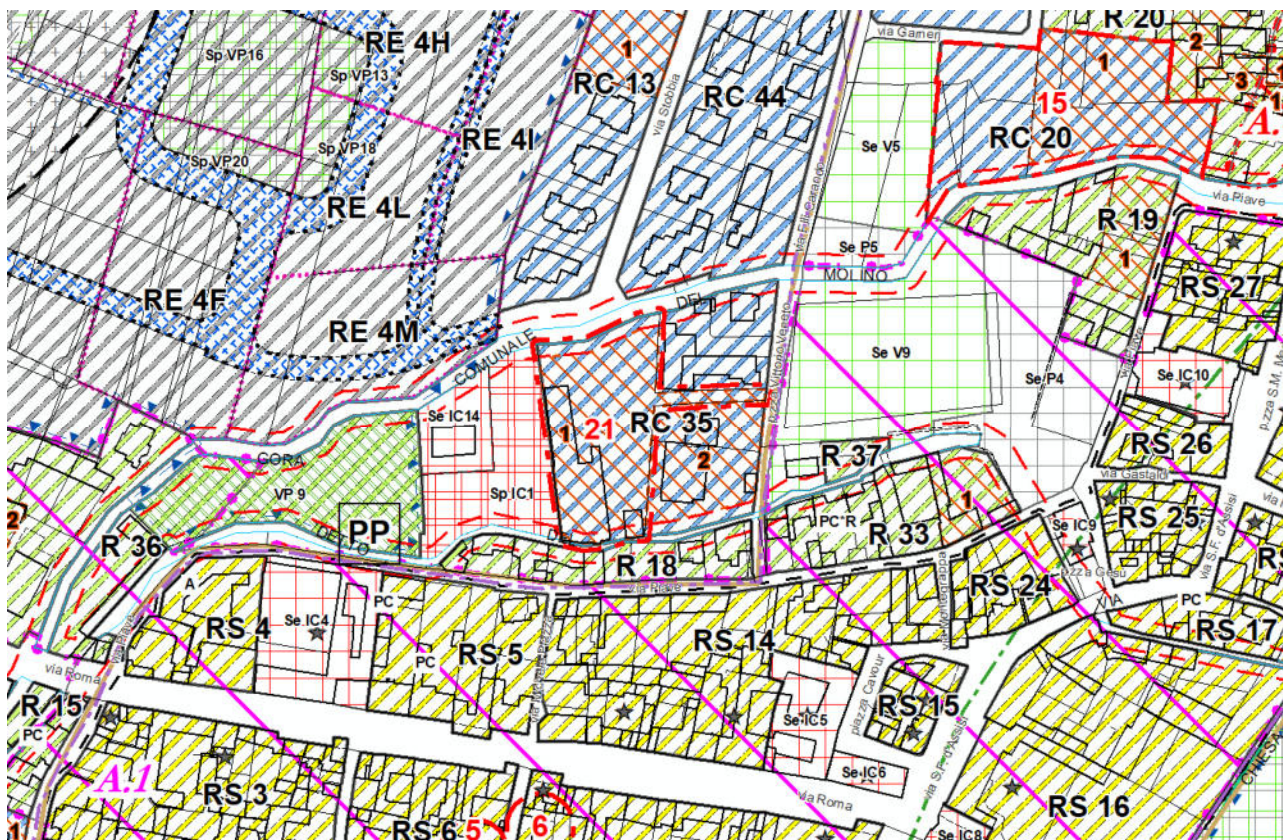
La variante ha comportato le seguenti modifiche agli elaborati grafici di Piano:

- È stato eliminato l'intervento n. 1 della zona RC 35 ed al suo posto è stata individuata l'area a servizi per attrezzature di interesse comune Sp IC2

- La rimanente porzione della zona RC 35, risultando divisa dalla Sp IC2 in progetto che consente l'accesso da piazza Vittorio Veneto, viene individuata come zona RC 35 – intervento n. 2 per la porzione sud, mentre viene riconosciuta come zona RC 48 la porzione più a nord, confermando quindi per entrambe le indicazioni di Piano vigenti.

La variante ha inoltre comportato le seguenti modifiche agli elaborati testuali del Piano:

- È stata aggiornata la tabella generale n. 3-0 delle zone RC
- È stata aggiornata la tabella n. 3-1 delle singole zone RC, eliminando l'intervento n. 1
- È stata aggiornata la tabella n. 3-1 delle singole zone RC, aggiungendo la zona RC 48
- È stata aggiornata la tabella n. 6-2 introducendo la nuova area a servizi per attrezzature di interesse comune Sp IC2
- È stata aggiornata la tabella n. 6-6 di riepilogo generale delle aree a spazio pubblico
- All'art. 11 "Prescrizioni", punto 1-3 "Nucleo urbano di nuova formazione RC" delle NTA vigenti è stato eliminato ogni riferimento all'intervento n. 1 della zona RC 35
- All'art. 4 "Definizioni" punto 1-14 "Insediabilità" è stata aggiornata la relativa tabella in considerazione del presente intervento



Estratto di P.R.G.C. vigente, con individuazione della zona di variante

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

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

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

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

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

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

- Intervento 3, aggiornamento delle previsioni di Piano a quanto realmente realizzato, eliminazione delle aree per servizi a progetto e recepimento di quelle esistenti, per un incremento di superficie da destinare a servizi complessivamente pari a **1.377 mq**
- Intervento 12, zona a servizi Se V12 eliminata dalle previsioni di Piano per una riduzione di superficie da destinare a servizi complessivamente pari a **632 mq**
- Intervento 16, zone a servizi Sp V2, Se V4, Se P6 ed ampliamento cimiteriale per un incremento di superficie da destinare a servizi complessivamente pari a **1.384 mq**
- Intervento 20, zona a servizi Sp PR27 eliminata dalle previsioni di Piano per una riduzione di superficie da destinare a servizi complessivamente pari a **3.371 mq**
- Intervento n. 21, zona RC 35/Sp IC2 comportante un incremento pari a **4.174 mq**

comportanti un incremento complessivo delle aree a servizi pari a **2.932 mq**, come desumibile dalla Tabella 6-6 di riepilogo delle aree a spazio pubblico, che per comodità si riporta a seguire:

<i>Comune di:</i> VILLAGRANCA P. TE CITTÀ METROPOLITANA DI TORINO P.R.G.C.		AREA NORMATIVA SP	Tabella n. 6-6	
ZONA TERRITORIALE OMOGENEA SP, D.M. n. 1444 del 02/04/1968				
RIEPILOGO AREE A SPAZIO PUBBLICO				
TIPO	SUPERF. TERRITORIALE (mq)		DESTINAZIONE	NOTE
	esistente	prevista		
RESIDENZIALE				
IS (Istruzione)	22.209			
IC (Interesse comune)	51.139 52.733	2.792 6.966		
V/VP** (Parco, gioco e sport)	-61.953 54.540	-64.503 67.578		
P/VP** (Parcheggi pubblici)	-11.205 11.536	-10.384 13.549		
PARZIALI RESIDENZIALE	-146.506 141.018	-77.679 88.093		
INSEDIAMENTI PRODUTTIVI, DIREZIONALI, TURISTICO-RICETTIVI E COMMERCIALI				
PR	23.697 28.253	34.816 28.266		
TOTALE PARZIALE	-170.203 169.271	-112.495 116.359		
TOTALE GENERALE	-282.698 285.630			
NOTE (**) per quota parte della superficie complessiva				

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

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

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

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

NUMERO VARIANTE	SUP. IN AUMENTO (mq)	SUP. IN RIDUZIONE (mq)
N. 34		- 2.756
N. 35	+2.932	
TOTALE (in aumento)	+ 176	

Dalla tabella si desume che complessivamente (intendendosi con le varianti parziali n. 34 e n. 35) è stato apportato un incremento alle superfici per servizi pari a 176 mq, che risulta inferiore al massimo ammesso e pari a 3.196 mq; ne consegue pertanto che gli interventi previsti in variante 35, nel loro complesso, rientrano entro i limiti di cui all'art. 17, punto 5, lettere c) e d) della L.R. 56/77 e s.m.i.

Art. 17, punto 5, lett. e)

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

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

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

- Intervento 9, zona RC 13, incremento della C.I.R. per 10 abitanti
- Intervento 12, zona RC 34, incremento della C.I.R. per 5 abitanti
- Intervento 21, zona RC 35/Sp IC2, riduzione della C.I.R. per 32 abitanti

per una riduzione complessiva della capacità insediativa residenziale pari a 17 abitanti.

Risultando quindi la capacità residenziale della variante 35 complessivamente ridotta di 17 abitanti, ne deriva 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.

Ai sensi dell'art. 4 "Definizioni", punto 1-14 "Insediabilità" delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente, gli incrementi e le riduzioni della capacità insediativa residenziale oggetto della presente variante parziale n. 35, complessivamente pari ad una riduzione di 17 abitanti, vengono entrambi inseriti nella tabella presente nel citato articolo delle N.T.A. vigenti.

Art. 17, punto 5, lett. f)

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

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

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

- Intervento 01, zona PC 12A, ampliamento della superficie teritoriale di 7.563 mq
- Intervento 02, zona PN 1C, ampliamento della superficie teritoriale di 9.057 mq
- Intervento 03, zona PN 7, ampliamento della superficie teritoriale di 2.391 mq
- Intervento 20, zone PN 1E e PC 15, riduzione della superficie teritoriale di 19.808 mq

Il tutto come riportato nella tabella riepilogativa che segue:

ZONA DI P.R.G.C.	Incremento della superficie territoriale (mq)	Riduzione della superficie territoriale (mq)
PC 12A – intervento n. 1	+ 7.563	
PN 1C – intervento n. 2	+ 9.057	
PN 7 – intervento n. 3	+ 2.391	
PN 1E – intervento n. 20		- 14.058
PC 15 – intervento n. 20		- 5.750
TOTALI	19.011	19.808

L'elenco non comprende l'intervento di variante n. 17 riguardante la zona TCA in quanto non sono previste modifiche né della superficie territoriale né agli indici di edificabilità.

La presente variante parziale prevede quindi, a fronte di un incremento di superficie territoriale relativo alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive individuato con gli interventi nn. 1, 2 e 3 e pari a 19.011 mq, una contestuale riduzione pari a 19.808 mq prevista dall'intervento n. 20, comportando una diminuzione delle superfici territoriali previsti dal PRGC vigente relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive pari a complessivi 797 mq.

Anche in questo caso, come nella verifica delle aree a servizi che precede, è stata aggiornata la tabella di cui all'art. 4 “Definizioni”, punto 1-14 “Insediabilità” delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente.

Come desumibile dalla tabella allegata al singolo intervento, la superficie complessiva delle aree previste dal PRGC vigente e relativa alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive ammonta a 435.838 mq.

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

Risulta pertanto che gli interventi previsti in variante, prevedendo una riduzione delle superfici territoriali, rientrano entro i limiti di cui all'art. 17, punto 5, lett. f) della L.R. 56/77 e s.m.i.

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

IL DIMENSIONAMENTO DEL P.R.G.C.

1.1 Il P.R.G.C. vigente (rif. variante parziale n. 34)

1.1.1 La capacità insediativa

La capacità insediativa del P.R.G.C. vigente, desumibile dalla relazione allegata al progetto definitivo della variante parziale n. 34 di recente approvazione, può essere così sinteticamente riassunta:

Variante Parziale n. 34			
Zona urbanistica	Abitanti insediati	Abitanti insediabili	TOTALE
RS	738	595	1.333
R	980	151	1.131
RC	1.371	397	1.768
RE	0	319	319
RA, Am	1.498	0	1.498
TC	12 ^(*)	50	62
Altre zone	255 ^(*)	0	255
TOTALE	4.854	1.512	6.366

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 6.366 abitanti insediabili.

1.1.2 Il dimensionamento delle aree per servizi

Ai sensi dell'art. 21 della legge regionale 56/77 e s.m.i., la dotazione minima complessiva delle aree per servizi sociali è stabilita in 25 mq/abitante insediabile. Pertanto, con riferimento alla Capacità Insediativa Residenziale Teorica espressa dal P.R.G.C. vigente, e pari a 6.366 abitanti, la dotazione minima di aree per servizi ex art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i. è pari a:

$$6.366 \text{ abitanti} \times 25 \text{ mq/abitante} = 159.150 \text{ mq}$$

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. 34 approvata con deliberazione di consiglio comunale n. 36 del 18 dicembre 2021, 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)	22.209	
IC (Interesse comune)	51.139	2.792
V/VP** (Parco, gioco e sport)	61.953	64.503
P/VP** (Parcheggi pubblici)	11.205	10.384
PARZIALI RESIDENZIALE	146.506	77.679
TOTALE RESIDENZIALE	224.185	

A fronte quindi di una dotazione minima richiesta pari a 159.150 mq, il fabbisogno è attualmente ampiamente soddisfatto, nelle previsioni del P.R.G.C. vigente, dai 224.185 mq previsti dal Piano.

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

1.2.1 La capacità insediativa

Il progetto di variante parziale n. 35 al P.R.G.C. vigente propone un insieme di interventi volti a completare il tessuto residenziale con puntuali interventi di densificazione o rettifica ed adeguamento del perimetro delle zone urbanistiche alla reale frammentazione fondiaria e di riorganizzazione delle aree artigianali e produttive 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. 35 (in rosso le modifiche apportate con la variante parziale)			
Zona urbanistica	Abitanti insediati	Abitanti insediabili	TOTALE
RS	738	595	1.333
R	980	151	1.131
RC	1.371 1.341	397 345	1.768 1.686
RE	0	319	319
RA, Am	1.498	0	1.498
TC	12 ^(*)	50	62
Altre zone	255 ^(*)	0	255
TOTALE	4.854 4.824	1.512 1.460	6.366 6.284

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

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

- La capacità insediativa espressa dalle aree RS "Aree urbane aventi carattere storico-artistico-documentario ed ambientale" non subisce alcuna variazione, in quanto le aree RS di Centro Storico sono interessate solo marginalmente dall'intervento di variante parziale, peraltro da interventi che non incidono numericamente sugli abitanti potenzialmente insediabili in quanto incentivano interventi di mera sostituzione edilizia con ricostruzione fedele.
- Le zone R "Aree urbane consolidate di antica formazione" non sono state interessate dagli interventi previsti in variante.
- Le zone RC "Nucleo urbano di nuova formazione" sono state interessate dai seguenti interventi, tra loro molto differenti:

- L'intervento n. 09, riguardante l'applicazione dell'indice di zona all'area RC 13, per la quale nella tabella 3-1 sono stati inseriti 10 nuovi abitanti potenzialmente insediabili
- L'intervento n. 12, riguardante l'area a servizi Se V12, che prevede un incremento degli abitanti potenzialmente insediabili pari a 5 unità;
- L'intervento n. 13, riguardante la zona RC 31, che, nel recepire nello strumento urbanistico il reale stato di attuazione delle previsioni di Piano, aggiorna sia gli abitanti realmente insediati (con il supporto dei dati desunti dall'ufficio demografico) sia quello degli abitanti potenzialmente insediabili (in precedenza però già conteggiati dalle tabelle), comportando di fatto una riduzione degli abitanti pari a 65 unità, il tutto come già ampiamente riportato nello specifico intervento
- L'intervento n. 21, riguardante la zona RC 35, che prevede una riduzione degli abitanti potenzialmente insediabili pari a 32 unità;

d) Le zone RE “*Nuova espansione residenziale*” che hanno subito modifiche poco significative ed unicamente nella ripartizione delle subaree senza incidere sulla C.I.R.

La capacità insediativa complessiva del Piano risulta quindi leggermente ridotta, in termini di **82** abitanti potenzialmente insediabili, dovuti principalmente all'intervento di aggiornamento della zona RC 31 e dell'intervento in zona RC 35.

1.2.2 Il dimensionamento delle aree per servizi

Come indicato in precedenza, le aree per standards urbanistici, servizi sociali ed attrezzature a livello comunale previste dal P.R.G.C. vigente sono già attualmente lievemente sovradimensionate rispetto alla capacità insediativa teorica del Piano pari a 6.366 abitanti. Con la presente variante parziale si riscontra un modesto decremento della capacità insediativa residenziale del Piano, che è seguito da un modesto incremento delle aree per standard, rientrando sempre ampiamente nei limiti di dimensionamento stabiliti dall'art. 21 della legge regionale 56/77 e s.m.i. e nei limiti del punto 5, dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i. come verificato in precedenza. Il tutto secondo la tabella 6-6 allegata alle Norme Tecniche di Attuazione, così come modificata a seguito degli interventi proposti con la variante parziale, come da prospetto che segue:

RIEPILOGO AREE A STANDARDS (in rosso le modifiche apportate con la variante parziale)		
TIPO	SUPERF. TERRITORIALE (mq)	
	esistente	prevista
RESIDENZIALE		
IS (Istruzione)	22.209	
IC (Interesse comune)	51.139 52.733	2.792 6.966
V/VP** (Parco, gioco e sport)	61.953 54.540	64.503 67.578
P/VP** (Parcheggi pubblici)	11.205 11.536	10.384 13.549
PARZIALI RESIDENZIALE	146.506 141.018	77.679 88.093
TOTALE RESIDENZIALE	224.185 229.111	

Risulta pertanto che l'incremento delle aree per standard direttamente correlate con la destinazione residenziale è pari, secondo le previsioni di variante, a 4.926 mq, dovuti in larga parte all'introduzione dell'area per attrezzature di interesse comune Sp IC2, ed in parte all'incremento delle aree per servizi in prossimità del cimitero.

Con preciso riferimento alla capacità insediativa espressa dal progetto della variante parziale n. 35 al P.R.G.C. vigente, e pari a 6.284 abitanti, la dotazione minima di aree per servizi ex art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i. risulta pertanto pari a:

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

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

MODIFICHE CARTOGRAFICHE AL P.R.G.

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

- Elaborato P2.2 “*Planimetria generale di Piano – Settore nord*”, scala 1:5.000
- Elaborato P2.2snt: “*Planimetria generale di Piano, settore nord, sovrapposta sulla Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica*”, scala 1:5.000
- Elaborato P2.3 “*Planimetria generale di Piano – Settore nord-est*”, scala 1:5.000
- Elaborato P2.3snt: “*Planimetria generale di Piano, settore nord-est, sovrapposta sulla Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica*”, scala 1:5.000
- Elaborato P2.5 “*Planimetria generale di Piano – Settore sud-est*”, scala 1:5.000
- Elaborato P2.5snt: “*Planimetria generale di Piano, settore sud-est, sovrapposta sulla Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica*”, scala 1:5.000
- Elaborato 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
- Elaborato P3.1 “*Progetto di Piano del concentrico – Settore ovest*”, scala 1:2.000
- Elaborato P3.2 “*Progetto di Piano del concentrico – Settore nord*”, scala 1:2.000
- Elaborato P3.3 “*Progetto di Piano del concentrico – Settore sud*”, scala 1:2.000
- Elaborato P4.1 “*Progetto di Piano del concentrico – Centro Storico*”, scala 1:1.000
- Elaborato P4.3 “*Rappresentazione schematica della viabilità ciclo-veicolare comunale*”, scala 1:11.000

MODIFICHE ALLE NORME DI ATTUAZIONE

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

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

INTEGRAZIONE ALLE PRESCRIZIONI GEOMORFOLOGICHE

La variante parziale non ha comportato alcuna modifica del quadro del dissesto, nonché della cartografia di sintesi e relativa normativa di cui alla Variante strutturale n. 4 al P.R.G.C. di recente approvazione. Si

segnala altresì che nell'ambito della presente variante sono state predisposte n. 3 schede geologico-tecniche la cui numerazione è consequenziale rispetto a quella utilizzata per le schede contenute nell'Elaborato 3 dello Studio geologico predisposto a supporto della variante strutturale n. 4 richiamata. Si precisa che le schede introdotte nell'ambito della presente variante parziale si riferiscono agli azzonamenti di nuovo inserimento o oggetto di modifica rispetto a quanto previsto nella Variante strutturale n. 4 (interventi nn. 1, 2, 3, 12 e 16 della presente variante parziale).

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

COMPATIBILITÀ CON IL PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA DEL TERRITORIO DEL COMUNE DI VILLAFRANCA PIEMONTE

Alla luce dei risultati riportati nel documento di "Verifica di compatibilità della variante parziale n. 35 con il piano di Zonizzazione Acustica Comunale" a firma del Geom. Gabriele Ferraris, gli interventi proposti nella Variante n. 35 del PRG del Comune di Villafranca Piemonte risultano congrui sotto il profilo della compatibilità alla Classificazione Acustica del territorio vigente.

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

ELABORATI COSTITUENTI IL PROGETTO DEFINITIVO

ELABORATI URBANISTICI

Elaborati grafici vigenti

- Elaborato P2.2 "*P.R.G.C. vigente, Planimetria generale di Piano – Settore nord con individuazione degli interventi di variante*", scala 1:5.000
- Elaborato P2.2snt: "*P.R.G.C. vigente, Sovrapposizione della Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica con le previsioni di P.R.G.C., con individuazione degli interventi di variante*", scala 1:5.000
- Elaborato 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 P2.3snt: "*P.R.G.C. vigente, Sovrapposizione della Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica con le previsioni di P.R.G.C., con individuazione degli interventi di variante*", scala 1:5.000
- Elaborato P2.5 "*P.R.G.C. vigente, Planimetria generale di Piano – Settore sud-est con individuazione degli interventi di variante*", scala 1:5.000

- Elaborato P2.5snt: “P.R.G.C. vigente, Sovrapposizione della Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica con le previsioni di P.R.G.C., con individuazione degli interventi di variante”, scala 1:5.000
- Elaborato 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
- Elaborato P3.1 “P.R.G.C. vigente, Progetto di Piano del concentrico – Settore ovest con individuazione degli interventi di variante”, scala 1:2.000
- Elaborato P3.2 “P.R.G.C. vigente, Progetto di Piano del concentrico – Settore nord con individuazione degli interventi di variante”, scala 1:2.000
- Elaborato P3.3 “P.R.G.C. vigente, Progetto di Piano del concentrico – Settore sud con individuazione degli interventi di variante”, scala 1:2.000
- Elaborato P4.1 “P.R.G.C. vigente, Progetto di Piano del concentrico – Centro Storico con individuazione degli interventi di variante”, scala 1:1.000
- Elaborato P4.3 “P.R.G.C. vigente, Rappresentazione schematica della viabilità ciclo-veicolare comunale con individuazione degli interventi di variante”, scala 1:11.000

Elaborati grafici del Progetto Definitivo di variante

- Elaborato P2.2 “P.R.G.C. in progetto di variante, Planimetria generale di Piano – Settore nord”, scala 1:5.000
- Elaborato 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
- Elaborato P2.3 “P.R.G.C. in progetto di variante, Planimetria generale di Piano – Settore nord-est”, scala 1:5.000
- Elaborato 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 P2.5 “P.R.G.C. in progetto di variante, Planimetria generale di Piano – Settore sud-est”, scala 1:5.000
- Elaborato 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
- Elaborato 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
- Elaborato P3.1 “P.R.G.C. in progetto di variante, Progetto di Piano del concentrico – Settore ovest”, scala 1:2.000

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

Elaborati testuali del progetto definitivo

- Elaborato P6.0 “Relazione illustrativa”
- Elaborato P6.0.1 “Registro delle osservazioni e proposta di controdeduzione”
- Elaborato P6.1-sovr “Norme Tecniche di Attuazione vigenti, con individuazione delle modificazioni introdotte”;
- Elaborato P6.2-sovr “Tabelle allegate alle Norme Tecniche di Attuazione vigenti, con individuazione delle modificazioni introdotte”;
- Elaborato P6.3-sovr “Norme Tecniche di Attuazione del Centro Storico vigenti - stralcio, con individuazione delle modificazioni introdotte”;
- Elaborato P6.4-sovr “Schede Normative allegate alle Norme Tecniche di Attuazione del Centro Storico vigenti – stralcio, con individuazione delle modificazioni introdotte”;

ELABORATI GEOLOGICI

- Relazione geologica di supporto al progetto definitivo della variante parziale n. 35, a firma dott. Geol. Marco Barbero

ELABORATI ACUSTICI

- Verifica di compatibilità della Variante parziale n. 35 con il Piano di Zonizzazione Acustica comunale, a firma del Geom. Gabriele Ferraris