

COMUNE DI VILLAFRANCA PIEMONTE

# VARIANTE STRUTTURALE N. 04 AL P.R.G.C. VIGENTE

ai sensi del comma 4, art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i.)

## PROGETTO PRELIMINARE

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

Agg. cartografico: 06/2015

Elaborato:

Relazione illustrativa



Elab:

**P6.0**

Agg.

**00**

Scala di riferimento:

Data: Maggio 2018

Archivio: M85\_PRE\_01\_R\_00

Il Sindaco:

arch. Marina BORDESE

Il Segretario Comunale:

dott. Emanuele MATINA

Il R.U.P.:

arch. Silvia RUATA

Il Professionista

arch. Marco PAIRONE



LA VARIANTE STRUTTURALE N. 04 AL P.R.G.C. VIGENTE .....	3
1.1 Le motivazioni e gli obiettivi .....	3
1.2 Stato attuale della pianificazione del Territorio Comunale .....	4
QUADRO DELLA CONOSCENZA DEL TERRITORIO.....	8
1.3 La pianificazione territoriale sovraordinata .....	8
1.3.1 Il Piano Territoriale Regionale.....	9
1.3.2 Il Piano Paesaggistico Regionale .....	13
1.3.3 Il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Torino (PTC2) .....	17
1.4 Il sistema insediativo di Villafranca Piemonte e le frazioni.....	20
1.5 Le dinamiche demografiche di Villafranca Piemonte.....	21
1.6 L'attuazione delle previsioni del P.R.G.C. vigente.....	22
1.6.1 Le zone urbanistiche a destinazione residenziali R "Aree urbane consolidate antica formazione" e RC "Aree urbane consolidate di recente formazione" .....	23
1.6.2 Le aree per standards urbanistici e servizi sociali ed attrezzature a livello comunale .....	24
IL PROGETTO PRELIMINARE NEI SUOI ASPETTI PUNTUALI.....	25
- Intervento n. 01 – zona RC 30 "Nucleo urbano di nuova formazione" .....	26
- Intervento n. 02 – zona R 17 "Aree urbane consolidate di antica formazione" .....	28
- Intervento n. 03 – zone RS 3, RS 8 e RS 12 "Aree urbane aventi carattere storico-artistico-documentario ed ambientale" .....	30
- Intervento n. 04 – zona PC 3 "Aree produttive- terziarie confermate" .....	34
- Intervento n. 05 – zona RC 31 "Nucleo urbano di nuova formazione" .....	37
- Intervento n. 06 – zona RC 12 "Nucleo urbano di nuova formazione" .....	39
- Intervento n. 07 – Recepimento nel Piano della revisione dello studio geologico a supporto del P.R.G.C.41	
- Intervento n. 08 – zona TN "Aree turistiche ricettive di nuovo impianto" .....	51
- Intervento n. 09 – zona RC 6 "Nucleo urbano di nuova formazione" .....	53
- Intervento n. 10 – zona R 16 "Nucleo urbano consolidato di antica formazione" .....	55
- Intervento n. 11 – zona RC 5 "Nucleo urbano di nuova formazione" .....	57
- Intervento n. 12 – zona RC 4 "Nucleo urbano di nuova formazione" .....	59
- Intervento n. 13 – A "Area agricola"/nuova zona RE 2, strada vicinale delle Basse (via Campra) .....	61
- Intervento n. 14 – A "Area agricola"/nuova zona RE 3, via San Sudario.....	63
- Intervento n. 15 – zona RC 6 "Nucleo urbano di nuova formazione" .....	65
- Intervento n. 16 – Determinazione della perimetrazione del centro abitato, ai sensi dell'art. 12, comma 2, numero 5bis della L.R. 56/77 e s.m.i.....	66
- Intervento n. 17 – Aggiornamento, dal punto di vista sia grafico sia testuale degli elaborati di P.R.G.C..	67
- Intervento n. 18 – "Aree umide della Rete Ecologica Provinciale" .....	73
- Intervento n. 19 – N.T.A. art. 4 "Definizioni", punto 1-7 e punto 2-1.....	74
- Intervento n. 20 – Recepimento delle indicazioni del Piano Paesaggistico Regionale in merito alle aree di notevole interesse pubblico (articoli 136 e 157 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i.).....	75
- Intervento n. 21 – zona R 4 "Aree urbane consolidate di antica formazione" .....	80
- Intervento n. 22 – zona RE 9 "Nuova espansione residenziale", RC 23 e RC 34 "Nucleo urbano di nuova formazione" .....	82
- Intervento n. 23 – R 24 "Aree urbane consolidate di antica formazione" .....	84
- Intervento n. 24 – A "Area agricola", località Regione Cimitero.....	87

- Intervento n. 25 – RE 10 “Nuova espansione residenziale” .....	90
- Intervento n. 26 – RC 29 “Aree urbane consolidate di recente formazione” .....	94
- Intervento n. 28 – Adeguamento al PTC2 “Seveso” .....	96
- Intervento n. 29 – zona RC 16 “Nucleo urbano di nuova formazione” .....	100
- Intervento n. 30 – zona R 34 “Aree urbane consolidate di antica formazione” .....	101
- Intervento n. 31 – zona A3 “Area agricola” .....	103
- Intervento n. 32 – Tutto il territorio comunale.....	105
- Intervento n. 33 – zona R 18 “Aree urbane consolidate di antica formazione” .....	107
- Intervento n. 34 – zona PN 1B “Aree produttive o terziarie di nuovo impianto” .....	108
- Intervento n. 35 – zona R 3 “Nucleo urbano consolidato di antica formazione” .....	110
- Intervento n. 36 – Aggiornamento del tracciato del sedime ciclo-veicolare e della viabilità esterna in direzione Cardè .....	112
- Intervento n. 37 – zona R 15 “Aree urbane consolidate di antica formazione” .....	114
- Intervento n. 38 – zona R 17 “Aree urbane consolidate di antica formazione” .....	117
- Intervento n. 39 – Intero territorio comunale.....	119
- Intervento n. 40 – zona R 8 “Aree urbane consolidate di antica formazione” .....	120
- Intervento n. 41 – zona R 13 “Aree urbane consolidate di antica formazione” .....	122
- Intervento n. 42 – Aree di compensazione .....	124
- Intervento n. 42 – Riconoscimento della viabilità ciclabile esistente ed in progetto” .....	125
- Intervento n. 43 – Adeguamento alla Variante “Seveso” al PTC2.....	126
IL DIMENSIONAMENTO DEL P.R.G.C.....	127
1.7    Il P.R.G.C. vigente.....	127
1.7.1    La capacità insediativa espressa dal P.R.G.C. vigente.....	127
1.7.2    Il dimensionamento delle aree per servizi .....	129
1.8    Il P.R.G.C. in progetto di variante .....	130
1.8.1    La capacità insediativa .....	130
1.8.2    Il dimensionamento delle aree per servizi .....	132
ELABORATI COSTITUENTI IL PROGETTO PRELIMINARE.....	134

## **LA VARIANTE STRUTTURALE N. 04 AL P.R.G.C. VIGENTE**

### ***1.1 Le motivazioni e gli obiettivi***

L'Amministrazione comunale di Villafranca Piemonte, con la predisposizione della presente variante strutturale, intende raggiungere alcuni degli obiettivi che si era posta, sotto il profilo della pianificazione urbanistica e territoriale, nel proprio mandato.

Gli aspetti su cui si incentra il progetto preliminare della variante strutturale n. 4 al P.R.G.C. vigente sono principalmente i seguenti:

- La messa in sicurezza del proprio territorio urbanizzato ed urbanizzando e l'aggiornamento delle previsioni urbanistiche in funzione ed in recepimento delle reali condizioni di rischio presenti sul territorio, in ragione delle modifiche introdotte al quadro del dissesto a seguito degli approfondimenti e delle analisi condotte. Con la presente variante, quindi, si vuole mettere in sicurezza la parte urbanizzata del proprio territorio comunale, con l'obiettivo, da una parte, della riduzione del rischio idrogeologico entro valori compatibili con gli usi del suolo in atto, in modo tale da salvaguardare l'incolumità delle persone e ridurre al minimo i danni ai beni esposti; dall'altra rivedere le scelte urbanistiche in funzione del reale rischio idrogeologico, ridefinendo le strategie di Piano in direzione di un più consapevole e razionale uso del territorio, con il supporto sia dei risultati delle indagini effettuate sia con l'analisi degli eventi alluvionali che hanno interessato il territorio comunale negli anni pregressi.
- Un aggiornamento delle previsioni di Piano, fotografando il reale stato di attuazione degli interventi previsti e recependo negli elaborati quelli già portati a termine, al fine di disporre di un quadro completo ed aggiornato che consenta di procedere ad una programmazione consapevole. La conoscenza della reale consistenza urbanistica del proprio territorio consente infatti di programmare eventuali ulteriori interventi di sviluppo, densificazione e recupero, intervenendo sulle componenti residenziali, produttive ed infrastrutturali, con attenzione agli aspetti paesaggistici, ambientali, storici e culturali.
- Aggiornare lo strumento urbanistico vigente alla normativa sovraordinata e di settore (Ppr, PTC2, ...), recandone le opportunità ed i vincoli;
- Rispondere in modo concreto, nel pubblico interesse, alle esigenze manifestate dalla popolazione, alle quali lo strumento urbanistico vigente, visto il tempo trascorso dalla sua prima approvazione, non sembra in grado di rispondere adeguatamente, complici anche gli effetti della transizione economica in atto;
- Attuare una politica urbanistica che incentivi il recupero delle aree dismesse e/o compromesse e la densificazione dell'aggregato urbano, individuando nei lotti interclusi le aree idonee a nuovi

insediamenti a destinazione principalmente residenziale, al fine di limitare l'espansione verso aree esterne, inedificate ed a vocazione agricola, e per altro non urbanizzate;

- La revisione delle aree di espansione previste dal P.R.G.C. vigente, che non necessariamente contrasta con la necessità di contenere il consumo di suolo, ma risulta invece sinergica con la politica di recupero delle aree compromesse e di densificazione attraverso l'utilizzo di lotti interclusi;
- Creare le condizioni per la valorizzazione delle aree e degli immobili comunali quale strumento per perseguire obiettivi di pianificazione ed interventi di interesse pubblico;

Tali obiettivi trovano le basi e danno continuità al recente intervento promosso dall'Amministrazione comunale di trasposizione dell'intero strumento urbanistico su piattaforma GIS. Il GIS (Geographical Information System, Sistema Informativo Geografico) è un sistema informativo computerizzato che permette la gestione di informazioni derivanti da dati geografici (geo-riferiti). Secondo la definizione di Burrough (1986) "*Il GIS è composto da una serie di strumenti software per acquisire, memorizzare, estrarre, trasformare e visualizzare dati spaziali dal mondo reale*". Trattasi quindi di un sistema informatico in grado di produrre ed analizzare dati spaziali associando a ciascun elemento geografico una o più descrizioni alfanumeriche, consentendo di mettere in relazione tra loro dati diversi, sulla base del loro comune riferimento geografico in modo da creare nuove informazioni a partire dai dati esistenti. Tali capacità distinguono i sistemi geografici da qualsiasi altro sistema informatico consentendo di avere uno strumento che permette di visualizzare e analizzare le informazioni per spiegare eventi, pianificare strategie o progettare infrastrutture territoriali. Per tutti i problemi che hanno una componente geografica il G.I.S permette di creare mappe ed integrare informazioni. Tale strumento risulta inoltre utilizzabile ed implementabile in modo trasversale tra tutti gli uffici dell'Amministrazione comunale, per aver maggior controllo e consapevolezza del proprio territorio, al fine di poter programmare su base conoscitiva le proprie strategie di sviluppo.

## ***1.2 Stato attuale della pianificazione del Territorio Comunale***

Il Comune di Villafranca Piemonte è ubicato nella Città Metropolitana di Torino, ricompreso all'interno della zona 5 "Pinerolese", posizionato al confine con la Provincia di Cuneo, ed ha un'estensione di 51,01 kmq. Confina ad est con i comuni di Faule (CN) e Pancalieri (TO), a nord con il comune di Vigone (TO), ad ovest con il comune di Cavour (TO) ed a sud con i comuni di Moretta (CN), Cardè (CN) e Barge (CN). Sul territorio del comune di Villafranca Piemonte si riconoscono i seguenti nuclei frazionali: Benne dei Mottura, Bussi, Cantogno, Cerutti, Madonna Orti, Mottura, Palot, San Giovanni, San Luca, San Michele Inferiore, San Nicola e Vignoli, oltre a numerose borgate, cascine e località individuate puntualmente. Il territorio è completamente pianeggiante ed è caratterizzato dalla presenza di numerosi corsi d'acqua, tra i quali i principali sono il torrente Pellice ed il fiume Po.

La popolazione residente è di 4.764 abitanti, dato demografico aggiornato al 1° gennaio 2015 e desunto dal sito ufficiale dell'Istat.

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

- 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.

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

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

- Variante parziale adottata con deliberazione di C.C. n. 23/2004 ed approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 56/2005
- Variante parziale adottata con deliberazione di C.C. n. 5/2006 ed approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 40/2006
- Variante parziale adottata con deliberazione di C.C. n. 13/2006 ed approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 41/2006
- Variante parziale adottata con deliberazione di C.C. n. 35/2005 ed approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 51/2006
- deliberazione di C.C. n. 16 del 23.03.2007 Variante al P.R.G.C. vigente ai sensi dell'art. 17 e 8 della L.R. 56/77 e s.m.i – Inerente l'inserimento delle varianti parziali approvate.
- Variante parziale adottata con deliberazione di C.C. n. 17/2007 ed approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 43/2007
- Variante parziale adottata con deliberazione di C.C. n. 51/2007 ed approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 62/2007
- Variante parziale adottata con deliberazione di C.C. n. 63/2007 ed approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 21/2008
- Variante parziale adottata con deliberazione di C.C. n. 22/2008 ed approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 45/2008;
- Variante parziale adottata con deliberazione di C.C. n. 33/2008 ed approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 46/2008;
- Variante parziale adottata con deliberazione di C.C. n. 59/2008 ed approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 16/2009;
- deliberazione di C.C. n. 18 del 16.04.2009 Variante strutturale n. 3 al PRGC Approvazione documento programmatico
- delibera di C.C. n.82 del 26.11.2009 III Variante Strutturale al P.R.G.C. Determinazione di assoggettare il progetto di variante alla procedura di VAS.
- deliberazione di C.C. n.11 del 09.02.2010 Adeguamento al P.R.G.C. ai sensi dell'art. 29 comma 3 allegato A alla DCR 59-10831 del 24.03.2006 Adozione Variante parziale al P.R.G.C.
- Variante parziale adottata con deliberazione di C.C. n. 80/2009 ed approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 27/2010
- Approvazione del Piano del Colore con delibera di C.C. n. 28 del 23.03.2010;
- deliberazione di C.C. n. 29 del 23.03.2010 Variante parziale ai sensi dell'art. 17 comma 7 della L.R. 56/77 e s.m.i inerente la modifica del Piano del Centro Storico per consentire l'applicazione del Piano del colore del Centro Storico



- Variante parziale n. 23 adottata con deliberazione di C.C. n. 66/2010 ed approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 88/2010;
- Variante parziale n. 24 adottata con deliberazione di C.C. n. 08/2011 ed approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 32/2011;
- Variante parziale n. 25 adottata con deliberazione di C.C. n. 28/2011 ed approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 45/2011;
- Variante parziale n. 26 adottata con deliberazione di C.C. n. 46/2011 ed approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 58/2011;
- Variante parziale n. 27 adottata con deliberazione di C.C. n. 21/2012 ed approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 60/2012;
- Variante parziale n. 28 adottata con deliberazione di C.C. n. 43/2012 ed approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 74/2012;
- Variante parziale n. 29 adottata con deliberazione di C.C. n. 31 del 12.06.2013 ed approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 48 del 15.011.2013;
- Variante parziale n. 30, adottata con deliberazione di C.C. n. 16 del 06.03.2014 ed approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 48 del 15.011.2013;
- Variante parziale n. 31, adottata con deliberazione di C.C. n. 16 del 06.03.2014 ed approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 48 del 15.011.2013;
- Variante parziale n. 32, adottata con deliberazione di C.C. n. 2 in data 09.03.2016 ed approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 19 del 31.05.2016
- Variante parziale n. 33, adottata con deliberazione di C.C. n. 21 in data 26.04.2017 ed approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 27 del 27.07.2017

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

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

Per quanto attiene l'adeguamento del P.R.G.C. al Piano per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.), si precisa che il comune di Villafranca Piemonte è stato esonerato dall'obbligo di adeguamento ai sensi dell'art. 2,

D.G.R. 18 febbraio 2002, n. 5-5293 (pubblica sul BUR n. 09 del 28/02/2002). Tale esonero è contemplato all'art. 18, comma 1, delle N.d.A. del PAI.

Infine il comune di Villafranca Piemonte ha adottato la Proposta Tecnica del progetto Preliminare della Variante Strutturale n. 04 al P.R.G.C. vigente con deliberazione di C.C. n. 23 del 21/07/2016. La variante strutturale al P.R.G.C. vigente è disposta ai sensi dell'art. 17, punto 4, della L.R. 56/77 e s.m.i.

È stata successivamente convocata, in data 16/9/2016, la prima riunione della conferenza di copianificazione e valutazione. La proposta Tecnica del Progetto Preliminare è stata inoltre pubblicata sul sito informatico del comune dal giorno 9.09.2016 al giorno 09.10.2016. Il presente progetto preliminare è stato quindi redatto e modificato in conseguenza dei pareri emersi nella conferenza di copianificazione e valutazione e delle osservazioni giunte.

## **QUADRO DELLA CONOSCENZA DEL TERRITORIO**

Per la predisposizione del progetto preliminare della presente variante strutturale si ritiene necessario procedere con una valutazione dei processi attualmente in atto ed in progetto alla scala regionale, di città metropolitana e comunale.

Risulta infatti importante rapportarsi ai Piani sovraordinati per valutarne le previsioni in termini generali e puntuali, la presenza di eventuali prescrizioni che esigono attuazione e le ricadute sul territorio, in quanto il comune di Villafranca Piemonte, attraverso la predisposizione della presente variante, può sicuramente recepirne le indicazioni e sfruttare le potenzialità, nonché adeguarvisi.

Analogamente un'analisi ed un aggiornamento a livello comunale consentono di valutare se, ed in quale percentuale, le previsioni di Piano si siano attuate, dando la possibilità di introdurre con la variante interventi correttivi e/o migliorativi volti almeno a mitigarne, ma meglio ancora eliminarne, le criticità.

### ***1.3 La pianificazione territoriale sovraordinata***

Il rapporto tra lo strumento urbanistico vigente ed i Piani sovraordinati è un tema che è stato trattato anche nel documento di verifica preventiva di assoggettabilità alla VAS, ed al quale si rimanda nella sua interezza. Nella presente relazione, per non riproporre le medesime tematiche, si riporta solamente quanto ritenuto necessario a delineare gli obiettivi, le indicazioni e le strategie attuative dei Piani medesimi. 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), adottato con DGR n. 20-1442 del 18 maggio 2015 e pubblicata sul BUR n. 20 del 21 maggio 2015 e successivamente approvato con DCR n. 233-35836 del 3/10/2017 e pubblicato sul BUR n. 42 del 19 ottobre 2017.

- 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.

A supporto del quadro di conoscenza del territorio di Villafranca Piemonte in rapporto con la pianificazione territoriale sovraordinata occorre anche fare riferimento ai seguenti elaborati grafici allegati al progetto preliminare:

- **Tavola A1.1** “*Illustrazione del rapporto tra le previsioni del Piano e gli strumenti di pianificazione di cui al Titolo II, L.R. 56/77 e s.m.i. - Il Piano Territoriale Regionale Ptr*” – scala 1:25.000
- **Tavola A1.2** “*Illustrazione del rapporto tra le previsioni del Piano e gli strumenti di pianificazione di cui al Titolo II, L.R. 56/77 e s.m.i. - Il Piano Paesaggistico Regionale Ppr*” – scala 1:25.000
- **Tavola A1.3** “*Illustrazione del rapporto tra le previsioni del Piano e gli strumenti di pianificazione di cui al Titolo II, L.R. 56/77 e s.m.i. - Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale PTC2*” – scala 1:25.000

### ***1.3.1 Il Piano Territoriale Regionale***

Il Consiglio Regionale del Piemonte, con DCR n. 122-29783 del 21 luglio 2011, ha approvato il nuovo Piano Territoriale Regionale (Ptr). Il nuovo piano sostituisce il Piano territoriale regionale approvato nel 1997. 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.

Il presente progetto preliminare si è allineato agli indirizzi contenuti nelle Norme Tecniche di Attuazione del PTR, principalmente per quanto attiene ai principi di espansione e di sviluppo del tessuto urbano, su cui il PTR si fonda. Si riportano a seguire brevi stralci di detti indirizzi.

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] Obiettivo prioritario degli strumenti di governo del territorio, ad ogni livello, è la rivitalizzazione e rifunzionalizzazione delle aree urbane, attraverso l'offerta di strutture e servizi di qualità ai cittadini e alle imprese, il sostegno dei servizi sociali e delle attività economiche innovative e caratterizzanti delle aree urbane oltre che mediante interventi volti alla valorizzazione dell'ambiente fisico.

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;

[...]

[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:

[...]

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;

[...]

[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.

Come si evince dal puntuale elenco degli interventi previsti in variante contenuto nella presente relazione, le modifiche introdotte dallo strumento urbanistico nelle aree a destinazione residenziale ed a servizi si

possono considerare, nelle loro linee generali, coerenti con gli indirizzi e le direttive indicate dal PTR per le aree urbane esterne ai centri storici.

Si riportano a seguire alcuni ulteriori stralci delle Norme di Attuazione del PTR

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.

[...]

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

[...]

[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;

[...]

[9] La pianificazione locale, al fine di contenere il consumo di suolo rispetta le seguenti direttive:

[...]

c) quando le aree di nuovo insediamento risultino alle estreme propaggini dell'area urbana, esse sono da localizzare ed organizzare in modo coerente con i caratteri delle reti stradali e tecnologiche e concorrere, con le loro morfologie compositive e le loro tipologie, alla risoluzione delle situazioni di frangia e di rapporto col territorio aperto evitando fratture, anche formali, con il contesto urbano. Altri aspetti puntualizzati dal PTR sono il governo delle aree rurali periurbane (art. 27 *“Le aree rurali periurbane”*) ed il contestuale contenimento del consumo di suolo (art. 26 *“Territori vocati allo sviluppo dell'agricoltura”*).

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)”.

Occorre precisare che il territorio del comune di Villafranca Piemonte ricomprende principalmente territori classificati nelle classi Prima *“Suoli privi di qualsiasi limitazione, adatti per un'ampia scelta di colture agrarie”* e Seconda *“Suoli con alcune moderate limitazioni che riducono la produzione delle colture agrarie”* di capacità d'uso del suolo.

Risulta quindi molto difficile individuare aree in grado di esprimere nuove potenzialità espansive del tessuto edificato senza utilizzare, parzialmente, aree ricadenti nella prima e nella seconda classe, considerato che la maggior parte dell'edificazione del capoluogo ricade proprio in classe prima. Conseguentemente, ogni minimo ampliamento delle potenzialità edificatorie di Piano che possa interessare aree attualmente libere, dovendo risultare in stretta adiacenza all'edificato esistente, comporterà quasi necessariamente l'interessamento di aree in classe prima.

In ogni caso nella presente variante, dove è stato possibile, si sono previsti ampliamenti, in via prioritaria, su aree di classe terza. Inoltre, la presente variante prevede una riduzione della superficie territoriale delle aree residenziali, perseguendo quindi l'obiettivo di riduzione del consumo di suolo agricolo,

coerentemente con gli obiettivi e le finalità del PTR. Ed infatti l'art. 31, comma 10 delle N.T.A. del Ptr introduce una direttiva volta al contenimento del consumo di suolo, predisponendo che “[...] le previsioni di incremento di consumo di suolo ad uso insediativo consentito ai comuni per ogni quinquennio non possono superare il 3% della superficie urbanizzata esistente.”

Si riporta a seguire una tabella che riporta schematicamente, suddivise per destinazione d'uso, le aree urbanizzate previste dal P.R.G.C. vigente, quelle previste dalla presente variante e la differenza tra loro. Si può chiaramente evincere come il progetto preliminare preveda, nel suo complesso, una riduzione delle superfici territoriali urbanizzate pari a 8.456 mq circa, così distinte per destinazione d'uso:

- 3.168 mq per le destinazioni residenziali (con una diminuzione dell'0,37% circa)
- 11.043 mq per le destinazioni produttive in genere (con una diminuzione del 2,56% circa)

La variante prevede invece un modesto incremento delle superfici da destinare ai servizi pubblici, pari a 5.755 mq, per un incremento del 2,02% circa.

<b>SUPERFICIE URBANIZZATA (ha)</b>			
<b>DESTINAZIONE</b>	<b>P.R.G.C. VIGENTE</b>	<b>P.R.G.C. IN VARIANTE</b>	<b>DIFFERENZA</b>
RESIDENZIALE (R, RS, RC, RE)	85,0163	84,6995	<b>-0,3168</b>
PRODUTTIVO, TERZIARIO, COMMERCIALE (PC, PN, TC, TN)	43,1099	42,0056	<b>-1,1043</b>
PER SERVIZI	28,5125	29,0880	<b>+0,5755</b>
<b>TOTALI</b>	<b>156,6387</b>	<b>155,7931</b>	<b>-0,8456</b>

Le scelte e gli obiettivi palesati dall'Amministrazione comunale e tradotte nel progetto preliminare della variante strutturale n. 4 documentano quindi la volontà di migliorare ed adeguare alle mutate esigenze le previsioni di Piano, promuovendo operazioni di densificazione e riqualificazione del costruito e delle aree compromesse, ridistribuendo la capacità edificatoria e riducendo, al tempo stesso, le previsioni di consumo di suolo inedificato, con una chiara volontà di riqualificazione territoriale, sia alla dimensione urbana sia a quella rurale, e di tutela e valorizzazione del paesaggio e del suolo inedificato.

### ***1.3.2 Il Piano Paesaggistico Regionale***

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.

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

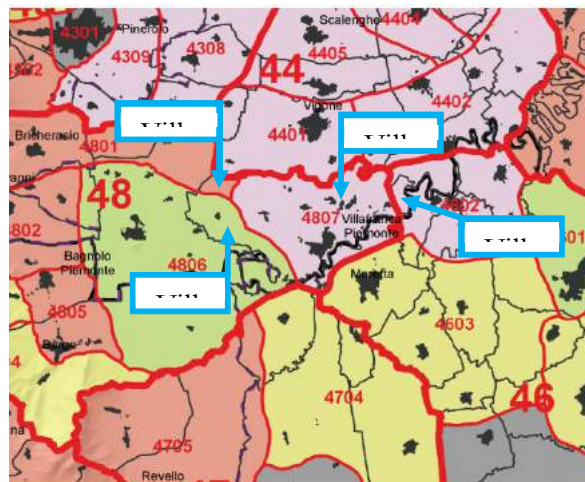
e nei riferimenti normativi, gli obiettivi di qualità paesaggistica da raggiungere, le strategie e gli indirizzi con cui perseguirli, rinviandone la precisazione ai piani metropolitani e locali.

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 per la maggior parte del proprio territorio 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. 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 01 "Colline di Bricherasio su confluenza Pellice e Chisone" – porzione nord-ovest
- UP 06 "La Rocca di Cavour con la pianura" – porzione zona ovest
- UP 07 "Villafranca", per la maggior parte del territorio comunale.

Una piccola porzione di territorio comunale, ubicata verso est, è inoltre ricompresa nell'ambito di paesaggio (AP) n. 46 "Piana tra Po e Stura di Demonte", unità di paesaggio 02 "Confluenza Varaita in Po di Polonghera e Casalgrasso".



Tipologie normative delle UP (art. 11)	
<span style="border: 1px solid red; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> Ambiti di Paesaggio	<span style="background-color: #4CAF50; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> 1. Naturale integro e rilevante
<span style="border: 1px solid pink; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> Unità di Paesaggio	<span style="background-color: #81C784; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> 2. Naturale/rurale integro
<span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> Confini comunali	<span style="background-color: #C8E6C9; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> 3. Rurale integro e rilevante
<span style="border: 1px dashed black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> Comunità montane	<span style="background-color: #FFF9C4; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> 4. Naturale/rurale alterato episodicamente da insediamenti
<span style="border: 1px dashed purple; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> Comunità collinari	<span style="background-color: #FFCCBC; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> 5. Urbano rilevante alterato
<span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> Confini provinciali	<span style="background-color: #FFF176; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> 6. Naturale/rurale o rurale a media rilevanza e buona integrità
	<span style="background-color: #FF9800; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> 7. Naturale/rurale o rurale a media rilevanza e integrità
	<span style="background-color: #F06292; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> 8. Rurale/insediato non rilevante
	<span style="background-color: #9575CD; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> 9. Rurale/insediato non rilevante alterato

Estratto tavola P3 "Ambiti e unità di paesaggio"



AMBITO 48 – PIANA TRA BARGE, BAGNOLO E CAVOUR

Obiettivi	Linee di azione
1.2.1. Salvaguardia delle aree protette, delle aree sensibili e degli habitat originari residui, che definiscono le componenti del sistema paesistico dotate di maggior naturalità e storicamente poco intaccate dal disturbo antropico.	Gestione specifica delle superfici boscate (soprattutto dei castagneti), con il recupero delle formazioni da frutto e quelle a ceduo, anche a fini di protezione da incendi; gestione dei rimboschimenti verso una maggiore rinaturalizzazione.
1.2.1. Salvaguardia delle aree protette, delle aree sensibili e degli habitat originari residui, che definiscono le componenti del sistema paesistico dotate di maggior naturalità e storicamente poco intaccate dal disturbo antropico.	Recupero del patrimonio edilizio storico delle borgate e dei nuclei maggiormente caratterizzanti 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.
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.	Promozione della densificazione del tessuto urbano, della gerarchizzazione dei percorsi distributivi e di nuovi elementi di centralità, nel corridoio costruito tra Bagnolo Piemonte e Barge. Contenimento delle aree edificate a ridosso della Rocca di Cavour e riconversione del centro di Montoso; contenimento della crescita arteriale dispersa tra Saluzzo e Lagnasco, da Bagnolo Piemonte in direzione di Montoso e sulla corona di Bricherasio.
1.5.2. Contenimento e razionalizzazione delle proliferazioni insediative e di attrezzature, arteriali o diffuse nelle aree urbane e suburbane.	Promozione di interventi di riqualificazione degli spazi pubblici e dei margini degli insediamenti nelle aree di pianura, preservando l'interruzione del costruito tra Cavour e Bagnolo Piemonte e tra Bagnolo Piemonte e Bibiana.
1.5.4. Qualificazione dello spazio pubblico e dell'accessibilità pedonale al tessuto urbano e ai luoghi centrali con contenimento degli impatti del traffico veicolare privato.	1.8.2. Potenziamiento della caratterizzazione del paesaggio costruito con particolare attenzione agli aspetti localizzativi tradizionali (crinale, costa, pedemonte, terrazzo) e alle modalità evolutive dei nuovi sviluppi urbanizzativi.
1.8.2. Potenziamiento della caratterizzazione del paesaggio costruito con particolare attenzione agli aspetti localizzativi tradizionali (crinale, costa, pedemonte, terrazzo) e alle modalità evolutive dei nuovi sviluppi urbanizzativi.	1.6.1. Sviluppo e integrazione nelle economie locali degli aspetti culturali, tradizionali o innovativi, che valorizzano le risorse locali e le specificità naturalistiche e culturali dei paesaggi collinari, pedemontani e montani, che assicurano la manutenzione del territorio e degli assetti idrogeologici e paesistici consolidati.
1.6.1. Sviluppo e integrazione nelle economie locali degli aspetti culturali, tradizionali o innovativi, che valorizzano le risorse locali e le specificità naturalistiche e culturali dei paesaggi collinari, pedemontani e montani, che assicurano la manutenzione del territorio e degli assetti idrogeologici e paesistici consolidati.	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.
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 Mille, 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.

Nel progetto preliminare si è proceduto a riconoscere graficamente, sulle tavole di Piano, le zone boscate e le zone umide (utilizzando lo shp "*Boschi costituenti habitat di interesse comunitario*"), nonché le zone contigue, per le quali si sono recepite le indicazioni di settore, sia in termini di vincoli che di promozione della risorsa tutelata. Si è provveduto, inoltre, in sede di adeguamento dello strumento urbanistico al Ppr, a precisare all'opportuna scala di dettaglio la rappresentazione dei corpi idrici, individuando i singoli tratti eventualmente tutelati. Infine sugli elaborati di Piano sono anche state individuate le aree gravate da usi civici, e normate nelle Norme Tecniche di Attuazione.

Inoltre, per i beni tutelati da apposito decreto (ex artt. 136 e 157 del Codice) il Ppr prevede, in aggiunta alla disciplina delle componenti e dei beni contenuta nelle Norme di Attuazione, specifiche prescrizioni d'uso, che sono riportate in apposite schede contenute nella Prima parte del "*Catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte*".

A partire dalla data di adozione del Ppr, la delimitazione e rappresentazione dei beni paesaggistici di cui agli articoli 136, 142 e 157 del Codice coincide con quella riportata nella Tavola P2 e nel "*Catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte*".

Con riferimento quindi al "*Catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte*", sul territorio del comune di Villafranca Piemonte sono stati individuati i seguenti beni:

- Dichiarazione di notevole interesse pubblico dei terreni circostanti la Cappella delle Missioni (art. 136, c. 1, lett. b) del D.Lgs. 42/2004), bene individuato con D.M. 25 aprile 1929;
- Dichiarazione di notevole interesse pubblico dei Tenimenti storici dell'Ordine Mauriziano – Podere di Moretta e Villafranca (art. 136, c. 1, lett. c) del D.Lgs. 42/2004), bene individuato con D.G.R. 37-227 del 4 agosto 2014;

### ***1.3.3 Il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Torino (PTC2)***

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 al P.R.G.C., occorre attenersi alle disposizioni del Piano di scala sovracomunale, al fine di formulare scelte in linea con le strategie

metropolitane (e regionali), in un'ottica di sostenibilità economica e ambientale e di minore consumo di suolo. A tal fine è stata allegata la tavola A1.3 “*Illustrazione del rapporto tra le previsioni del Piano e gli strumenti di pianificazione di cui al Titolo II, L.R. 56/77 e s.m.i. – Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale PTC2*” con la quale si sono volute evidenziare le principali disposizioni che il PTC2 individua per il comune di Villafranca Piemonte.

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, riducendo quantitativamente le aree previste da urbanizzare ed impermeabilizzare.

Inoltre, all'art. 16 “*Definizione delle aree*”, il PTC2, ai fini dell'osservanza delle prescrizioni di cui all'articolo 15 citato, ripartisce la qualità delle aree da assoggettare a specifica disciplina in:

- a) aree dense: costituite dalle porzioni di territorio urbanizzato, anche poste in prossimità del Centro Storico (o dei nuclei storici), aventi un impianto urbanistico significativo, caratterizzate dalla presenza di un tessuto edilizio consolidato e dalle funzioni di servizio qualificato per la collettività;
- b) aree di transizione: costituite da porzioni di territorio poste ai margini degli ambiti urbanizzati, caratterizzate dalla limitata estensione e dalla possibile presenza delle infrastrutture primarie;
- c) aree libere: costituite da porzioni di territorio esterne al tessuto urbano consolidato o ai nuclei edificati, caratterizzate dalla prevalente funzione agricola e forestale anche in presenza di insediamenti minori o sparsi, quali elementi identitari e distintivi del paesaggio che si intende preservare;

Separatamente, ma contestualmente al processo di variante, si è inoltre proceduto con la proposta di perimetrazione delle aree dense, di transizione e libere (cfr. Tavola D4.1 “*Aree dense, di transizione e libere, Il modello proposto*” e precedenti) seguendo le indicazioni contenute nell’allegato 5 “*Linee guida per la perimetrazione delle aree dense, di transizione e libere, di cui all’art. 16 delle norme di attuazione*”.

Per la definizione delle aree, di cui all’allegato citato, si sono inizialmente individuati i vincoli e le limitazioni presenti sul territorio per aggiornare il quadro della conoscenza, rapportandolo successivamente alle aree aggregate riconoscibili.

Partendo poi dal modello di densità fornito dalla Città Metropolitana, integrato con la precedente perimetrazione, parziale, fatta in occasione della variante strutturale n. 3, tenuto conto delle analisi svolte, si sono individuate, su differenti elaborati, le modifiche che si propone di apportare al modello metropolitano, per giungere, infine, all’elaborato che rappresenta la perimetrazione proposta, estesa a tutto il territorio comunale, di definizione delle aree dense, di transizione e libere, sulla base della quale sono state effettuate le scelte urbanistiche della variante strutturale.

L’elaborato grafico Tav. 3.1 “*Sistema del verde e delle aree libere*” del PTC2 riconosce sul territorio del comune di Villafranca Piemonte le seguenti aree:

- aree protette regionali (*Core Areas*) lungo le sponde in destra e sinistra orografica del Po (rif. Artt. 35 e 36 delle N.d.A.);
- Siti rete “*Natura 2000*”, quali il Sito di Importanza Comunitaria “*Confluenza Po-Pellice*” (cod. sito: IT1110015), nelle immediate vicinanze della frazione Pradone, al confine con il Comune di Pancalieri ed il Sito di Interesse Regionale (SIR) “*Bosco di Vigone*” al confine con il comune di Vigone, in prossimità della Fraz. Bussi (cod. sito: IT1110078);
- Aree di particolare pregio paesaggistico ed ambientale (*Buffer zones*) quali i tenimenti Mauriziano, al confine con il comune di Moretta (CN);
- Suoli agricoli e naturali ricadenti nella I e II classe di capacità d’uso dei suoli;

Nel predisporre il progetto preliminare, per le scelte localizzative, è stata valutata con attenzione la presenza di tali aree. Occorre precisare, come già fatto nel capitolo riguardante il Ptr ed al quale si rimanda, come la maggior parte del territorio del comune di Villafranca Piemonte ricada nella I e II classe di

capacità d'uso dei suoli e, conseguentemente, risulta molto difficile ipotizzare uno sviluppo urbano del capoluogo senza prevedere una seppur minima interferenza con tali aree.

Infine nel territorio del comune di Villafranca Piemonte e sui territori dei comuni limitrofi risultano essere presenti stabilimenti "Seveso" (stabilimenti ricadenti nell'ambito di applicazione degli artt. 6 e 8 del D.lgs. 334/99), nel comune non è previsto l'insediamento, sul comune non ricadono né gli effetti diretti (aree di danno) né quelli indiretti (aree di esclusione ed aree di osservazione) e sul comune non sono presenti o previste le cosiddette attività "sottosoglia". Ciò non di meno il comune di Villafranca Piemonte ha provveduto, con la predisposizione del progetto preliminare, e con il supporto della Città Metropolitana, a aggiornare il proprio strumento urbanistico alla variante "Seveso" al PTC, normando il possibile insediamento delle attività "sottosoglia".

#### ***1.4 Il sistema insediativo di Villafranca Piemonte e le frazioni***

Il comune di Villafranca Piemonte è un comune di media grandezza, con una superficie territoriale che supera di poco i 50 Km<sup>2</sup> (5.000 ettari), a principale vocazione agricola. A seguito delle dinamiche evolutive e delle conseguenti mutazioni intervenute, sul territorio comunale si possono riconoscere:

- il nucleo centrale storico, di antica formazione, con significativi caratteri storici ed artistici
- i successivi ampliamenti, posti in adiacenza al nucleo storico, costituitisi in tempi differenti e chiaramente identificabili, che, nel loro complesso, formano l'insediamento urbano del concentrico
- le frazioni, tra le quali si possono citare le principali, in ordine di grandezza: Battaglia, San Nicola, Madonna degli orti, San Giovanni, Cantogno, Cerutti, Mottura, Bussi e San Michele
- una pluralità di borgate, cascine e località sparse sul tutto il territorio, alcune anche con significativi caratteri tipologici, nate per evidenti esigenze legate all'agricoltura ed alla conduzione dei fondi, ed oggi ancora utilizzate ed in parte destinate alla destinazione residenziale.

Tutti questi insediamenti sono puntualmente riconosciuti, in forme differenti ed in funzione delle singole peculiarità e specificità, sul piano regolatore.

Analizziamo le differenti matrici insediative, si possono quindi riconoscere:

- l'insediamento storico centrale, costituito da originali insediamenti medioevali, interessato da interventi di completamento e ricucitura fino alla fine del XIX secolo, con un'alternanza di edifici dal grande valore storico-architettonico, sia privati sia religiosi sia pubblici, ai più modesti fabbricati rurali;
- una zona posta in stretta adiacenza al nucleo storico, la cui nascita risale ai primi anni del '900 e dura fino al primo dopoguerra, caratterizzata in parte da modeste case singole con giardino ed in parte da edifici in linea, a richiamare la tipologia tipicamente rurale
- una zona periferica relativamente recente, edificata, senza soluzione di continuità, a partire dal secondo dopoguerra fino ad oggi, con una tipologia ampiamente diffusa di villetta, mono o

bifamiliare, con giardino, a due piani fuori terra, con presenza isolata di alcuni edifici a più piani fuori terra, ubicata, in parte, al confine con le aree a destinazione artigianale-produttiva

- frazioni di grandi dimensioni, caratterizzate da edifici residenziali agricoli di tipo tradizionale integrati da costruzioni più recenti, sempre di tipo residenziale legato all'agricoltura, edificate lungo i margini di una viabilità secondaria, all'interno delle quali sono state inglobate le costruzioni agricole funzionali alla conduzione dei fondi
- una pluralità di borgate, cascine e località sparse sul tutto il territorio, con caratteristiche tipologiche in linea con quelle delle frazioni, ma connotate da una dimensione molto più contenuta, fino a raggiungere l'azienda agricola monofamiliare.

### ***1.5 Le dinamiche demografiche di Villafranca Piemonte***

Con riferimento agli ultimi censimenti demografici, ed in particolare a quelli del 2001 e del 2011, si può riscontrare un modesto ma continuo incremento della popolazione residente a Villafranca Piemonte. Nel 2001 la popolazione residente risultava pari a 4.795, nel 2011 era aumentata a 4.825 unità. Dopo il significativo calo demografico registrato fino agli anni '80, il comune di Villafranca Piemonte ha sempre visto, sul lungo periodo, una lenta ma continua crescita demografica, arrivando a sfiorare i 5.000 abitanti residenti. Il grafico sotto riportato analizza l'andamento demografico dal 1861 al 2011 in base ai dati desumibili dai censimenti.

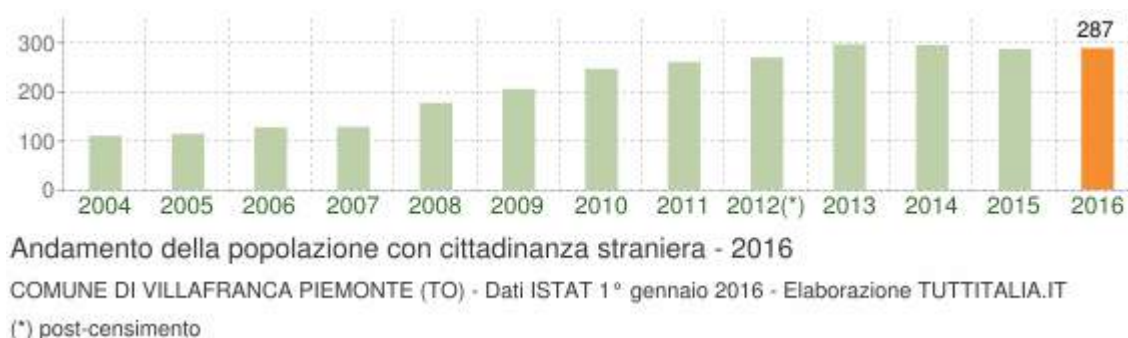


Per comprendere l'andamento demografico del comune di Villafranca Piemonte, così come risulta dai censimenti, si possono fare principalmente due considerazioni:

- Il comune di Villafranca Piemonte è un territorio a vocazione principalmente agricola, e le cui attività di produzione e lavorazione legate alla conduzione dei fondi, all'agro-alimentare, all'allevamento ed alla macellazione risultano sicuramente le prevalenti. È un dato nazionale, incentivato dalla crisi in atto, che da una parte la popolazione si stia rivolgendo verso attività economiche più legate all'attività

agricola, a volte specializzata, ed in parte all'autosussistenza, dall'altra che sia sempre maggiore il desiderio di allontanarsi dai grandi centri urbani, fortemente antropizzati ed uniformanti, a favore di realtà di tipo comunale a dimensione contenuta, alla ricerca di maggiore socializzazione, sicurezza ed uno stile di vita meno frenetico

- Sul territorio comunale non si sono mai registrati picchi ed incrementi improvvisi della popolazione straniera residente, tipici delle realtà più industrializzate. Al contrario l'incremento, esistente e documentato dai grafici di seguito riportati, è sempre stato moderato ma continuo, chiaro segnale di una popolazione straniera che si inserisce progressivamente nel tessuto residenziale cittadino.



Nel fare le scelte per una programmazione urbanistica in sintonia con la realtà del territorio, occorre quindi anche valutare i dati demografici di Villafranca Piemonte, interpretandoli per poter immaginare le esigenze future ed i potenziali scenari di sviluppo.

Occorre inoltre ricordare come, dal punto di vista tipologico-edilizio, l'aggregato urbano di Villafranca è, per motivazioni anche legate ad aspetti della tradizione e culturali, costituito da aggregati urbani di modeste dimensioni ed in parte sparsi sul territorio, nei quali la tipologia edilizia non prevede una concentrazione numericamente significativa, ma piuttosto una forte frammentazione delle unità abitative.

## ***1.6 L'attuazione delle previsioni del P.R.G.C. vigente***

Analizzare lo stato di attuazione delle previsioni contenute nello strumento urbanistico vigente risulta uno dei presupposti tecnici alla base di una variante strutturale che coinvolge il ripensamento, in alcuni casi marginale, di alcune delle principali aree di espansione ed, in sostanza, di tutte le zone urbanistiche residenziali consolidate e di nuova formazione. Verranno pertanto valutati le aree edificabili e le aree a servizio previste dal Piano.



### 1.6.1 Le zone urbanistiche a destinazione residenziali R “Aree urbane consolidate antica formazione” e RC “Aree urbane consolidate di recente formazione”

Per valutare lo stato di attuazione delle previsioni di Piano sono state considerate ancora da attuare quelle previsioni di completamento (i singoli interventi richiamati nelle tabelle) per i quali non ancora è stato rilasciato alcun titolo abilitativo e, per gli interventi soggetti a SUE, le aree sulle quali non è ancora stato approvato e convenzionato alcun strumento urbanistico esecutivo.

Zona urbanistica		Stato di attuazione (superficie in mq)		
		Attuate	Non attuate	Totale
DESTINAZIONI RESIDENZIALI	R “Aree urbane consolidate antica formazione”	227.333	30.286	<b>257.619</b>
		88,25%	11,75%	100%
	RC “Aree urbane consolidate di recente formazione”	296.235	68.208	<b>364.443</b>
		81%	19%	100%
	RE “Nuova espansione residenziale”	64.495	117.337	<b>181.832</b>
		46%	64%	100%
<b>TOTALI (mq)</b>		<b>588.063</b>	<b>215.831</b>	<b>803.894</b>
<b>TOTALI (in %)</b>		<b>73,15%</b>	<b>26,85%</b>	

Per una corretta comprensione dei risultati della tabella, va aggiunta un’annotazione sulla capacità edificatoria che il Piano attribuisce, per le zone R e RC, agli interventi ancora da completare. Benché infatti le tabelle generali di zona indichino un indice di densità edilizia territoriale rispettivamente pari a 0,77 mc/mq e 0,70 mc/mq, poi le successive tabelle di dettaglio, che individuano il singolo intervento edificatorio, assegnano ad ogni intervento una cubatura “secca”, a prescindere dall’indice di zona. E, nella quasi totalità dei casi, la cubatura “secca”, se rapportata alla superficie territoriale, rileva un indice molto più basso di quello di zona, a volte della metà. Quindi un mero rapporto percentuale sulle superfici territoriali è da ritenersi solo indicativo della situazione in atto, in quanto il peso, in termini edificatori, degli interventi non attuati è di certo, percentualmente parlando, inferiore al generale 26,85%.

A titolo di esempio, per le zone R, una superficie territoriale “da attuare” pari a 30.286 mq svilupperebbe, in applicazione dell’indice, una volumetria pari a 21.200 mc che, in termini di abitanti insediabili, equivale a 212 abitanti circa. La tabella 2-0 della zona R generica individua invece in 121 gli abitanti potenzialmente insediabili, ovvero il 43% in meno. Analogo ragionamento deve essere fatto per le zone RC. Pertanto si può concludere che lo stato di attuazione del P.R.G.C. vigente è ragionevolmente esprimibile in una percentuale pari al 85-88%.

### ***1.6.2 Le aree per standards urbanistici e servizi sociali ed attrezzature a livello comunale***

Analoga valutazione viene proposta per la verifica dell'attuazione delle previsioni di piano per quanto attiene ai servizi in generale. Occorre unicamente precisare che, come specificatamente indicato al punto 1.15.2 del capitolo “*Il dimensionamento delle aree per servizi*” della presente relazione (al quale si rimanda) le aree per servizi sono lievemente sovradimensionate rispetto ai minimi di legge. Pertanto è comprensibile che non vi sia lo stesso ordine di grandezza, in termini di attuazione, rispetto a quanto emerso per le zone residenziali.

Destinazione		Stato di attuazione (superficie in mq)			
		Attuate	Non attuate	Totale	
SERVIZI	IS (Istruzione)	22.209	0	<b>22.209</b>	
		100	0	100%	
	IC (Interesse comune)	51.087	507	<b>51.594</b>	
		99%	1%	100%	
	V/VP (Parco, gioco e sport)	65.146	61.287	<b>126.433</b>	
		52%	48%	100%	
	P/VP (Parcheggi pubblici)	11.029	12.062	<b>23.091</b>	
		48%	52%	100%	
	<b>TOTALI (mq)</b>		<b>142.764</b>	<b>80.563</b>	<b>223.327</b>
	<b>TOTALI (in %)</b>		<b>67%</b>	<b>33%</b>	<b>100%</b>

**IL PROGETTO PRELIMINARE**  
**NEI SUOI ASPETTI PUNTUALI**

## **- Intervento n. 01 – zona RC 30 “Nucleo urbano di nuova formazione”.**

### *Sintesi della proposta*

Precisando che le aree oggetto della richiesta sono già inserite in zona urbanistica omogenea RC 30, si sottolinea come, a fronte di un indice di densità edilizia territoriale generale di zona RC 30, desumibile dalla tabella generale 3-0, pari a 077 mc/mq, le aree abbiano, nella realtà, un indice effettivo molto più basso. Si propone pertanto di uniformare l'indice di densità edilizia territoriale delle aree a quello generale, nell'ottica di densificazione dell'abitato esistente con completamento dei lotti liberi.

### *Precisazioni di carattere tecnico*

Le aree oggetto di variante sono individuate catastalmente al Fg. 70 n. 361 parte e sono già ricomprese in zona urbanistica omogenea RC 30 dal P.R.G.C. vigente. La tabella di dettaglio n. 3-1 allegata alle N.T.A. vigenti individua, su alcune aree adiacenti e ricomprese anch'esse in zona RC 30, interventi di completamento del tessuto edilizio esistente con interventi diretti soggetti a Permesso di Costruire, in quanto già presenti le urbanizzazioni.

È quindi ipotizzabile, vista la posizione di interclusione dell'area tra la viabilità esistente e l'edificato, la presenza delle opere infrastrutturali e di urbanizzazione e considerato inoltre che il Piano già prevede, allo stato attuale, uno sfruttamento a fini edilizi delle aree medesime, consentire una ulteriore capacità edificatoria finalizzata a densificare il tessuto residenziale, consentendo un indice di densità edilizia più simile a quello generale delle zone RC, e comunque almeno analogo alle aree adiacenti.

Con il presente intervento, inoltre, si propone una contestuale riduzione della superficie territoriale della medesima zona RC 30, prevedendo il ritorno alla destinazione agricola di una porzione di area posta ad ovest ed attualmente solo parzialmente edificata. Le aree per le quali si prevede la nuova destinazione agricola sono poste in stretta adiacenza con l'attuale zona agricola e rappresentano un elemento di continuità con essa. In termini quantitativi la riduzione della superficie territoriale è pari a 2.419 mq mentre la superficie dell'area, già ricompresa in zona RC 30 e sulla quale si consente un indice territoriale superiore al vigente ha una superficie pari a 1.182 mq.

Infine, a fronte della sovrapposizione del Piano con la nuova Carta di sintesi, una limitata porzione di zona RC 30 risulta ricadere in classe 3a. Se ne propone quindi lo stralcio ed il riconoscimento in area agricola.

La variante prevede quindi una riduzione della superficie territoriale complessiva della zona urbanistica omogenea RC 30 per una superficie pari a 3.518 mq, ed il nuovo intervento di completamento rimane all'interno della perimetrazione della zona urbanistica omogenea già riconosciuta dal Piano. Infine, la zona RC 30 posta a sud è stata rinominata in RC 46.

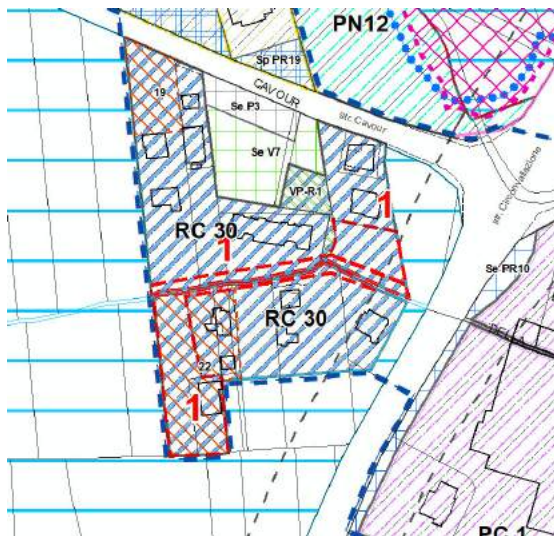
La variante prevede quindi, sugli elaborati grafici e nella tabella 3-1 di dettaglio della zona RC, di eliminare l'intervento n. 22 e parte della relativa superficie territoriale ed individuare un nuovo intervento numerato con il n. 2, riconoscendo un volume edificabile massimo pari a 400 mc.

### *Modificazioni introdotte*

La variante ha comportato la modifica grafica degli elaborati di Piano individuando nella zona urbanistica RC30 la perimetrazione dell'intervento n. 2 ed una contestuale ripermimetrazione, in riduzione, della zona medesima.

È stata inoltre modificata la tabella 3-1 introducendo l'intervento n. 2 e la relativa capacità edificatoria ed aggiungendo la zona RC 46.

Non sono state introdotte modificazioni alle norme tecniche di attuazione.



Estratto di P.R.G.C. vigente  
con individuazione delle aree di intervento



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

## **- Intervento n. 02 – zona R 17 “Aree urbane consolidate di antica formazione”**

### *Sintesi della proposta*

Si propone che venga inserita, in zona urbanistica R17, una capacità edificatoria che consenta la realizzazione di un edificio bifamiliare, nell’ottica di densificazione dell’abitato esistente.

### *Precisazioni di carattere tecnico*

Per la zona urbanistica omogenea R “Aree urbane consolidate di antica formazione” il P.R.G.C. vigente non prevede, in linea generale, possibilità di ampliamenti e nuove costruzioni, fatti salvi gli interventi ampliativi e le nuove costruzioni *una tantum* individuate puntualmente con apposita simbologia che rimanda alle tabelle di dettaglio delle N.T.A. Precisamente la Tabella generale della zona R n. 2-0 indica che, in assenza di interventi urbanistici, l’indice di densità edilizia fondiaria è pari all’esistente, mentre le successive tabelle di dettaglio individuano, zona per zona, singoli interventi edilizi, precisati anche in termini di particelle catastali, con i relativi volumi edificabili, indipendenti da indici di densità edilizia territoriale.

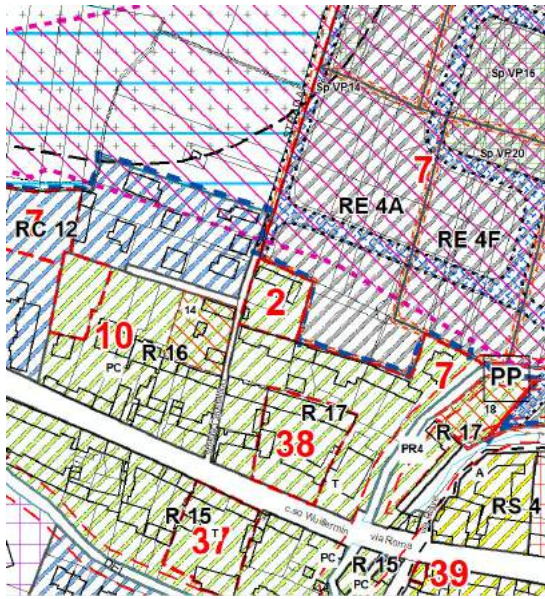
Seguendo i criteri utilizzati per la redazione del Piano e la metodologia prevista nelle tabelle, nella zona R 17 è stata quindi introdotta una nuova possibilità di intervento, individuata con il numero 1, con una volumetria massima edificabile pari a 400 mc, finalizzata a consentire una ulteriore capacità edificatoria densificando il tessuto residenziale senza un ulteriore consumo di suolo.

### *Modificazioni introdotte*

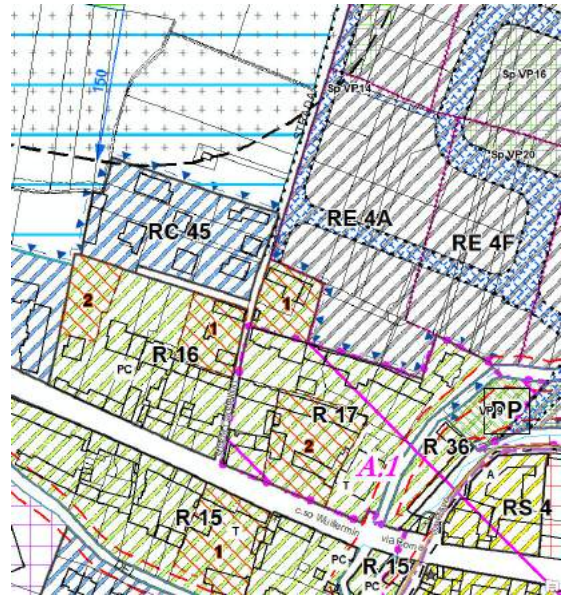
La variante ha comportato la modifica grafica degli elaborati di Piano introducendo nella zona R 17 la perimetrazione del nuovo intervento n. 1.

È stata inoltre modificata la tabella 2-1 introducendo, in corrispondenza della zona urbanistica R 17, l’intervento n. 1 e la relativa capacità edificatoria.

Non sono state introdotte modificazioni alle norme tecniche di attuazione.



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



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

## **- Intervento n. 03 – zone RS 3, RS 8 e RS 12 “Aree urbane aventi carattere storico-artistico-documentario ed ambientale”**

### *Sintesi della proposta*

Si propone di consentire, per singoli fabbricati ricompresi all'interno del centro storico, la possibilità di procedere con l'intervento di demolizione e ricostruzione.

### *Precisazioni di carattere tecnico*

I fabbricati interessati dal presente intervento n. 03 in variante al P.R.G.C. vigente sono tutti ricompresi in zona RS “*Aree urbane aventi carattere storico-artistico-documentario ed ambientale*” e sono così individuabili all'interno della tavola P4.1 “*Progetto di Piano del concentrico – Centro Storico*”, scala 1:1.000:

- zona RS 3, Ambito n. 3, Unità di suolo n. I, Edifici nn. 5, 6
- zona RS 8, Ambito n. 8, Unità di suolo n. I, Edificio n. 1
- zona RS 12, Ambito n. 12, Unità di suolo III, Edifici nn. 2 e A

Per tali fabbricati, le Norme di Attuazione e le tavole grafiche di Piano relative al Centro Storico prevedono, come intervento massimo ammissibile, la ristrutturazione edilizia di tipo “A” (REA) per il solo fabbricato individuato con la sigla 12.03.02 e la ristrutturazione edilizia di tipo “B” (ReB) per tutti gli altri.

Le norme del centro storico escludono la possibilità di demolizione e ricostruzione sia per quanto riguarda quegli immobili per i quali è prevista la ristrutturazione di tipo “A” (ReA), sia per quelli per i quali è prevista la ristrutturazione di tipo “B” (ReB), che si distingue dalla prima in quanto consente trasformazioni urbanistiche di rilievo ed incrementi di carico urbanistico.

L'intervento che consente di operare all'interno del centro storico con demolizione e ricostruzione è definito all'art. 2.4.3. “*Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione fedele – REDR*”. Tale intervento consente, oltre a tutto quanto ammesso con la Ristrutturazione di tipo B, anche la demolizione e ricostruzione fedele, quanto a sagoma, volumi, area di sedime e caratteristiche dei materiali, a quello dell'unità edilizia preesistente. Si sottolinea come le N.T.A. del Centro Storico prevedono quindi esplicitamente che, per gli interventi di REDR, non valga la più ampia eccezione del termine “demolizione e ricostruzione” di cui all'art. 3, lett. d), d.p.r. 380/2001 e s.m.i.

Questo tipo di intervento è quindi preordinato alla ricostruzione di opere o fabbricati, specificatamente individuati, valutati privi di valore storico architettonico ed ambientale, 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.



In variante quindi, dopo aver valutato che per i fabbricati in oggetto le schede di Piano non individuassero caratteristiche di particolare pregio da mantenere, è stata introdotta, singolarmente per ogni fabbricato, la possibilità di procedere con l'intervento di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione (REDR).

Nello specifico, per quanto attiene l'edificio n. 6 ricompreso nell'unità di suolo n. I dell'Ambito n. 3, è stato mantenuto, tra i beni da salvaguardare, il pozzo.

### *Modificazioni introdotte*

La variante ha comportato la modifica della tavola P 4.1 "Progetto di Piano del concentrico - Centro storico" scala 1:1.000, in quanto l'elaborato grafico individua con differenti colori i fabbricati assoggettati a REA, REB o REDR (nello specifico rispettivamente azzurro, verde e crema). Sono quindi stati indicati in color crema i seguenti fabbricati:

- Ambito n. 3, Unità di suolo n. I, Edifici nn. 5, 6 (identificati rispettivamente con il n. 03.01.05 ed il n. 03.01.06 nelle schede normative di P.R.G.C.)
- Ambito n. 8, Unità di suolo n. I, Edificio n. 1 (identificato con il n. 08.01.01 nelle schede normative di P.R.G.C.)
- Ambito n. 12, Unità di suolo III, Edifici nn. 2 e A (identificati rispettivamente con il n. 12.03.02 ed il n. 12.03.A nelle schede normative di P.R.G.C.)

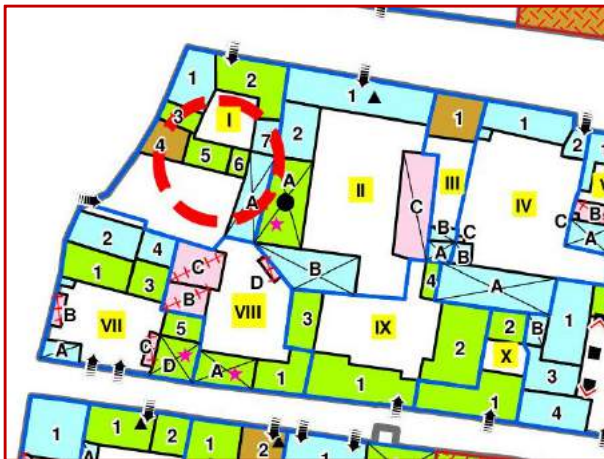
Sono inoltre state apportate modifiche alle Schede Normative del Centro Storico.

In particolare:

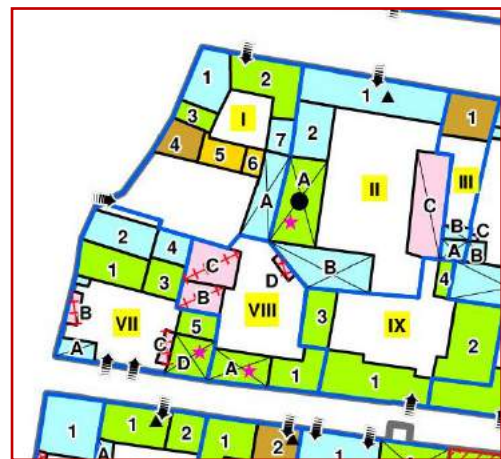
- alla scheda 03.01.05, nella colonna "*Interventi ammessi con provvedimento autorizzativo diretto (se non altrimenti specificato)*", è stata sostituita la dicitura "... REA..." con "...REDR..." ed è stata eliminata la dicitura "*Balconata in legno con fascia decorativa*";
- alla scheda 3.01.06, nella colonna "*Interventi ammessi con provvedimento autorizzativo diretto (se non altrimenti specificato)*", è stata sostituita la dicitura "... REB..." con "...REDR. *Se l'intervento non consentisse il mantenimento del pozzo esistente, occorrerà procedere con l'intervento di REB.*";
- alla scheda 8.01.01, nella colonna "*Interventi ammessi con provvedimento autorizzativo diretto (se non altrimenti specificato)*", è stata sostituita la dicitura "... REB..." con "...REDR, *con obbligo di mantenimento della continuità degli elementi di facciata (cornicioni, altezza del fronte, orientamento del colmo, tec...), al fine di conservare l'andamento e la percezione morfologica dei fronti edificati.*" ed è stata eliminata la dicitura "*portoncino in legno di accesso dall'avancorpo, lato via Valzanid*";
  - alla scheda 12.03.02, nella colonna "*Interventi ammessi con provvedimento autorizzativo diretto (se non altrimenti specificato)*", è stata sostituita la dicitura "... REA..." con "...REDR, *con obbligo di mantenimento della continuità degli elementi di facciata (cornicioni, altezza del fronte, orientamento del colmo, tec...), al fine di conservare l'andamento e la percezione morfologica dei fronti edificati.*". Nella colonna "*Beni*

ed elementi rilevanti e da salvaguardare” ed è stata aggiunta, dopo la parola “\* cornicione” la dicitura “(elemento da ripristinare in caso di REDR)”;

- alla scheda 12.03.A, nella colonna “Interventi ammessi con provvedimento autorizzativo diretto (se non altrimenti specificato)”, è stata eliminata la dicitura “Sono ammessi interventi fino alla REA sulle destinazioni d’uso attuali. Sono ammessi interventi fino alla REB nei seguenti casi: - È ammesso il recupero volumetrico - attraverso il tamponamento delle superfici libere - e la trasformazione in residenza.....opere successive alla trasformazione d’uso residenziale” ed introdotta la dicitura “Sono ammessi interventi fino alla REDR...” Sono inoltre state eliminate le diciture “arcate verso cortile, aperture tonde e cornicione”;



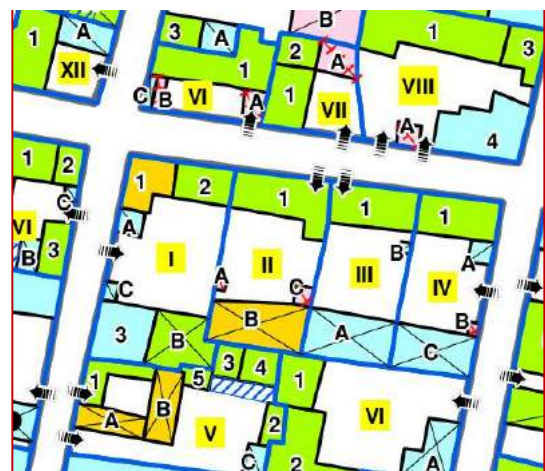
Ambito n. 3, Unità di suolo n. I, Edifici nn. 5, 6 Estratto di P.R.G.C. vigente con individuazione dell’area di intervento



Ambito n. 3, Unità di suolo n. I, Edifici nn. 5, 6 Estratto di P.R.G.C. in progetto di variante



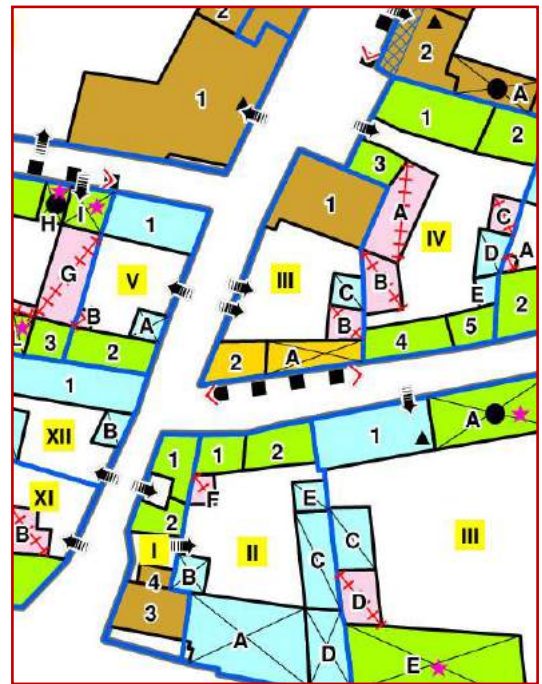
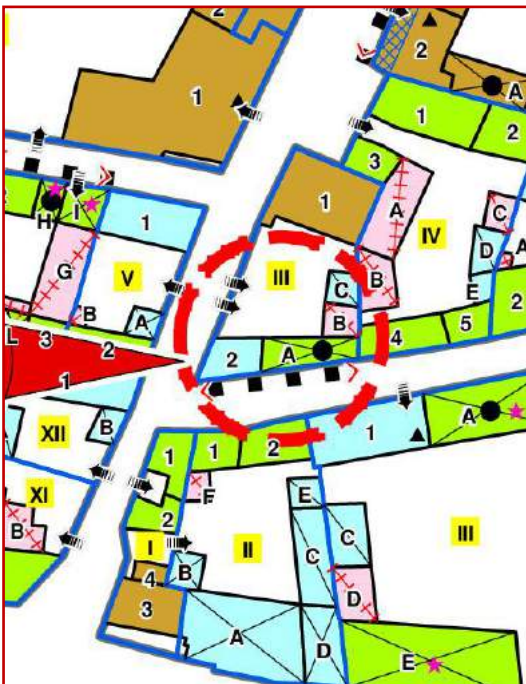
Ambito n. 8, Unità di suolo n. I, Edificio n. 1 Estratto di P.R.G.C. vigente con individuazione dell’area di intervento



Ambito n. 8, Unità di suolo n. I, Edificio n. 1 Estratto di P.R.G.C. in progetto di variante



Ambito n. 8, Unità di suolo n. I, Edificio n. 1, documentazione fotografica dello stato attuale



Ambito n. 12, Unità di suolo n. III, Edifici nn. 2 e A, Estratto di P.R.G.C. vigente con individuazione dell'area di intervento

Ambito n. 12, Unità di suolo n. III, Edifici nn. 2 e A, Estratto di P.R.G.C. in progetto di variante



Ambito n. 12, Unità di suolo n. III, Edificio nn. 2 e A, documentazione fotografica dello stato attuale



## **- Intervento n. 04 – zona PC 3 “Aree produttive- terziarie confermate”**

### *Sintesi della proposta*

Si propone che le aree sulle quali insistono fabbricati a destinazione produttiva (in precedenza utilizzati per l'attività di marmista) siano riconvertite alla destinazione residenziale

### *Precisazioni di carattere tecnico*

La zona PC3 è ubicata tra via Piave e via Carando. Confina a nord con la zona RC 13 “*Aree urbane consolidate di recente formazione*” a destinazione residenziale, ad est con piazza Vittorio Veneto (sede del mercato settimanale su area pubblica), a sud ed ad ovest (per la maggior parte) con la zona R 18 “*Aree urbane consolidate antica formazione*” a destinazione residenziale. Inoltre sulla zona urbanistica sono individuati con la sigla **PR3** alcuni insediamenti produttivi non confermati ed oggetto di rilocalizzazione, per i quali non è confermata la destinazione produttiva trattandosi di attività in contrasto con le norme vigenti in materia di inquinamento (lavorazione pietre e marmi). Tali insediamenti produttivi risultano, alla data odierna, rilocalizzati, e gli edifici abbandonati. Inoltre, per tali fabbricati, le norme di Piano, all'art. 11 “*Prescrizioni*” punto 2-6 – “*insediamenti produttivi non confermati ed oggetto di rilocalizzazione PR*”, prevedono:

- PR 3 Proprietà CAMPRA (Fig. n. 73 mappali nn. 1099 e 883 di superficie complessiva paria a 2.425 mq) è ammessa, oltre i fabbricati abitati esistenti e previa demolizione di tutte le tettoie, la realizzazione - attraverso strumento urbanistico esecutivo P.d.R. - di mc. 1.800 ad uso residenziale, in ogni caso comunque l'intervento ammesso deve verificare i seguenti parametri:

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

Pare quindi evidente che le previsioni di Piano, proprio a fronte dell'interclusione all'interno del tessuto residenziale, andassero verso una riconversione, nel tempo, della zona urbanistica PC 3 alla residenza, in quanto verosimilmente compatibile con le destinazioni limitrofe.

Con la presente variante si prevede pertanto di riconvertire alla destinazione residenziale l'intera area attualmente individuata come zona urbanistica omogenea PC 3 “*Aree produttive - terziarie confermate*”, individuandola come una nuova zona urbanistica di completamento RC 35 e riconoscendo due differenti ambiti di intervento (indicati puntualmente nelle tabelle di Piano) di seguito elencati ed assoggettati a preventivo strumento urbanistico esecutivo:

- intervento n. 1, ricomprensente i terreni individuati al Fig. 73 particella 55 (aree ex produttive dismesse con accesso da via F.lli Carando e da via Piave), che prevede la possibilità di realizzare una volumetria massima pari a 3.200 mc, con recupero, di quella esistente e previa demolizione di tutte le tettoie;
- intervento n. 2, ricomprensente i terreni individuati al Fig. 73, particelle 883 e 1099, ospitanti in precedenza alcuni insediamenti produttivi non confermati ed oggetto di rilocalizzazione ed individuati con la sigla PR3. Tale intervento prevede la possibilità di realizzare una volumetria massima pari a 1.800 mc, al netto del fabbricato residenziale esistente sul mappale 883, mediante il recupero della volumetria esistente e la realizzazione di eventuali ampliamenti, previa demolizione di tutte le tettoie esistenti

La zona urbanistica RC 35, nella sua nuova perimetrazione, va a ricomprensere anche la porzione di zona RC 13 confinante posizionata in sponda orografica destra della Gora comunale del Molino, all'angolo con piazza Vittorio Veneto.

Gli interventi nn. 1 e 2 riconosciuti consentono un intervento fino alla totale demolizione dell'edificio esistente a destinazione non residenziale e la ricostruzione di nuova volumetria, a destinazione principalmente residenziale, e comunque compatibile con quella della zona urbanistica, con applicazione dell'indice di edificabilità territoriale di zona, vincolando l'intervento alla predisposizione di un preventivo strumento urbanistico esecutivo. I fabbricati in precedenza ricompresi in zona PC 3, ora RC 35, esterni agli interventi sopra menzionati, seguiranno le specifiche norme di zona, in quanto risultano già a destinazione principalmente residenziale o comunque compatibile con la nuova zona individuata.

#### *Modificazioni introdotte*

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

- la zona PC 3 è stata convertita in zona RC 35;
- la porzione di zona RC 13 in destra orografica della Gora del Molino è stata ricompresa all'interno della nuova zona RC 35
- sono stati perimetrali gli interventi nn. 1 e 2 all'interno della zona RC 35

È stata modificata la tabella delle zone RC:

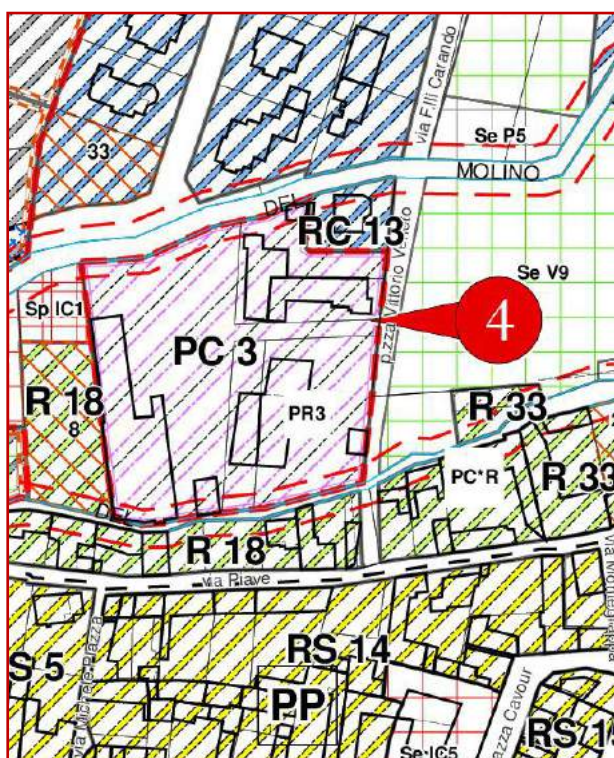
- introducendo la nuova zona RC 35 ed i relativi interventi nn. 1 e 2;
- rideterminando la superficie della zona RC 13, a seguito della sua riduzione a favore della nuova zona RC 35.

È stata modificata la tabella delle zone PC:

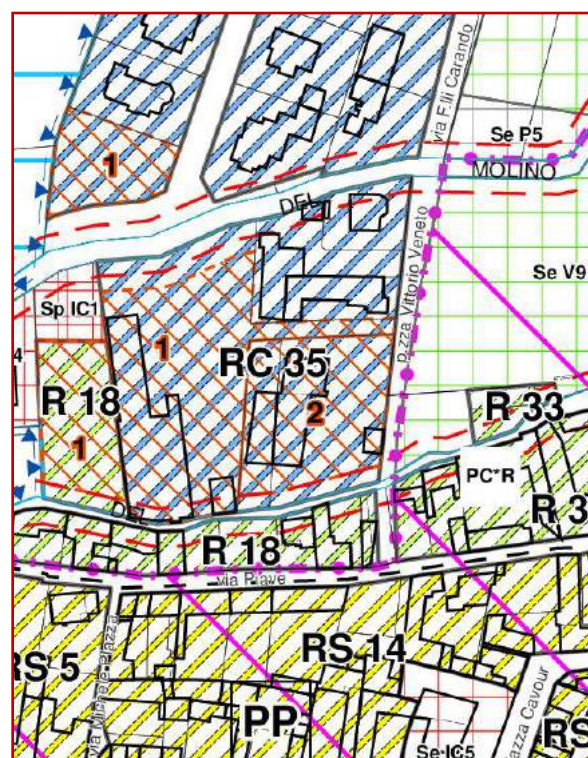
- è stata cancellata, dalla tabella 5-1, la zona PC 3

Sono state modificate le Norme Tecniche di Attuazione:

- all'art. 11 “Prescrizioni”, punto 2-7 “Insedimenti produttivi non confermati ed oggetto di rilocalizzazione [PR]” sono stati eliminati i riferimenti all'insediamento PR3 “proprietà Campra” della zona PC 3;
- all'art. 11 “Prescrizioni”, punto 1-3 “Nucleo urbano di nuova formazione”, sono state inserite alcune prescrizioni per la realizzazione degli interventi n. 1 e n. 2 della nuova zona RC 35.



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



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



Vista aerea con individuazione dell'area di intervento

## **- Intervento n. 05 – zona RC 31 “Nucleo urbano di nuova formazione”**

### *Sintesi della proposta*

Si propone di adeguare la capacità edificatoria della zona RC 31, intervento n. 31, all'indice di densità edilizia territoriale comune a tutte le zona RC, e pari a 0,77 mc/mq, adeguando al contempo l'area a servizi.

### *Precisazioni di carattere tecnico*

La zona urbanistica omogenea RC 31 risulta, allo stato attuale, in parte già edificata ed in parte ancora da edificare. Le aree sulle quali sono possibili nuove possibilità edificatorie sono individuate nelle tabelle allegate alle N.T.A. come singoli interventi: nello specifico gli interventi nn. 31 e 32, per ognuno dei quali è prevista la dismissione di aree a servizi e viabilità e la relativa cubatura realizzabile. In particolare l'intervento n. 31, che interessa le aree in oggetto, prevede un volume edificabile massimo pari a 2.600 mc a fronte di una superficie territoriale pari a 8.069 mq, esprimendo quindi un indice di densità edilizia territoriale pari a circa 0,32 mc/mq. Inoltre, la stessa tabella 3-1 prescrive che l'edificabilità è vincolata alla preventiva predisposizione di Piano Esecutivo Convenzionato. La tabella n. 3-0 delle zona RC prevede però, in linea generale, una densità edilizia territoriale pari a 0,77 mc/mq laddove l'insediabilità sia consentita con interventi urbanistici. Si ritiene pertanto che in variante sia ipotizzabile individuare, per la zona RC 31, intervento n. 31, un indice di densità edilizia territoriale pari a 0,77 mc/mq, ovvero pari a quello generale delle zone RC, poiché lo sfruttamento edilizio delle aree è vincolato alla predisposizione di preventivo strumento urbanistico, che deve prevedere la cessione delle aree per standard e per la viabilità.

Si precisa infine che, come indicato nell'intervento n. 17 che segue, sono stati rinumerati tutti gli interventi di completamento. Pertanto, nelle planimetrie di progetto, l'intervento n. 31 è indicato con il n. 1.

### *Modificazioni introdotte*

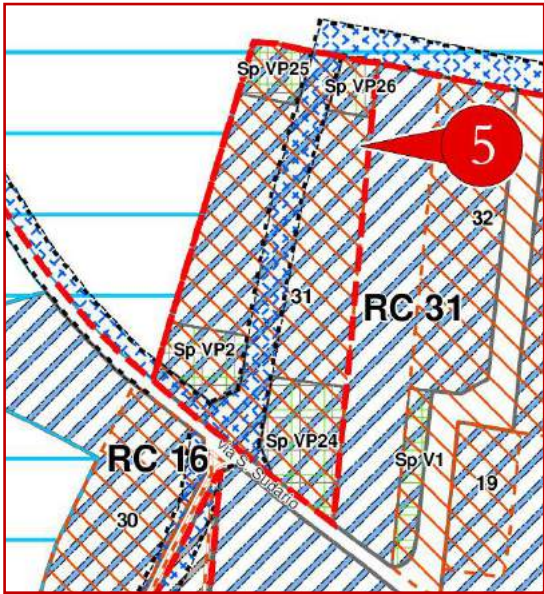
La variante non ha comportato modifiche grafiche degli elaborati di Piano

È stata modificata la tabella delle zone RC:

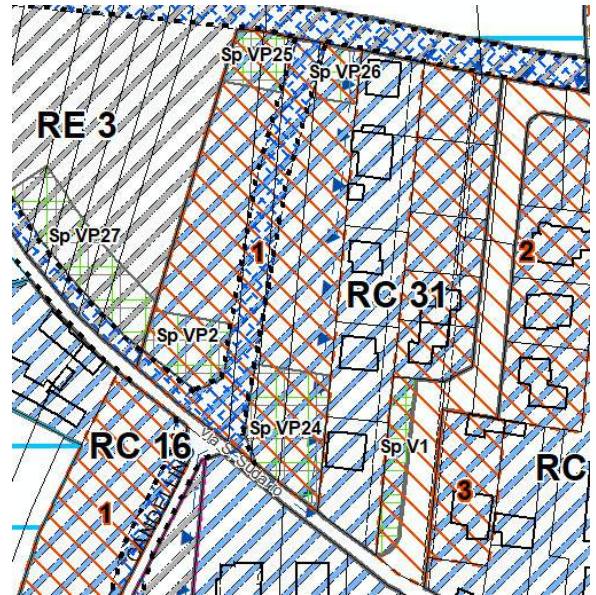
- aggiornando la volumetria edificabile

Non sono state apportate modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione





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



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



## **- Intervento n. 06 – zona RC 12 “Nucleo urbano di nuova formazione”**

### *Sintesi della proposta*

Si propone di individuare la possibilità di recuperare alla residenza alcuni fabbricati a destinazione agricola ubicati in zona RC 12.

### *Precisazioni di carattere tecnico*

Il Piano Regolatore vigente individua le zone “RC” quali “*Aree urbane consolidate di recente formazione*” e per esse ammette interventi fondiari sui singoli edifici, non superando, nel caso di demolizione e ricostruzione, la volumetria esistente. Le aree, ed i relativi immobili, in oggetto sono inoltre riconosciuti, negli elaborati grafici di Piano, quali strutture degli allevamenti di tipo A, per i quali sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria. In linea generale, nelle zone RC, sugli immobili con destinazione diversa da quella consentita nell'area normativa sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione straordinaria.

Considerato che l'attività agricola che viene attualmente svolta sulle aree in oggetto potrebbe cessare e che comunque l'insediamento agricolo poco si confà alla destinazione residenziale prevalente delle aree circostanti, si ritiene che lo strumento urbanistico debba prendere in considerazione la possibilità di recupero degli immobili a destinazione non residenziale presenti nell'area, al fine di incentivarne il recupero da una parte ovvero evitarne l'abbandono ed il degrado dall'altra. Si può quindi procedere, come da indicazioni di P.R.G.C. vigente su altre aree, al riconoscimento, nelle tabelle e sugli elaborati di Piano, delle aree in oggetto quali ambiti nei quali è ammesso il recupero a fini residenziali del volume dei fabbricati a differente destinazione, nei limiti della volumetria esistente. In particolare, valutando il contesto e le preesistenze, in analogia di quanto previsto già attualmente dal Piano per le zone “R”, si ritiene che siano recuperabili ad uso residenziale unicamente i volumi compresi negli edifici principali, con esclusione delle tettoie con struttura metallica. Il recupero alla destinazione residenziale potrà interessare il 100% della volumetria esistente e dovrà avvenire con interventi di restauro e risanamento conservativo, non prevedendo interventi di demolizione e ricostruzione. Inoltre, al fine di conservare la testimonianza agricola dell'insediamento e mantenerne la leggibilità verso gli spazi pubblici, si prescrive il mantenimento dell'attuale manufatto di ingresso in mattoni, vincolando il recupero della volumetria all'esecuzione di interventi di restauro e risanamento conservativo su di esso. Si richiede infine che l'intervento preveda la realizzazione, e l'eventuale dismissione, se richiesta dall'Amministrazione, del marciapiede su c.so Wuillermin, in prosecuzione di quello esistente.

## Modificazioni introdotte

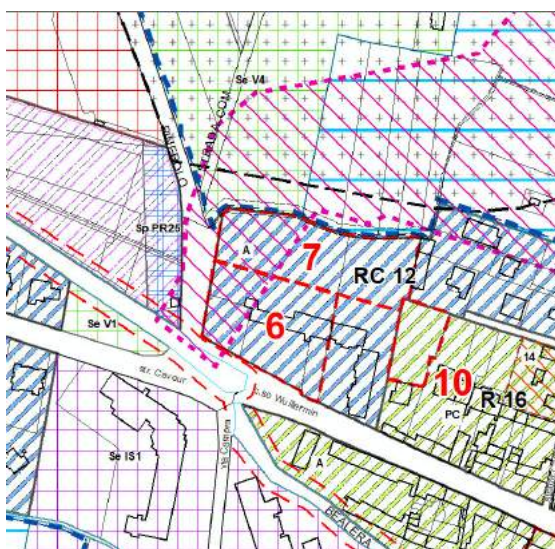
La variante ha comportato le seguenti modifiche grafiche degli elaborati di Piano:

- Perimetrazione dell'intervento n. 1 in zona RC 12
- Eliminazione del simbolo  $\square$ A

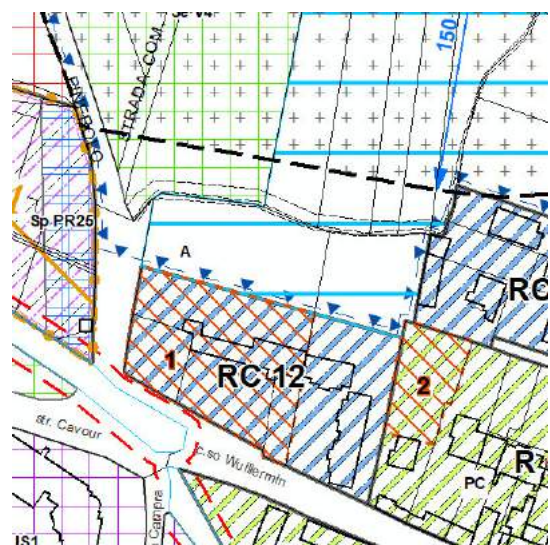
È stata modificata la tabella 3-1 della zona RC:

- Introducendo l'intervento n. 1 e, nel campo note, le indicazioni circa la possibilità di recupero alla destinazione residenziale della volumetria esistente con interventi di restauro e risanamento conservativo, non prevedendo interventi di demolizione e ricostruzione, l'obbligo di mantenimento del manufatto di ingresso in mattoni con interventi di restauro e risanamento, l'eventuale realizzazione e dismissione del marciapiede su c.so Wuillermin. Nello specifico è stato aggiunto il seguente testo: *“Al cessare dell'attività agricola, è ammesso, con interventi di restauro e risanamento conservativo, il recupero alla destinazione residenziale, o compatibile con la zona urbanistica, della volumetria dei fabbricati ex agricoli esistenti. La possibilità di recupero indicata al capoverso precedente è ammessa solo per fabbricati in muratura portante o pilastratura in pietrame e mattoni, orizzontamenti a volta, putrelle e voltini o solai in c.a., copertura con orditura lignea con coppi o tegole, con esclusione quindi di strutture provvisorie realizzate con pilastratura in legname o ferro e con coperture in lamiera o eternit su orditura in ferro, alle quali non viene assegnato alcun valore nel computo della volumetria e della superficie coperta ai fini di eventuali interventi di recupero, e che dovranno essere previsti in demolizione. Obbligo di mantenimento del portale di ingresso in mattoni su c.so Wuillermin con interventi di restauro e risanamento conservativo. Su richiesta dell'Amministrazione obbligo di realizzazione ed eventuale dismissione del marciapiede su c.so Wuillermin”*

Non sono state modificate le Norme Tecniche di Attuazione.



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



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

## **- Intervento n. 07 – Recepimento nel Piano della revisione dello studio geologico a supporto del P.R.G.C.**

### *Sintesi della proposta*

È stato aggiornato lo studio idraulico a supporto del P.R.G.C. In particolare, si è provveduto ad effettuare una analisi bidimensionale della porzione di concentrico nel settore a Est della SP 139-01, che ha consentito di verificare nel dettaglio i percorsi di deflusso e le altezze raggiunte dalle portate che fuoriescono dall'alveo del Canale del Molino nella zona del ponte delle scuole, interessando le aree più a valle. I risultati ottenuti dall'approfondimento idraulico hanno consentito di individuare la pericolosità tenendo conto dei tiranti idrici e delle velocità dei fenomeni di esondazione sulla base delle indicazioni della D.G.R. n. 64-7417 del 07.04.2014, sulla base delle quali si è effettuata una revisione delle aree allagabili e delle relative pericolosità.

La valutazione del dissesto idraulico areale lungo la Belaera del Molino è stata estesa verso monte fino all'area della Cappella di Missione, mentre, al fine di fornire indicazioni in merito al dissesto lineare o areale lungo il reticolo idrografico minore esistente nelle aree periferiche del territorio comunale, le verifiche idrauliche sono state estese ai corsi d'acqua denominati Rio Cantogno, Bealera Sterpissone, Bealera Sterpissone Nero, Gora Mottura e Canale Bealerassa.

Per quanto riguarda gli attraversamenti esistenti sul T. Pellice e Fiume Po, si è proceduto ad una valutazione speditiva del franco idraulico sulla base del rilievo geometrico degli stessi e delle quote di piena previste dal PAI per un tempo di ritorno di 200 anni, confrontandole con quelle raggiunte nel corso dell'evento alluvionale del novembre 2016.

Sono infine state aggiornate le verifiche idrauliche sui corsi d'acqua che interessano il concentrico (Bealera del Molino, Martinetto e Canale di Via Carando) simulando gli effetti della concomitanza della piena del F. Po, al fine di valutare l'estensione dei profili di rigurgito verso monte.

Conseguentemente sono state verificate le previsioni urbanistiche in funzione della nuova Carta di Sintesi e, dove in contrasto, sono state aggiornate.

## *Precisazioni di carattere tecnico*

### 1. Modifica zone RE 4, RE 5 e RE 7

Nelle specifico le modifiche al quadro del dissesto riguardano anche l'esteso areale posizionato al margine nordoccidentale del capoluogo comunale, nel quale sono ricomprese le zone urbanistiche omogenee RE 4, RE 5 e RE 7 ed una parte della zona agricola A. Si rammenta che questa porzione di territorio è stata interessata da allagamenti diffusi legati al reticolo idrografico minore (rappresentato dalla Bealera del Molino e dal canale di Via Carando) in occasione degli eventi alluvionali dell'ottobre 2000 e del maggio 2010, come documentato dallo "Studio e progetto preliminare della sistemazione idraulica del reticolo idrografico secondario del territorio comunale" (a cura del Dott. Geol. Maurizio Canepa e dell'Ing. Ferruccio Brunero, luglio 2001), dal rapporto tecnico dell'Arpa Piemonte (maggio 2010) e dal "Parere tecnico-scientifico in ordine agli studi già commissionati dal Comune di Villafranca Piemonte con riferimento alla messa in sicurezza dell'abitato dagli allagamenti causati dalla rete idraulica secondaria" (a cura del CNR-IRPI, giugno 2010).

A seguito dell'evento del maggio 2010, a monte del capoluogo sono state realizzate opere di mitigazione del rischio idraulico che consistono principalmente in una vasca di laminazione (progetto a cura di S.T.A. s.r.l.).

Gli approfondimenti idraulici condotti dall'ing. Ripamonti nell'ambito della predisposizione degli elaborati del progetto preliminare hanno evidenziato che sulle aree interessate dagli effetti degli eventi dell'ottobre 2000 e del maggio 2010 gravano comunque rischi idraulici residuali.

Dal punto di vista prettamente urbanistico le aree oggetto di variante sono ubicate a nord della zona centrale storica RS, in adiacenza alle zone RC 13, RC 14 e RC 15, e sono individuate dallo strumento urbanistico vigente in parte in zona RE 4, in parte in zona RE5 ed in parte in zona RE 7.

Dalle tabelle allegate alle N.T.A. risulta che la superficie territoriale complessiva delle tre zone urbanistiche omogenee oggetto di variante ammonta a complessivi 114.787 mq, così suddivisi per zone urbanistiche omogenee:

**RE 4** con superficie territoriale pari a 78.539 mq, così ripartiti per singole sub aree:

RE 4A 11.267 mq

RE 4B 9.626 mq

RE 4C 15.737 mq

RE 4D 19.744 mq

RE 4E 13.666 mq

RE 4F 8.499 mq

**RE 5** con superficie territoriale pari a 18.187 mq, così ripartiti per singole sub aree:

RE 5A 11.234 mq

RE 5B 6.953 mq

**RE 7** con superficie territoriale pari a 18.061 mq, così ripartiti per singole sub aree:

RE 7A 10.745 mq

RE 7B 7.316 mq

Le tabelle delle N.T.A. esprimono anche, per ogni singola sub-area, il volume edificabile ed i relativi abitanti potenzialmente insediabili. Si riportano a seguire, suddivisi per singola sub-area, i dati relativi.

ZONA URBANISTICA	SUPERFICIE TERRITORIALE	VOLUME EDIFICABILE	ABITANTI INSEDIABILI
RE 4	78.539 mq	47.122 mc	471
RE 5	18.187 mq	10.912 mc	109
RE 7	18.061 mq	10.837 mc	108
TOTALI	114.787 mq	68.871 mc	688

Si precisa che, allo stato attuale, per le subaree RE 4A, RE 4B, RE 4C e RE 4F è stato predisposto uno strumento urbanistico esecutivo (P.E.C.) approvato con d.c.c. n. 48 del 23/09/2008, esecutivo ai sensi di legge in data 20/10/2008, ed è stata sottoscritta successiva convenzione edilizia rogito notaio Rocca in data 18/05/2010 rep. n. 118.807, racc. n. 14.289, registrata a Saluzzo il 16/06/2010 al n. 1116 serie 1T. Alla luce delle analisi idrauliche di dettaglio condotte e sopra richiamate, portate ad un maggior livello di approfondimento rispetto a quelle iniziali eseguite per la proposta tecnica del progetto preliminare, è stata rivista la cartografia di sintesi. Nello specifico una porzione delle zone urbanistiche sono state ricomprese in classe IIB2 mentre quelle aree interessate da un rischio residuale, ove inedificate, sono state assegnate alla classe di idoneità IIIa – *“Porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti?”*.

Dal punto di vista urbanistico, in recepimento delle indicazioni emerse dalla carta di sintesi appena illustrate, con il progetto preliminare si propone di riconoscere le porzioni di aree ancora inedificate ed assegnate in classe IIIa, ed attualmente riconosciute in parte in zona RE 5 ed in parte in zona RE 7, in zona agricola di tipo A, mentre le zone assegnate alla classe IIB2 mantengono la loro capacità edificatoria e permangono in zona urbanistica omogenea (RE 4 e RE 7 parte, rinominata in variante come zona RE 1).

In particolare la zona RE 5 risulta essere completamente ricompresa in classe IIIa e, conseguentemente, viene ricondotta, nella sua interezza, alla destinazione agricola. L'adiacente zona RE 7 è invece interessata

solo marginalmente dalla nuova classe di idoneità e pertanto, in progetto di Piano, si prevede di ridimensionarla nella sua estensione, mantenendo le previsioni urbanistiche unicamente sulle aree riconosciute in classe IIB2, poste a nord. Ne consegue che sia stata rivista, nel suo sviluppo complessivo, anche parte della viabilità in progetto di Piano indicata sugli elaborati grafici, adeguandola in funzione delle nuove previsioni di sviluppo. In particolare è stato modificato il percorso del prolungamento di via Marini, spostando più verso nord-ovest l'innesto su via Candellino.

Contestualmente, nell'ottica anche di un aggiornamento degli elaborati di Piano, la porzione rimanente della zona RE 7 ubicata a nord è stata rinominata come zona RE 1.

La nuova zona RE 1 (ex RE 7) risulta, a seguito dell'intervento di variante, avere un'estensione territoriale pari a 12.179 mq, mentre la zona RE 4 ha una consistenza complessiva pari a 78.833 mq

Riassumendo, per le aree RE 5 e RE 7 in oggetto, a fronte di una superficie territoriale dello strumento urbanistico vigente complessivamente pari a 36.248 mq, il progetto preliminare prevede una zona RE 1 con superficie territoriale pari a 12.179 mq, con il riconoscimento di nuove aree agricole per una superficie pari a 24.069 mq, mentre per la zona RE 4 è previsto un modesto incremento pari a 294 mq, il tutto secondo i prospetti che seguono:

**RE 1** (ex RE 7) con superficie territoriale pari a 12.179 mq, così ripartiti per singole sub aree:

RE 1A 4.997 mq

RE 1B 7.182 mq

**RE 4** con superficie territoriale pari a 78.833 mq, così ripartiti per singole sub aree:

RE 4A 11.266 mq

RE 4B 9.679 mq

RE 4C 16.775 mq

RE 4D 19.853 mq

RE 4E 12.761 mq

RE 4F 8.499 mq

ZONA URBANISTICA	SUPERFICIE TERRITORIALE	VOLUME EDIFICABILE	ABITANTI INSEDIABILI
RE 1	12.179 mq	7.307 mc	34
RE 4	78.833 mq	47.300 mc	219
<b>TOTALI</b>	<b>91.012 mq</b>	<b>54.607 mc</b>	<b>253</b>

In conclusione, l'aggiornamento delle previsioni di Piano ha comportato una riduzione della superficie territoriale delle zone omogenee pari a 23.775 mq, con il contestuale riconoscimento alla destinazione agricola, ed una conseguente riduzione della volumetria edificabile pari a 14.264 mc e degli abitanti potenzialmente insediabili pari a 435 unità.

A seguito delle conferenze di copianificazione e dei relativi pareri/osservazioni, nonché a seguito del parere dell'organo Tecnico Comunale, nelle tabelle allegate alle Norme Tecniche di Attuazione delle zone RE sono state inserite puntuali indicazioni in merito alle opere di compensazione e mitigazione, nonché per limitare l'impermeabilizzazione dei suoli, per incentivare il risparmio idrico e quello energetico e per garantire la funzionalità della rete irrigua.

#### *Modificazioni introdotte*

La variazione introdotta sulle zone RE 4, RE 5 e RE 7 ha comportato la modifica degli elaborati grafici di Piano, riconoscendo la zona RE 5 e parte della RE 7 in zona agricole di tipo "A", rinominando in zona RE 1 la porzione di RE 7 in classe Iib2 ed apportando le necessarie modifiche alla viabilità in progetto di Piano ed alla localizzazione delle aree per standard, con modesta rettifica del confine nord della zona RE 4.

Inoltre sono state modificate ed aggiornate la tabella n. 4-0 della generica e più ampia zona RE, le tabelle nn. 4-4 e 4-4-1 della zona RE 4, eliminate quelle nn. 4-5 e 4-5-1 della zona RE 5 e quelle nn. 4-7 e 4-7-1 della zona RE 7, sostituendo queste ultime con le tabelle 4-1 e 4-1-1, tutte allegate alle N.T.A.

Non sono state apportate modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione

È stata aggiornata la cartografia di Sintesi.

#### 2. Modifica zona RC 12

Lo studio idraulico di dettaglio ha inoltre evidenziato la presenza di un'area esondabile, poi recepita dalla Carta di Sintesi quale zona 3a, a sud del cimitero comunale ed interessante una porzione dell'attuale zona urbanistica omogenea RC 12. Conseguentemente è stata ripermetrata la zona urbanistica RC 12, in riduzione, eliminando le aree a rischio idraulico e riconoscendole in zona agricola A. Le aree interessate dalla nuova destinazione agricola hanno una superficie indicativa pari a 3.905 mq.

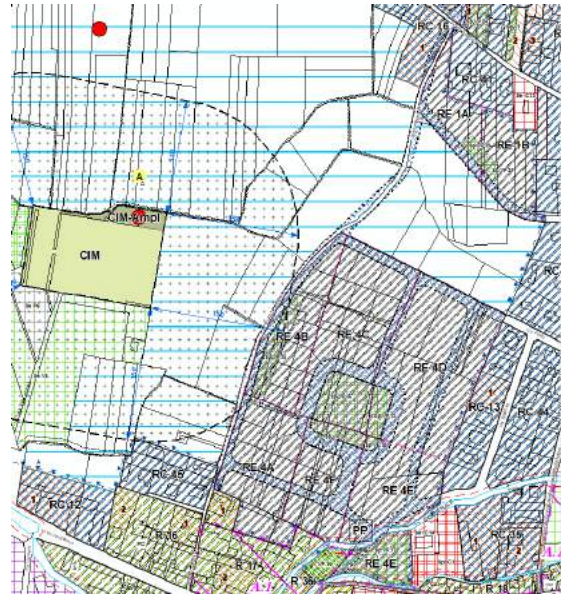
#### *Modificazioni introdotte*

La variazione introdotta sulla zona RC 12 ha comportato la modifica degli elaborati di Piano con l'aggiornamento della perimetrazione della zona omogenea e dell'adiacente zona agricola, del centro abitato nonché l'aggiornamento della superficie della zona RC 12 nella Tabella n. 3-1 e quella generale della zona RC nella tabella n. 3-0

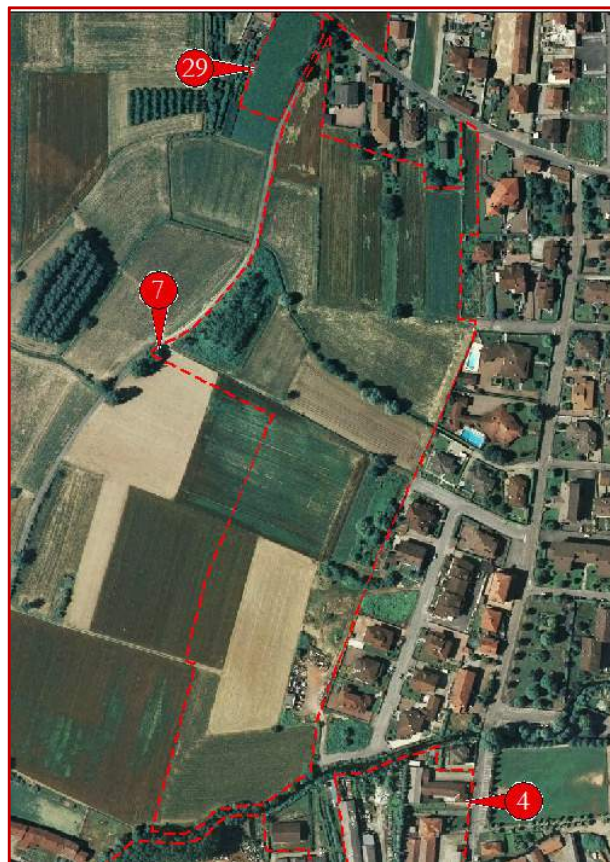




Estratto di P.R.G.C. vigente  
con individuazione delle aree di intervento



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



Vista aerea con individuazione dell'area di intervento



### 3. MODIFICA ZONA R 17

La revisione dello studio geologico a supporto del P.R.G.C. ha comportato l'assegnazione alla classe 3b32 di una porzione dell'attuale zona urbanistica omogenea R 17, a partire dall'incrocio tra via Roma e via Piave. Su tali porzioni di zona urbanistica omogenea, oltre ad un edificio esistente, lo strumento urbanistico vigente individua un lotto di completamento, indicato nelle tabelle con il numero 18, che esprime una nuova capacità edificatoria pari a 600 mc, edificabili tramite Permesso di Costruire. In considerazione della nuova classe di idoneità desumibile dalla carta di Sintesi, con la presente variante si prevede di eliminare, sulle aree riconosciute in classe 3b32, tale capacità edificatoria, riconoscendo l'area quale "verde privato" VP 9.

#### *Modificazioni introdotte*

Si è quindi proceduto ad eliminare il lotto di completamento dagli elaborati grafici di Piano, riconoscendo nel contempo l'area come "verde privato" VP 9.

Nelle tabelle allegatale alle N.T.A. sono inoltre stati eliminati l'intervento n. 18 della zona R 17 e la relativa capacità edificatoria.

Non sono state apportate modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione

È stata aggiornata la cartografia di Sintesi.

### 4. RIDEFINIZIONE DELLE PERIMETRAZIONI DEI LOTTI DI COMPLETAMENTO CON STRALCIO DELLE PORZIONI RICADENTI IN CLASSE 3b32

Alcuni lotti di completamento, a seguito della revisione delle classi di idoneità, ricadono, parzialmente, in classe 3b32. Si è quindi provveduto, per non creare aspettative ed eliminare le informazioni incongruenti di Piano, a ridefinire la perimetrazione degli interventi di completamento, arretrando la perimetrazione sul limite della classe. Si precisa che, poiché la capacità edificatoria espressa dai lotti di completamento previsti dal Piano non è direttamente proporzionale all'indice territoriale e, quindi, alla superficie territoriale, la riduzione di quest'ultima non riduce la capacità edificatoria delle aree oggetto d'intervento, ma impone, eventualmente, una redistribuzione planimetrica della capacità edificatoria.

Nello specifico le aree interessate dalla presente modificazione sono le seguenti:

- R 19, intervento n. 11 (riconosciuto come intervento n. 1 con la presente variante)
- R 29, intervento 25 (riconosciuto come intervento n. 2 con la presente variante)
- R 33, intervento n. 26 (riconosciuto come intervento n. 1 con la presente variante)
- RC 9, intervento n. 35 (riconosciuto come intervento n. 1 con la presente variante)
- RC 20, intervento n. 10 (riconosciuto come intervento n. 1 con la presente variante). Si precisa che per l'intervento n. 10 è stata anche eliminata, dal campo "Note" nella tabella 3.1, l'indicazione in merito alla cessione gratuita della strada (non più prevista dal P.R.G.C. vigente), e conseguentemente,

la necessità di realizzare il ponte di collegamento con via Piave, aggiungendo la possibilità, per l'Amministrazione comunale, di richiedere la monetizzazione, parziale o totale, degli standard.

Inoltre, all'interno delle aree assegnate alla classe 3b3<sub>2</sub> risultano presenti alcuni fabbricati (individuabili quali edifici ricadenti entro le fasce di rispetto del reticolo idrografico minore definito da rogge e canali irrigui). Per tali immobili, nelle Norme Tecniche di Attuazione, si è specificato che valgono le seguenti indicazioni: *“In assenza di interventi di riordino idraulico sono consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico quali, a titolo di esempio, interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ecc...; a seguito di opportune indagini geomorfologiche di dettaglio, sarà possibile attuare interventi che consentano una più razionale fruizione degli edifici esistenti oltreché adeguamenti igienico-funzionali.”*

#### *Modificazioni introdotte*

Sono stati aggiornati gli elaborati grafici di Piano con la ripermimetrazione dei lotti di intervento in corrispondenza del limite della classe 3b3<sub>2</sub>.

Non sono state apportate modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione

È stata aggiornata la cartografia di Sintesi.

#### 5. INDIVIDUAZIONE DEI LIMITI OPERATIVI PER I FABBRICATI RICADENTI, ANCHE SOLO IN PARTE, IN ZONA 3a.

All'interno delle aree assegnate alla classe 3a risultano presenti fabbricati sparsi. Per tali immobili, da tempo esistenti, nell'ottica del recupero del patrimonio edilizio storicamente insediato, nelle Norme Tecniche di Attuazione, all'art. 28 *“Classi di pericolosità geomorfologica e di idoneità all'uso urbanistico”* è stato previsto quanto segue:

- per gli ambiti ricadenti nello scenario d'alluvione frequente H ex Fascia A (ai sensi Art. n. 39 comma 3 delle N.T.A. del P.A.I.) nonché per le aree soggette a dissesti areali a pericolosità/intensità dei processi molto elevata (EeA) individuati il reticolo idrografico secondario, sono sempre e comunque consentiti la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'esistente, il restauro e il risanamento conservativo senza aumento di superficie o volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino un aumento del carico antropico e con interventi volti a mitigare la vulnerabilità dell'edificio;
- per gli ambiti ricadenti nello scenario d'alluvione poco frequente - M ex Fascia B, nonché per le aree soggette a dissesti areali a pericolosità/intensità dei processi molto elevata (EeA) individuati lungo il Rio Cantogno ed il reticolo idrografico secondario, oltre a quanto descritto al punto precedente, sono consentiti (ai sensi art. n. 39 comma 4.b delle N.T.A. del P.A.I) interventi di ristrutturazione edilizia, comprendenti anche sopraelevazione degli edifici con aumento di superficie o volume, non superiori a quelli potenzialmente allagabili, con contestuale dismissione di questi ultimi e a condizione che gli

stessi non aumentino il livello di rischio e non comportino un significativo ostacolo o riduzione apprezzabile della capacità di invaso delle stesse, previo studio geologico-geotecnico ed idraulico che ne dimostri la fattibilità nei confronti della sicurezza della popolazione insediata. È inoltre ammessa la realizzazione di interventi di adeguamento igienico-funzionale (art. n. 39 comma 4.c delle N.T.A. del P.A.I.) a condizione che, in fase attuativa, venga elaborato uno specifico studio di compatibilità geomorfologica comprensivo di indagini geologiche e geotecniche mirate a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio e a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione. Ai sensi di quanto previsto dall'art. 39 comma 4.a delle N.T.A. del P.A.I. sono inoltre consentite esclusivamente opere di nuova edificazione, di ampliamento e di ristrutturazione edilizia, comportanti anche aumento di superficie o volume, interessanti edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, purché le superfici abitabili siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento.

#### *Modificazioni introdotte*

Non sono stati modificati gli elaborati grafici di piano.

Sono state modificate le Norme Tecniche di Attuazione introducendo le precise specificazioni sopra riportate all'art. 28 *“Classi di pericolosità geomorfologica e di idoneità all'uso urbanistico”*

È stata aggiornata la cartografia di Sintesi.

#### 6. RECEPIMENTO DEL P.G.R.A. (Piano di Gestione dei Rischi di Alluvioni) cosiddetta “Direttiva Alluvioni”

Il quadro conoscitivo del PAI è stato approfondito dalla Autorità di Bacino nell'ambito del Piano di Gestione dei Rischi di Alluvioni (PGRA), predisposto in attuazione della Direttiva 2007/60 CE (la cosiddetta “Direttiva Alluvioni”). Nel dettaglio, per quanto riguarda il reticolo principale di pianura e di fondovalle (RP), nella specifica cartografia tematica (“Carta della pericolosità da alluvione”), sono stati individuati i seguenti scenari di alluvione: “frequente” (H), “poco frequente” (M) e “rara” (L).

Questi ambiti sostituiscono di fatto le fasce A, B e C della cartografia del PAI. Al riguardo si precisa che il Decreto del Segretario Generale dell'Autorità di bacino del Fiume Po n. 115/2015 del 19/06/2015 ha introdotto il Titolo V alle Norme di Attuazione del PAI al fine di coordinare quest'ultimo con il PGRA. In particolare l'Art. 58 contenuto nel suddetto decreto stabilisce che alle aree interessate da alluvioni frequenti si applicano le limitazioni di cui all'Art. 29 del PAI vigente (fascia A), alle aree interessate da alluvioni frequenti si applicano le limitazioni di cui all'Art. 30 del PAI vigente (fascia B) e, infine, alle aree interessate da alluvioni rare si applicano le limitazioni di cui all'Art. 31 del PAI vigente (fascia C).

Per quanto riguarda il territorio comunale di Villafranca Piemonte, nella cartografia PGRA esso risulta essere interessato da ampie zone di scenario d'alluvione definite lungo il Fiume Po ed il Torrente Pellice.

Ad esse si è fatto riferimento per la ridefinizione del quadro del dissesto relativo al torrente Pellice.

Pertanto:

- la borgata “Airaudi” e le aree agricole limitrofe, in precedenza assegnate alla fascia B del P.A.I., con la presente variante sono assegnate allo scenario dell’alluvione rara L (ex fascia C);
- le aree su cui insiste l’impianto estrattivo localizzato in Località Ruata Pellice, in precedenza assegnate alla fascia B del P.A.I., con la presente variante sono assegnate allo scenario dell’alluvione rara L (ex fascia C)

### *Modificazioni introdotte*

Gli elaborati di Piano sono stati aggiornati, inserendo le nuove perimetrazioni e riconoscendo in legenda gli scenari di alluvione rara L (ex fascia C), di alluvione poco frequente M (ex fascia B) e di alluvione frequente H (ex fascia A)

Non sono state apportate modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione ed alle Tabelle di piano

## 7. AGGIORNAMENTO DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE IN RIFERIMENTO ALLA REVISIONE DEL QUADRO DEL DISSESTO

L’aggiornamento del Piano al quadro del dissesto ha comportato la modifica delle seguenti parti delle Norme Tecniche di Attuazione:

- sono stati cancellati tutti i riferimenti e le conseguenti limitazioni indicate all’art. 11 delle NTA per ogni singola zona urbanistica omogenea;
- è stato introdotto il nuovo art. 28 “*Classi di pericolosità geomorfologica e di idoneità all’uso urbanistico*” che disciplina gli interventi edilizi in funzione delle classi di idoneità proposte nella nuova cartografia di sintesi, raggruppando e definendo le singole classi all’interno di un singolo articolo delle Norme di Attuazione.
- È stato aggiornato l’articolo 11 “*Prescrizioni*”, punto 5-1 “*Aree agricole A-A1-A2*”, nella parte di testo in cui è normata la possibilità di coltivazione di nuove cave
- È stato aggiornato l’articolo 11 “*Prescrizioni*”, punto 5-2 “*Aree A3*”, nella parte di testo in cui è normata la possibilità di coltivazione di nuove cave
- È stato soppresso l’art. 11 “*Prescrizioni*”, punto 6-0 “*Prescrizioni derivanti dalle analisi geologico tecniche e urbanistiche*”

## **- Intervento n. 08 – zona TN “Aree turistiche ricettive di nuovo impianto”**

### *Sintesi della proposta*

Si propone di riconoscere con una nuova zona RC “Nucleo urbano di nuova formazione” a destinazione residenziale le aree attualmente ricomprese in zona urbanistica omogenea TN “Aree turistiche ricettive di nuovo impianto”, consentendo inoltre, per una porzione di esse, la demolizione del fabbricato esistente e la possibilità di realizzare, tramite intervento edilizio diretto, una cubatura in applicazione dell’indice di densità edilizia fondiario della zona RC.

### *Precisazioni di carattere tecnico*

La zona TN “Aree turistiche ricettive di nuovo impianto” è un’area posta a ridosso della zona R 27 “Nucleo urbano consolidato di antica formazione” ed intercluso sui tre rimanenti lati da zone RC “Nucleo urbano di nuova formazione”, nonché adiacente alla ex linea ferroviaria ed attuale sede della pista ciclabile Airasca-Moretta. L’ipotesi di individuare una nuova zona urbanistica a destinazione residenziale in sostituzione della zona TN risulta quindi perfettamente compatibile ed in linea con le previsioni e gli indirizzi di Piano, considerato inoltre che le aree sono già dotate delle necessarie dotazioni infrastrutturali.

Con il presente progetto di variante si prevede quindi di riconoscere, in sostituzione della zona TN, una nuova zona RC 36 a destinazione residenziale, ricomprendente le stesse aree ed avente quindi la medesima superficie territoriale. All’interno della nuova zona RC 36 viene riconosciuto un singolo intervento edilizio con possibilità di demolizione e ricostruzione con recupero della volumetria esistente, con un massimo di 1.800 mc, per la cui attuazione è previsto il ricorso ad uno strumento urbanistico esecutivo; tale intervento è stato individuato graficamente negli elaborati di Piano ed inserito nella tabella di dettaglio n. 3-1 allegata alle N.T.A. del P.R.G.C. Su una porzione dell’area è stato riconosciuto un ampliamento della viabilità ciclo-pedonale, che dovrà essere dismesso in sede di intervento edilizio.

### *Modificazioni introdotte*

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

- la zona TN è stata ridefinita come zona RC 36
- nella zona RC 36 è stato individuato l’intervento n. 1

È stata modificata la tabella 3-1 delle zone RC:

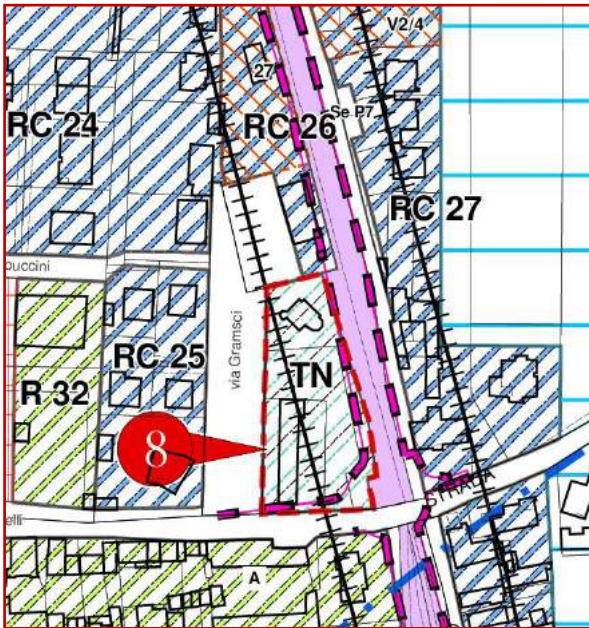
- inserendo ex-novo la zona RC 36 e l’intervento n. 1

È stata eliminata la tabella 5-3 delle zone TN

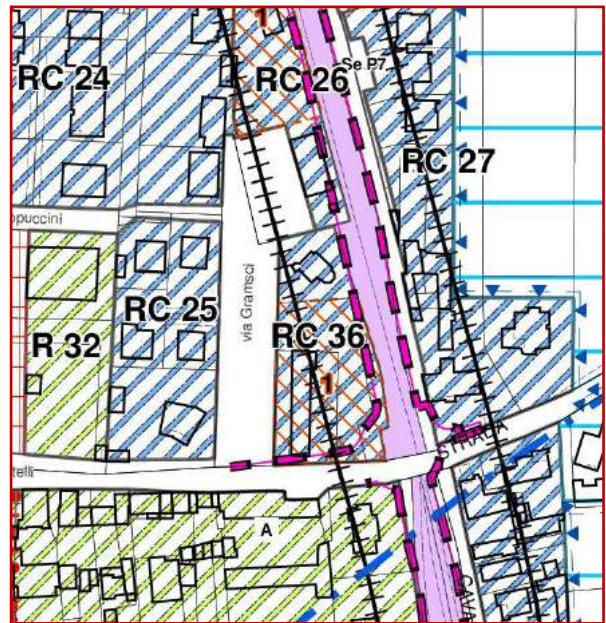
Al corpo normativo delle Norme Tecniche di Attuazione sono state apportate le seguenti modifiche:

- è stato cancellato il testo del punto 2-4 “Aree turistiche ricettive - ricreative di nuovo impianto – TN” dell’art. 8, sostituendolo con la dicitura “Comma cancellato in occasione della variante strutturale n. 4”
- è stata cogni riferimento alla zona “TN” dal titolo del punto 2-2 “aree TC – TN” dell’art. 9

- è stato eliminato ogni riferimento alla zona TN dal punto 2-1 “*aree PC – PN – TC – TN*” dell’art. 10
- è stato cancellato il testo del punto 2-4 “*Aree turistiche ricettive - ricreative di nuovo impianto – TN*” dell’art. 11, sostituendolo con la dicitura “*Comma cancellato in occasione della variante strutturale n. 4*”



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



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



Vista aerea con individuazione dell’area di intervento

## **- Intervento n. 09 – zona RC 6 “Nucleo urbano di nuova formazione”**

### *Sintesi della proposta*

Si propone che alle aree individuate a Catasto al Fg. 75 nn. 31, 116, 254 e 259, attualmente già inserite in zona residenziale RC 6, sia riconosciuta una capacità edificatoria.

### *Precisazioni di carattere tecnico*

Le aree in oggetto sono ricomprese all'interno della zona urbanistica omogenea RC 6 “Nucleo urbano di nuova formazione” e confinano a sud con la zona R 13 “Nucleo urbano consolidato di antica formazione”. In linea generale, nelle zone RC le norme di Piano prevedono interventi fondiari su singoli edifici, non superando, nel caso di demolizione e ricostruzione, la volumetria preesistente. Inoltre sono previsti interventi di nuova costruzione, secondo le indicazioni e le quantificazioni indicate nelle tabelle allegate alle N.T.A., su quelle aree dove il rapporto di cubatura è molto basso o nullo.

L'intervento in progetto di variante individua quindi, nel rispetto delle linee guida del Piano, un puntuale intervento di completamento in un'area già inserita in zona RC 6 e di fatto interclusa all'interno del tessuto residenziale consolidato, con accesso da via Stefano Grande, ma attualmente inediticata. In variante si individua un nuovo intervento (intervento n. 3) con una volumetria massima edificabile pari a 1.100 mc, calcolata in funzione dell'indice di densità edilizia della generica zona RC di 0,77 mc/mq,

### *Modificazioni introdotte*

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

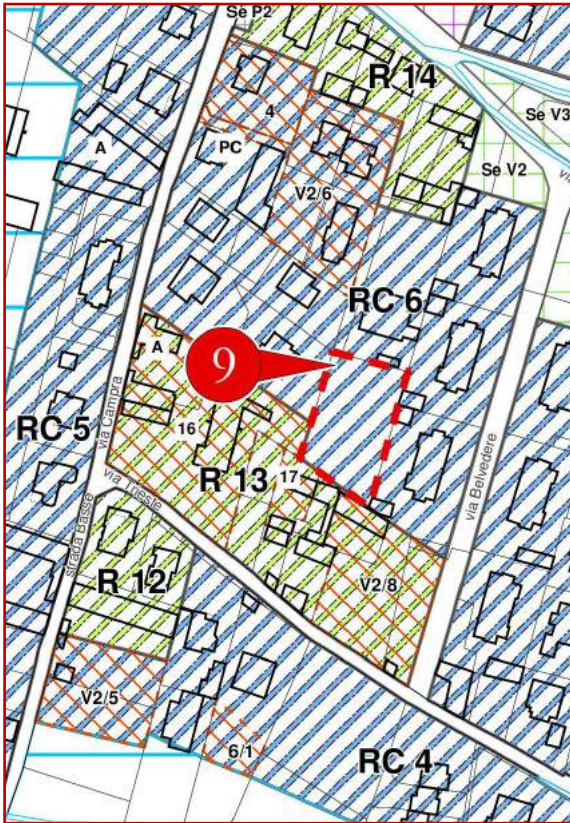
- Nella zona RC 6 è stato riconosciuto, perimetrandolo, l'intervento n. 3

È stata modificata la tabella 3-1 delle zone RC:

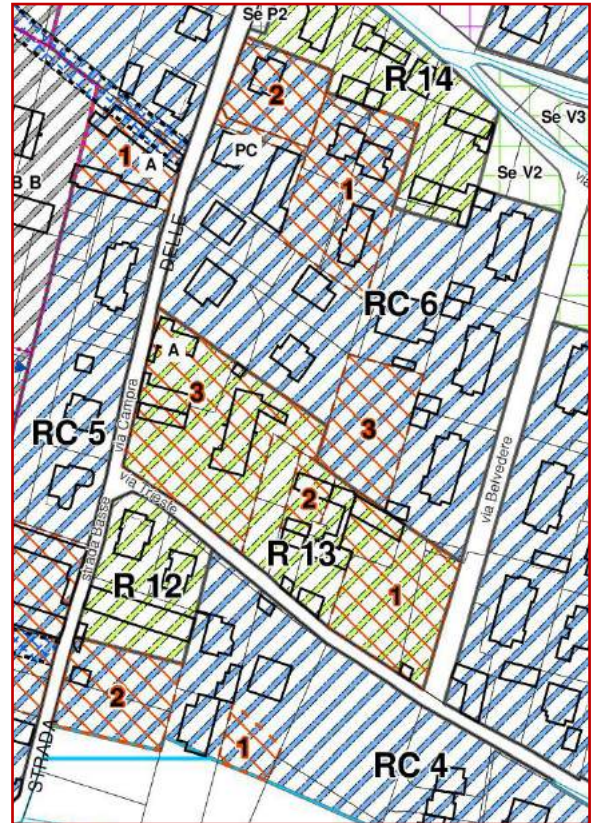
- Inserendo, nella colonna della zona RC 6, l'intervento n. 3 per una volumetria massima realizzabile pari a 1.100 mc e precisando, nella colonna “Note”, che è consentita la monetizzazione degli standard

Non sono state apportate modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione

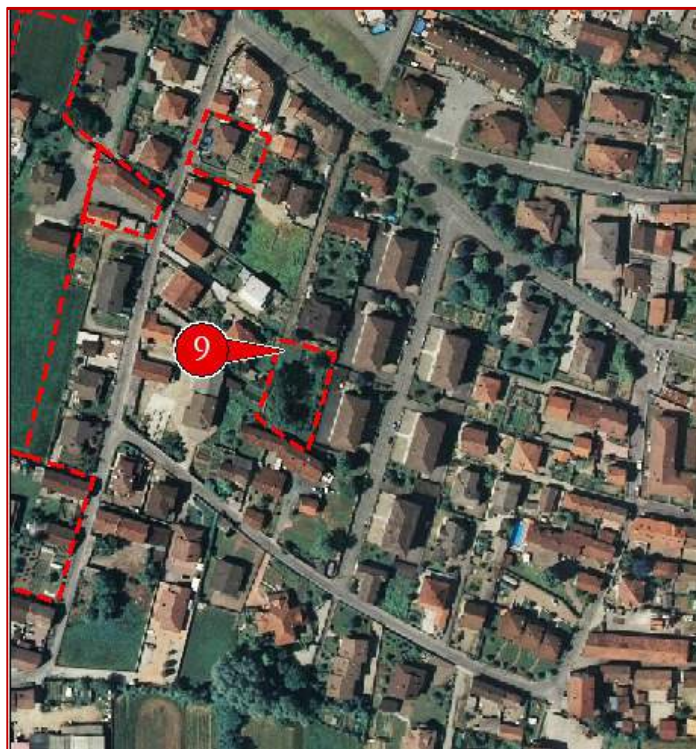




Estratto di P.R.G.C. vigente  
con individuazione dell'area di intervento



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



Vista aerea con individuazione dell'area di intervento



## **- Intervento n. 10 – zona R 16 “Nucleo urbano consolidato di antica formazione”**

### *Sintesi della proposta*

Si propone che alle aree individuate a Catasto al Fg. 73 n. 1324, attualmente già inserite in zona residenziale, sia riconosciuta una capacità edificatoria.

### *Precisazioni di carattere tecnico*

Le aree oggetto di variante sono individuate dal P.R.G.C. vigente in zona urbanistica omogenea R 16 “Nucleo urbano consolidato di antica formazione”, all’interno delle quali sono presenti alcuni fabbricati. In rapporto all’edificato esistente, il reale indice di densità edilizia fondiario risulta essere molto basso.

In linea generale, nelle zone R le norme di Piano prevedono il riordino dell’area ed il recupero del patrimonio edilizio abitativo esistente mediante interventi fondiari su singoli edifici, non superando, nel caso di demolizione e ricostruzione, la volumetria preesistente. Le porzioni libere, nell’ambito delle aree “R”, se non individuate con particolare simbologia, non hanno capacità edificatoria. In alternativa sono previsti interventi di nuova costruzione, secondo le indicazioni e le quantificazioni indicate nelle tabelle allegate alle N.T.A., su quelle aree dove il rapporto di cubatura è molto basso o nullo.

L’intervento in progetto di variante individua quindi, nel rispetto delle linee guida del Piano e degli obiettivi della presente variante, un puntuale intervento di completamento, indicato con il n. 2, in un’area già inserita in zona R 16 e di fatto interclusa all’interno del tessuto residenziale consolidato, su aree già compromesse, consentendo una nuova volumetria coerente con l’indice di densità della generica zona urbanistica R, e pari a 750 mc.

### *Modificazioni introdotte*

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

- Nella zona R 16 è stato perimetrato l’intervento n. 2

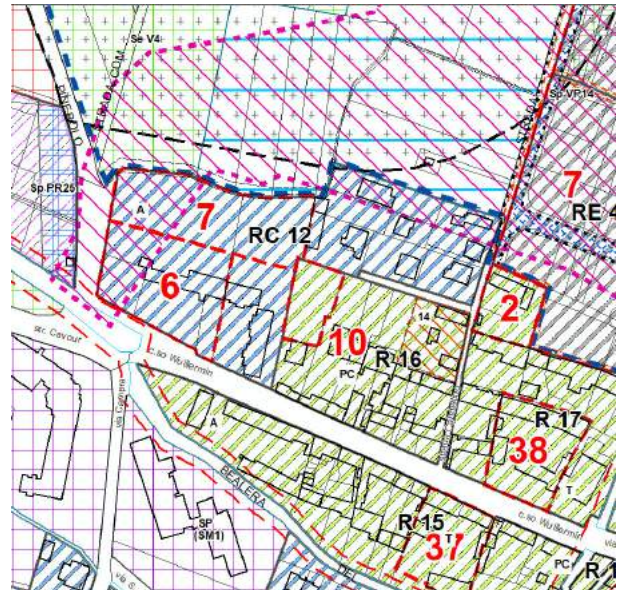
È stata modificata la tabella 2-1 delle zone R:

- inserendo l’intervento n. 2 con volumetria massima edificabile pari a 750 mc e riconoscimento, nella colonna “Note” della possibilità di monetizzazione degli standard;

Non sono state apportate modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione



Estratto di P.R.G.C. vigente  
con individuazione delle aree di intervento



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



Vista aerea con individuazione dell'area di intervento

## **- Intervento n. 11 – zona RC 5 “Nucleo urbano di nuova formazione”**

### *Sintesi della proposta*

Si propone, per la zona RC 5, un intervento di riqualificazione e riordino del tessuto urbano finalizzato alla densificazione dell'abitato esistente. In particolare per i fabbricati (ex stalle e tettoie) individuati dal Piano con la sigla **A** a destinazione agricola e di pertinenza di un'azienda agricola a conduzione familiare, si propone di concedere, una volta cessata l'attività, la possibilità di recuperare alla residenza i volumi esistenti con interventi di demolizione e ricostruzione.

La densificazione dell'abitato, attraverso interventi di riqualificazione e riordino del tessuto urbano esistente non utilizzato o sottoutilizzato, è anche finalizzato ad una riduzione del consumo di suolo.

### *Precisazioni di carattere tecnico*

Le aree e gli immobili oggetto di variante sono già attualmente individuati in zona urbanistica omogenea RC 5 “Nucleo urbano di nuova formazione” a destinazione residenziale. Per l'intervento proposto il P.R.G.C. vigente individua gli immobili con la simbologia **A** in quanto immobili con destinazione diversa da quella consentita nell'area normativa (fabbricati a destinazione agricola): la puntuale individuazione precisata negli elaborati di Piano era quindi finalizzata a consentire la prosecuzione dell'attività in corso, ritenuta comunque compatibile con la zona.

In progetto di variante si promuove la possibilità, una volta cessata l'attività agricola, di recuperare ad una destinazione compatibile con la zona urbanistica di appartenenza, e quindi principalmente alla residenza, i fabbricati. In particolare, come per tutti gli altri interventi previsti dal Piano, si è individuato, nella scheda specifica della zona RC 5, l'intervento n. 1 volto a recuperare la volumetria esistente fino a saturazione dell'indice territoriale di zona (920 mc), attraverso un intervento di demolizione e ricostruzione, vincolato a Piano di Recupero e finalizzato all'allargamento della sede stradale perpendicolare a via Campra.

L'intervento proposto ha come finalità il recupero di aree edificate e già compromesse, ma solo parzialmente utilizzate, che il P.R.G.C. individua all'interno di una zona urbanistica omogenea, ed in grado, rispettando l'indice di densità previsto per la zona urbanistica, di esprimere nuova capacità edificatoria senza contestuale consumo di suolo. Considerato l'incremento potenziale di carico urbanistico conseguente al recupero delle aree, si è previsto, nelle Tabelle allegate alle N.T.A., che lo smaltimento delle acque bianche dovrà avvenire nella bealera del Molino, previa verifica idraulica preventiva, e che il progetto di smaltimento delle acque nere dovrà essere sottoposto al parere vincolante dell'Acqa Pinerolese Industriale S.p.a.

### *Modificazioni introdotte*

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

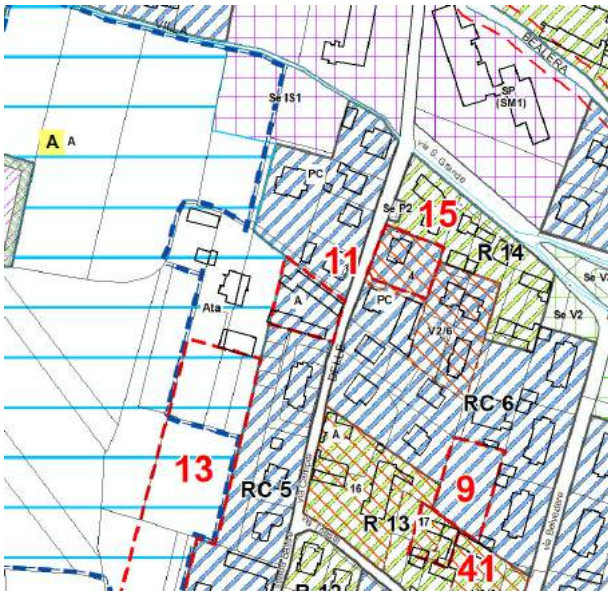
- Nella zona RC 5 è stato perimetrato l'intervento n. 1



È stata modificata la tabella 3-1 delle zone RC:

- Inserendo l'intervento n. 1 per la zona RC 5, con relativa capacità edificatoria

Non sono state apportate modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione



Estratto di P.R.G.C. vigente  
con individuazione delle aree di intervento



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



Vista aerea con individuazione delle aree di intervento

## **- Intervento n. 12 – zona RC 4 “Nucleo urbano di nuova formazione”**

### *Sintesi della proposta*

Si propone di estendere la zona urbanistica omogenea RC 4 a ricomprendere un'area adiacente, attualmente ricompresa in zona agricola, al fine di completarne lo sviluppo e limitarne la frammentazione.

### *Precisazioni di carattere tecnico*

La zona RC 4 è posta al margine sud-ovest dell'abitato di Villafranca Piemonte. L'area confina attualmente a sud con una modesta porzione di area agricola delimitata, a sua volta sempre verso sud, da una bealera. Nonostante la classificazione individuata dal P.R.G.C. vigente, l'area agricola delimitata a nord dalla zona RC 4 ed a sud dalla bealera non è sfruttata a fini agricoli ma risulta un'area in parte destinata a verde privato ed in parte abbandonata ed incolta. Considerati lo sfrangiamento delle aree edificabili della zona RC 4, la presenza di due interventi di completamento a confine con la zona agricola in oggetto, la presenza delle urbanizzazioni e che l'area oggetto di variante non risulta chiaramente più idonea ad un utilizzo agricolo, ma pienamente consapevoli dell'importanza di salvaguardare le aree verdi a ridosso dei corsi d'acqua per la loro vocazione naturale di corridoi ecologici, si propone di individuare su parte delle aree in oggetto limitate capacità edificatorie a completamento dello sfrangiamento edilizio. Le rimanenti porzioni, ed in particolare la fascia in sponda orografica sinistra, viene invece individuata quale area a verde privato piantumato, che dovrà essere realizzata contestualmente agli interventi edilizi, con particolare attenzione alla rinaturalizzazione dell'adiacente corso d'acqua.

### *Modificazioni introdotte*

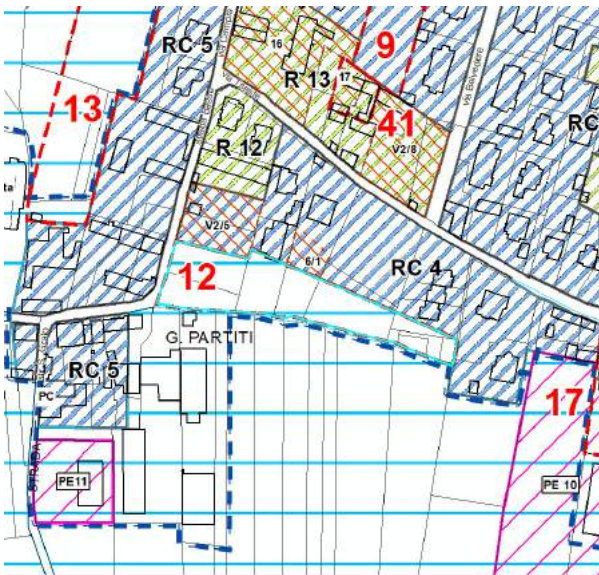
La variante ha comportato le seguenti modifiche grafiche degli elaborati di Piano:

- È stato aggiornato il perimetro della zona RC 4 ed esteso fino alla confine con la bealera.
- Sono stati individuati tre interventi di completamento numerati progressivamente
- Sono state individuate due aree a verde privato (VP 10 e VP 11) piantumate lungo il corso della bealera, in sponda orografica sinistra;

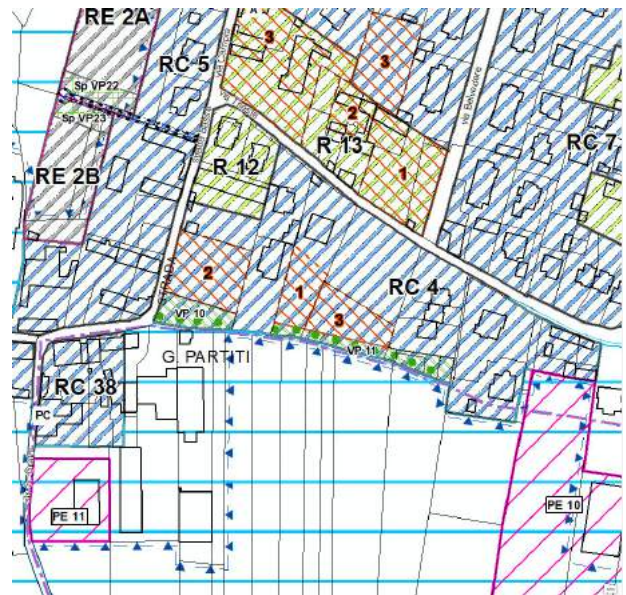
Sono state aggiornate le tabelle di piano allegate alle NTA. In particolare:

- È stata aggiornata la superficie territoriale della zona urbanistica omogenea RC 4
- Sono stati aggiornati gli interventi di completamento previsti dal Piano, con l'inserimento di un terzo intervento e l'obbligo del Permesso di Costruire Convenzionato finalizzato alla realizzazione dell'area a verde
- Per l'intervento n. 1 è stata cancellata dal campo “Note” la dicitura “Aumento di cubatura oltre quello esistente” in quanto annotazione superata dalla perimetrazione dell'area di completamento

- Sono state inserite prescrizioni particolari nel campo “Note” per la realizzazione dell’area a verde privato piantumando e la rinaturalizzazione della bealera contestualmente alla realizzazione degli interventi edilizi



Estratto di P.R.G.C. vigente  
con individuazione delle aree di intervento



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

## **- Intervento n. 13 – A “Area agricola”/nuova zona RE 2, strada vicinale delle Basse (via Campra)**

### *Sintesi della proposta*

Si propone di individuare una nuova zona urbanistica di espansione residenziale RE.

### *Precisazioni di carattere tecnico*

L'area oggetto di variante è ubicata ad ovest del nucleo centrale del comune di Villafranca Piemonte, all'angolo tra le vie Trieste e Campra. Verso nord è limitrofa alla zona a servizi ospitante il plesso scolastico delle scuole elementari ed alla zona residenziale RC 5 “Nucleo urbano di nuova formazione”, ad est ed a sud è in completa adiacenza con la zona RC5 “Nucleo urbano di nuova formazione”. Attualmente il P.R.G.C. vigente individua l'area in zona agricola di tipo A. Gli insediamenti agricoli presenti nell'area, proprio per la loro contiguità con la zona residenziale, sono indicati nelle tavole di Piano con la simbologia “Ata” indicante, ai sensi delle N.T.A., “Attività agricole tollerate in zona agricola”, in quanto, nelle previsioni di Piano, aree di possibile espansione residenziale.

Si può riscontrare che le aree individuate per accogliere la nuova espansione residenziale, analizzando la Carta della Capacità d'Uso dei Suoli, sono tutte ricomprese nella I classe di Capacità d'Uso dei Suoli. Occorre però precisare che il territorio del comune di Villafranca Piemonte è, come desumibile dai dati forniti dall'Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale del Piemonte (Arpa Piemonte), per il 91% ricadente nelle classi I, II e III di Capacità di Uso dei Suoli. Pare quindi evidente che, pur cercando di limitare al minimo l'uso di terreni ricadenti in tali classi, e pianificando l'espansione dell'edificato comunale, per quanto possibile, utilizzando terreni a minor vocazione agricola, in piccola percentuale saranno comunque interessati dall'espansione dell'edificato anche terreni di I, II e III classe. Inoltre si sottolinea che la maggior parte dell'edificato esistente del comune di Villafranca Piemonte è già attualmente ubicato in terreni di I classe; di conseguenza, dovendo prevedere che i modesti ampliamenti insediativi siano ubicati in stretta adiacenza all'edificato esistente, è inevitabile un limitato uso di terreni appartenenti alla I classe.

La scelta di individuare su tali aree parte dell'incremento della capacità residenziale del Piano deriva anche dall'analisi delle aree libere, dense e di transizione come risultano dal modello di densità proposto dalla Città Metropolitana di Torino.

La nuova area in progetto di variante, individuata come zona urbanistica omogenea RE 2, avrà una superficie territoriale pari a complessivi 7.367 mq per un numero totale di abitanti teorici insediabili, ipotizzando un indice abitativo pari a 151 mc/ab, pari a 22 abitanti.

Considerato l'incremento potenziale di carico urbanistico conseguente al recupero delle aree, si è previsto, nelle Tabelle allegate alle N.T.A., che lo smaltimento delle acque bianche dovrà avvenire nella bealera del



Molino, previa verifica idraulica preventiva, e che il progetto di smaltimento delle acque nere dovrà essere sottoposto al parere vincolante dell' Acea Pinerolese Industriale S.p.a. Inoltre si ritiene necessario individuare prescrizioni che garantiscano il mantenimento della permeabilità dei suoli liberi da costruzioni ed il riconoscimento di adeguate opere di compensazione.

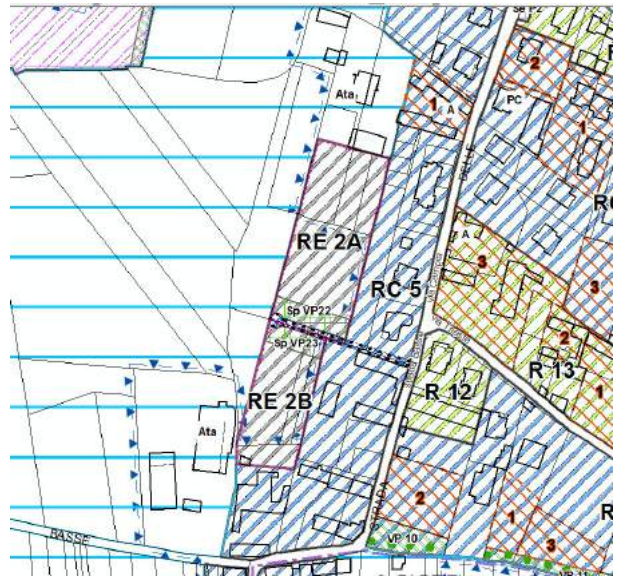
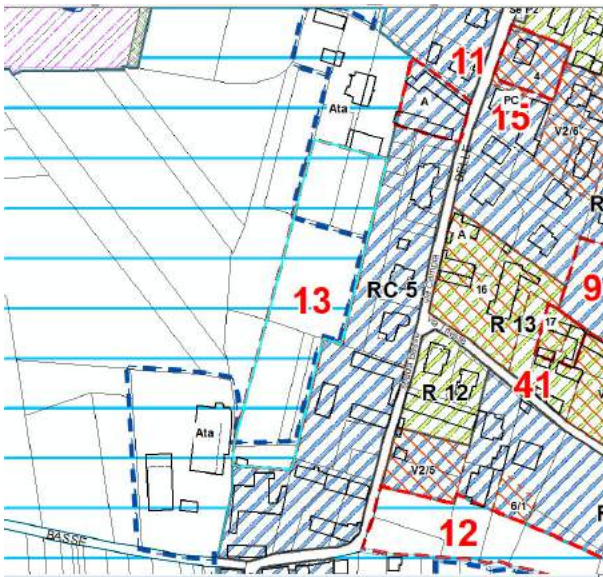
### *Modifiche introdotte*

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

- È stata riconosciuta, perimetrandola, la zona RE 2, sono state individuate le relative sub-aree RE 2A e RE 2B, le aree per standard e la viabilità di accesso;

È stata inserita la Tabella 4-2 della zona RE 2 nelle N.T.A. indicante i dati quantitativi ed i parametri per l'edificazione dell'area. È stata conseguentemente corretta la tabella generale n. 4-0 della zona RE.

Non sono state apportate modifiche alle Norme di Attuazione.





## **- Intervento n. 14 – A “Area agricola”/nuova zona RE 3, via San Sudario**

### *Sintesi della proposta*

Si propone di individuare una nuova zona urbanistica di espansione residenziale RE.

### *Precisazioni di carattere tecnico*

L'area oggetto di variante è ubicata a nord-ovest del nucleo centrale del comune di Villafranca Piemonte, in prossimità dell'incrocio tra via Candellino e via San Sudario. È delimitata su due lati, ad est ed a sud, da due zone a destinazione residenziale entrambe di tipo RC “Nucleo urbano di nuova formazione”, e rispettivamente dalle zone RC 31 e RC 16, a sud-ovest da via San Sudario, mentre a nord confina con la zona a destinazione agricola. Attualmente il P.R.G.C. vigente individua l'area in zona agricola di tipo A. La nuova area in progetto di variante, individuata come zona urbanistica omogenea RE 3, avrà una superficie territoriale pari a complessivi 11.758 mq per un numero totale di abitanti teorici insediabili, ipotizzando un indice abitativo pari a 151 mc/ab, pari a 35 abitanti.

La nuova area di espansione residenziale è una naturale conseguenza di esigenze viarie che consentano sia un allargamento di via San Sudario sia un collegamento diretto delle zone produttive con la medesima via e, conseguentemente, con la circonvallazione, evitando un afflusso di mezzi pesanti all'interno del tessuto residenziale. La nuova viabilità in progetto di piano va conseguentemente a delimitare una porzione di territorio che, dal punto di vista urbanistico e dei servizi, risulta la naturale prosecuzione e completamento dell'adiacente zona RC 31, anche in termini di dotazione di servizi.

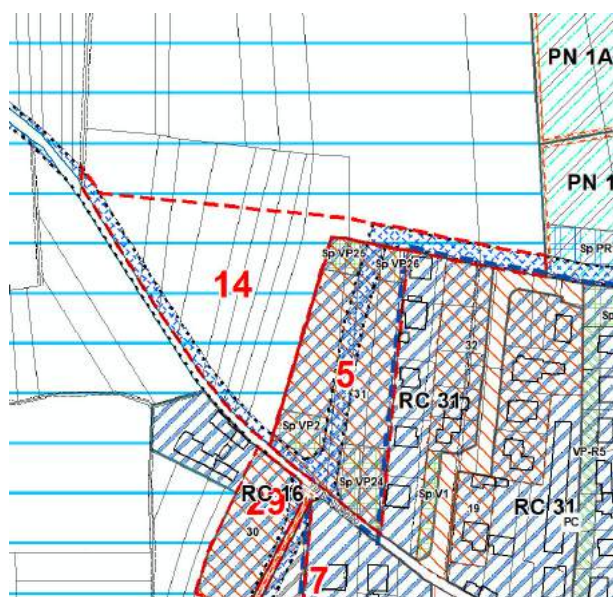
Considerato l'incremento potenziale di carico urbanistico conseguente al recupero delle aree, si è previsto, nelle Tabelle allegate alle N.T.A., che il progetto di smaltimento delle acque bianche dovrà essere supportato da verifica idraulica preventiva, e che il progetto di smaltimento delle acque nere dovrà essere sottoposto al parere vincolante dell'Acea Pinerolese Industriale S.p.a. Inoltre si ritiene necessario individuare prescrizioni che garantiscano il mantenimento della permeabilità dei suoli liberi da costruzioni ed il riconoscimento di adeguate opere di compensazione.

### *Modificazioni introdotte*

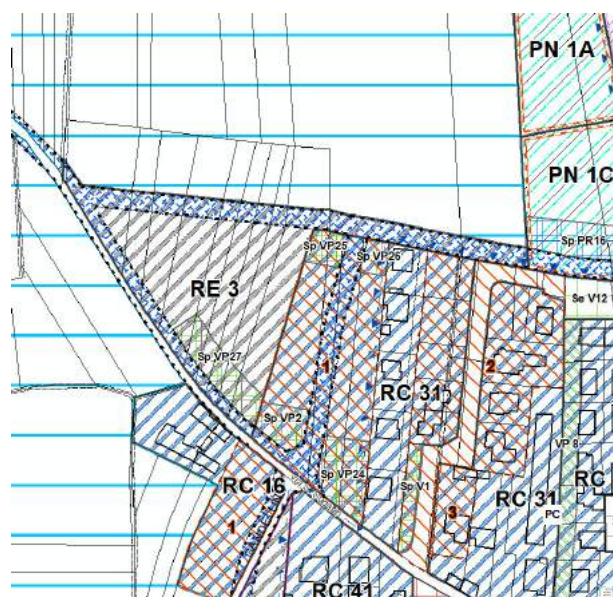
La variante ha comportato le seguenti modifiche grafiche degli elaborati di Piano:

- È stata riconosciuta, perimetrandola, la zona RE 3
- È stata individuata la nuova area a servizi Sp VP27
- È stata indicata la nuova viabilità in progetto di Piano, per il collegamento di via Vigone con via San Sudario

È stata inserita la Tabella 4-3 della zona RE 3 nelle N.T.A. indicante i dati quantitativi ed i parametri per l'edificazione dell'area. È stata conseguentemente corretta la tabella generale n. 4-0 della zona RE.



Estratto di P.R.G.C. vigente  
con individuazione delle aree di intervento



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

## - Intervento n. 15 – zona RC 6 “Nucleo urbano di nuova formazione”

### *Sintesi della proposta*

Si propone che alle aree individuate a Catasto al Fig. 75 n. 32 parte, attualmente già inserite in zona residenziale RC 6 e parzialmente edificate, sia riconosciuta una ulteriore capacità edificatoria residenziale.

### *Precisazioni di carattere tecnico*

Le aree oggetto di variante sono ricomprese all'interno della zona urbanistica omogenea RC 6 “Nucleo urbano di nuova formazione” e confinano a nord con la zona R 14 “Nucleo urbano consolidato di antica formazione”. In linea generale, nelle zone RC le norme di Piano prevedono interventi fondiari su singoli edifici, non superando, nel caso di demolizione e ricostruzione, la volumetria preesistente. Inoltre sono previsti interventi di nuova costruzione, secondo le indicazioni e le quantificazioni indicate nelle tabelle allegate alle N.T.A., su quelle aree dove il rapporto di cubatura è molto basso o nullo.

Nel caso specifico la scheda di area n. 3-1 prevede, sul mappale, la possibilità di intervenire secondo quanto previsto dall'intervento n. 4, consentendo, attualmente, un volume massimo complessivo edificabile sul lotto pari a 700 mc.

Con la presente variante si prevede, nell'ottica di densificare porzioni di tessuto residenziale già dotate dei sistemi infrastrutturali e dei sottoservizi, di confermare l'intervento previsto dal piano incrementando però di 400 mc la volumetria massima complessiva edificabile sul lotto e portandola quindi a complessivi 1.100 mc, al fine di consentire quei fisiologici ampliamenti degli edifici residenziali.

### *Modificazioni introdotte*

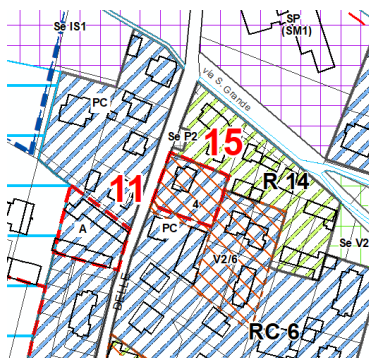
La variante non ha comportato modifiche grafiche agli elaborati di Piano.

È stata modificata la tabella 3-1 delle zone RC:

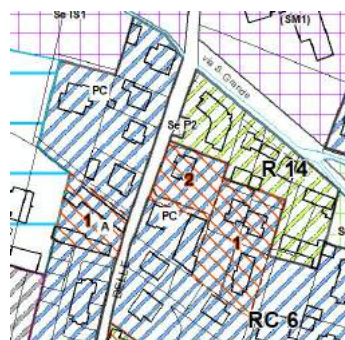
- Individuando, in corrispondenza dell'intervento n. 4 (rinumerato con la presente variante come intervento n. 2), un volume massimo complessivo edificabile pari a 1.100 mc.

Non sono state apportate modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione

P.R.G.C. vigente



P.R.G.C. in variante



## **- Intervento n. 16 – Determinazione della perimetrazione del centro abitato, ai sensi dell'art. 12, comma 2, numero 5bis della L.R. 56/77 e s.m.i.**

### *Sintesi della proposta*

Si propone di determinare la perimetrazione del centro abitato, ai sensi dell'art. 12, comma 2, numero 5bis della L.R. 56/77 e s.m.i.

### *Precisazioni di carattere tecnico*

Ai sensi dell'art. 81, comma 1 della L.R. 56/77 e s.m.i. “Le perimetrazioni dei centri abitati di cui all'art. 12, comma 2, numero 5bis), possono far parte dei contenuti di varianti almeno strutturali ai sensi dell'art. 17, comma 4 [...]”. Inoltre il Piano determina, ai sensi dell'art. 12 citato, la perimetrazione del centro abitato, redatta su mappa catastale aggiornata, delimitando per ciascun centro o nucleo abitato le aree edificate con continuità ed i lotti interclusi, senza distinzione tra destinazioni d'uso, con esclusione delle aree libere di frangia, anche se già urbanizzate. Non possono essere ricompresi nella perimetrazione gli insediamenti sparsi. Inoltre, per individuare cartograficamente la perimetrazione, si è tenuto conto del Comunicato dell'Assessore ai Rapporti con il Consiglio Regionale, Urbanistica e programmazione territoriale, paesaggio, edilizia residenziale, opere pubbliche, pari opportunità avente ad oggetto “Chiarimenti in merito alla perimetrazione del centro o nucleo abitato ai sensi della l.r. 56/1977, come modificata dalla l.r. 3/2013 e dalla l.r. 17/2013: definizione di criteri e indicazioni procedurali”.

Con la presente variante sono quindi stati perimetrati, in colore blu, il centro abitato (capoluogo) ed in colore azzurro i seguenti nuclei abitati:

- località Ruata Pellice, frazione Benne dei Mottura, località Oglieri, frazione Mottura, località Barberi
- frazione Cantogno
- frazione Cerutti
- Frazione Palot
- Frazione San Nicola
- Frazione San Luca

### *Modificazioni introdotte*

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

- È stata aggiornata la planimetria generale di Piano individuando il perimetro del centro abitato ed i sei perimetri dei nuclei abitati;

Non sono state apportate modifiche alle N.T.A. di Piano

## - Intervento n. 17 – Aggiornamento, dal punto di vista sia grafico sia testuale degli elaborati di P.R.G.C.

### *Sintesi della proposta*

Si propone di aggiornare le indicazioni sia grafiche sia testuali contenute all'interno del P.R.G.C., con precisazioni in merito all'indice volumetrico abitativo per le zone RE.

### *Precisazioni di carattere tecnico*

Le modifiche introdotte sono volte a riorganizzare ed uniformare le informazioni contenute nei documenti di Piano. In particolare sono state introdotte le seguenti modifiche:

- Sono stati rinumerati tutti gli interventi di completamento previsti per le zone R e RC e riportati nelle tabelle nn. 2-1 e 3-1, in modo da rendere univoco il loro riconoscimento. Nello strumento vigente la numerazione è progressiva, indipendentemente dalla zona urbanistica (ed in alcuni casi risultano esservi la ripetizione di alcuni numeri). In variante si prevede di numerare progressivamente ogni singolo intervento di completamento, ma rapportando la nuova numerazione, ogni volta, alla singola zona urbanistica omogenea. La numerazione del singolo intervento è poi seguita, in tabella, dalla lettera N o dalla lettera R, a seconda che si tratti rispettivamente di un *nuovo intervento* o di un intervento di *recupero edilizio*. Si precisa che tale diversificazione è già presente nel P.R.G.C. vigente, che però individuava le differenti casistiche con un cerchio oppure con un quadrato.
- Nelle tabelle di dettaglio nn. 2-1 e 3-1 delle zone residenziali R e RC è stata cancellata la colonna contenente la “*Localizzazione catastale degli interventi*”. Tali indicazioni, rappresentate dal Foglio e mappale delle aree interessate, risultano ormai abbondantemente superate a seguito dell'informatizzazione dello strumento urbanistico con sistema GIS. Il nuovo P.R.G.C., infatti, oltre che a perimetrare in modo chiaro ed univoco tali aree, consente anche un'interrogazione dei dati catastali, costantemente aggiornati.
- Per uniformare il calcolo della capacità insediativa espressa dal Piano, considerate anche le limitazioni introdotte dagli approfondimenti idrogeologici contenuti nella presente variante, è stato adottato, per tutte le zone RE, il rapporto volume/abitante della zona RE 10, così come specificato con la variante strutturale n. 03 approvata con deliberazione di consiglio comunale n. 12 del 13/02/2013 e pubblicata sul B.U.R. n. 15 del 11/04/2013, inserendo tale precisazione all'art. 4 “*Definizioni*”, punto 1-14 “*Insedibilità*”.
- È stata eliminata l'indicazione PR4, ex art. 11, punto 2-7 “*Insedimenti produttivi non confermati ed oggetto di rilocazione* PR”, dal fabbricato ubicato in zona R 17, in quanto risulta essere un

fabbricato sul quale è già stata data attuazione alle norme di piano rilocalizzando l'attività produttiva e riconvertendo il fabbricato esistente alla destinazione residenziale.

- È stato aggiornato il perimetro della zona RC 5, ubicata all'angolo tra strada Basse e via San Grato, in quanto non ricomprendente tutti i fabbricati esistenti, per adeguarlo alla reale frammentazione fondiaria. Inoltre, per una riconoscibilità univoca delle singole zone urbanistiche, le due zone RC 5 ubicate a sud di via delle Basse sono state rinominate con la sigla RC 37 una e RC 38 l'altra;
- Si è proceduto a rendere univoca, in generale, la riconoscibilità delle singole zone urbanistiche omogenee. Infatti, allo stato attuale, gli elaborati grafici di Piano riconoscono con la stessa sigla alfa-numerica alcune zone tra loro adiacenti, ma separate, normalmente, dalla viabilità pubblica. Non sono invece state rinominate quelle zone urbanistiche che, benché frazionate da modesti corsi d'acqua, risultano omogenee nella loro perimetrazione e facilmente riconoscibili nella loro unitarietà. Nello specifico sono state rinominate le seguenti zone urbanistiche omogenee, senza apportare alcuna modifica alla capacità edificatoria espressa dal Piano:
  - o RC 1, RC 12, RC 13, RC 16, RC 27, RC 29, RC 30 parte, R 3, R 17, R 33
- È stato corretto un mero errore materiale contenuto nel progetto definitivo della variante parziale n. 32 di recente approvazione. Nella tabella 5-1 delle zone PC, alla zona PC 4C è stato erroneamente attribuito un rapporto di copertura in progetto pari a 0,50, sostituendo quello originario pari a 0,60. Con la presente variante, quindi, si riporta il corretto valore del rapporto di copertura in progetto.
- È stata introdotta graficamente la quota indicante la larghezza stradale indicativa del tratto di viabilità ciclo-veicolare previsto ad est dell'edificato.
- È stato eliminato l'intervento n. 33 della zona RC 13 in quanto lotto già edificato
- È stato eliminato l'intervento n. 14 della zona R 29 in quanto lotto già edificato
- Sono stati aggiornati, sugli elaborati grafici di Piano e nella tabella delle Norme Tecniche di Attuazione, i perimetri degli insediamenti produttivi artigianali esistenti PE. A seguito dell'informatizzazione dello strumento urbanistico, infatti, è emerso che alcuni insediamenti PE, di cui all'art. 11 punto 2-6 delle N.T.A., non erano stati riportati sulle tavole di Piano ovvero erano stati perimetrati in modo errato.
- Così come avvenuto per gli insediamenti produttivi esistenti PE, per i quali, con precedente variante, è stata redatta apposita tabella per il loro riconoscimento e la loro catalogazione, con la presente variante sono stati perimetrati e riconosciuti anche gli insediamenti produttivi confermati PC già presenti sugli elaborati grafici di Piano. Inoltre, a seguito di un'osservazione, è stato rilevato che nella strumentazione urbanistica precedente a quella vigente risulta che alcuni immobili siti in frazione Cantogno 25 erano già riconosciuti, ai sensi dell'art. 8 "Descrizione delle

aree” punto 2-5 “*Insedimenti produttivi confermati* [PC]” quali fabbricati produttivi confermati, ed indicati con simbologia [PC] sulle tavole di Piano. Per mero errore materiale, nella documentazione successiva alla variante parziale n. 27 non è più presente la simbologia [PC]. Con la seguente variante si ripristina la perimetrazione.

- È stata riscontrata la mancanza, nella frazione “Parrocchia di San Luca”, dell’indicazione grafica della presenza di due comunità alloggio [CA] e di un insediamento produttivo confermato [PC].
- È stata riscontrata un’incongruenza nella perimetrazione dell’insediamento produttivo esistente PE 10, che include anche aree non in proprietà della Ditta insediata. Per desumere l’esatta consistenza si è fatto riferimento alle precedenti indicazioni contenute nelle N.T.A. ed agli elaborati grafici prodotti in occasione del “rilievo deposito di car fluff e piezometri e sondaggi”
- Negli elaborati grafici alla scala 1:5.000 è stato riscontrato che per la zona agricola A2 è riportata una dicitura errata rispetto a quanto riportato alla scala 1:2.000
- È stato riscontrato un refuso nella legenda degli elaborati grafici, in merito alle fasce di rispetto dai corsi d’acqua, ai sensi dell’art. 29 della L.R. 56/77 e s.m.i Se ne propone pertanto la correzione.

#### *Modificazioni introdotte*

La variante ha comportato le seguenti modifiche degli elaborati grafici:

- Sono stati rinumerati tutti gli interventi di completamento
- Riconoscimento delle zone dalla RC 37 alla RC 46, con rettifica del perimetro della zona RC 37 (ex RC 5)
- Riconoscimento delle zone dalla R 34 alla R 37
- In zona R 17 è stata eliminata l’indicazione PR4

La variante ha comportato le seguenti modifiche alle tabelle delle N.T.A.

- Sono stati rinumerati, nelle tabelle 2-1 e 3-1, tutti gli interventi di completamento, eliminando la colonna indicante gli estremi catastali. Inoltre sono stati eliminati gli interventi n. 33 della zona RC 13 e n. 14 della zona R 29 in quanto lotti già edificati.
- Tabella 3.1: sono state introdotte le zone dalla RC 37 alla RC 46, aggiornando le relative superfici
- Tabella 2.1: sono state introdotte le zone dalla R 34 alla R 37, aggiornando le relative superfici
- Tabella 5-1, zona PC 4C: è stato ripristinato il rapporto di copertura pari a 0,60

È stato modificato l’art. 4 “*Definizioni*”, punto 1-14 “*Insedibilità*” delle N.T.A., aggiungendo il seguente comma: “*Nelle zone urbanistiche omogenee RE “Nuova espansione residenziale”, come specificato con la variante strutturale n. 03 approvata con deliberazione di consiglio comunale n. 12 del 13/02/2013 e pubblicata sul B.U.R. n. 15 del 11/04/2013, l’indice volumetrico abitativo è pari a 151 mc/abitante*”.

Inoltre, nel testo delle N.T.A. sono stati modificati:

- All'art. 11 "Prescrizioni" il punto 1-2 "Nucleo urbano consolidato di antica formazione" ed il punto 1-3 "Nucleo urbano di nuova formazione". Il testo: "È inoltre consentito, sugli immobili destinati alla residenza individuati in cartografia con il simbolo n° ○, in considerazione del nullo o basso rapporto di cubatura esistente sulla area di pertinenza, un aumento della volumetria nel rispetto dei limiti di tabella." è stato eliminato ed al suo posto è stato inserito il seguente testo: "È inoltre consentito, sugli immobili destinati alla residenza individuati nelle tabelle con numerazione araba seguita dalla lettera (N), in considerazione del nullo o basso rapporto di cubatura esistente sulla area di pertinenza, un aumento della volumetria, nel rispetto dei limiti indicati in tabella."

Sono inoltre stati individuati gli insediamenti PE non presenti sulle tavole e corretta la perimetrazione di quelli individuati in modo difforme.

All'art. 11, punto 2-5 "Insediamenti produttivi confermati [PC]" è stata aggiunta una tabella riepilogativa con individuazione numerica dei singoli [PC]. Tale numerazione progressiva è stata inoltre riportata sugli elaborati grafici di Piano in corrispondenza di ogni singolo [PC] già riconosciuto. Inoltre sono stati perimetrati quali [PC] gli immobili in località Cantogno che, per mero errore materiale, non erano stati riportati in planimetria.

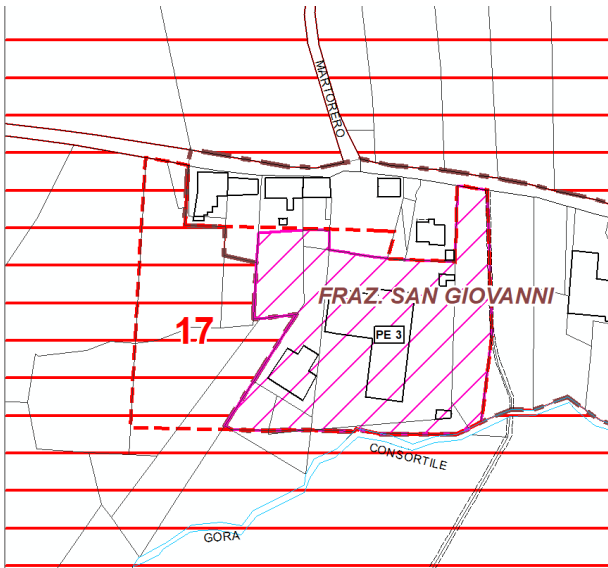
In Frazione "Parrocchia di San Luca", negli elaborati alla scala 1:5.000, sono state inserite le indicazioni mancanti circa la presenza di due Comunità Alloggio [CA] ed un insediamento produttivo confermato [PC]. È stata conseguentemente anche aggiornata la relativa tabella.

È stato aggiornato, in riduzione di circa 2.714 mq, il perimetro dell'insediamento produttivo esistente PE 10, aggiornando contestualmente anche la relativa tabella.

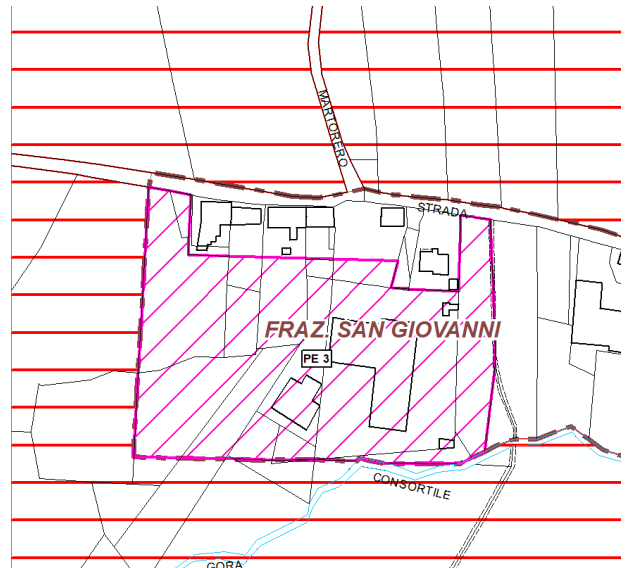
È stata corretta la legenda degli elaborati alla scala 1:5.000, per quanto attiene alla zona agricola A2, riportando l'esatta dicitura "Aree per attività agricole ed allevamenti industriali", in sostituzione di quella erroneamente riportata "A2 - Aree con particolari limitazioni all'uso agricolo (264.A2 e 272.A2 del P.T.O.)"

È stato corretto, in legenda, il riferimento all'art. 29 della L.R. 56/77 e s.m.i. per quanto riguarda l'individuazione delle fasce dai corsi d'acqua.

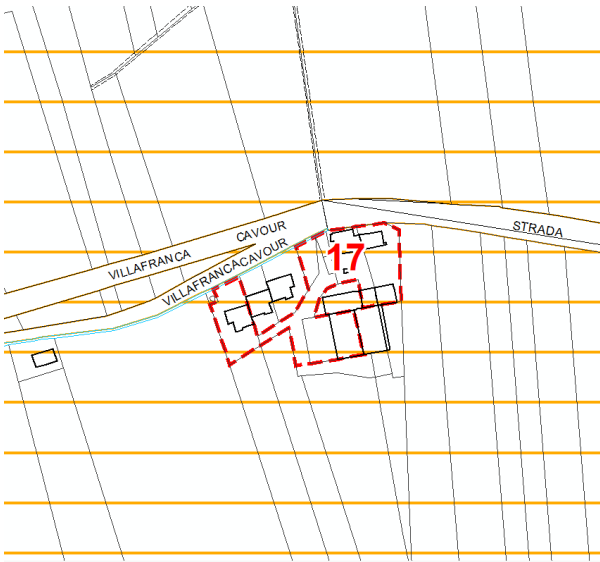




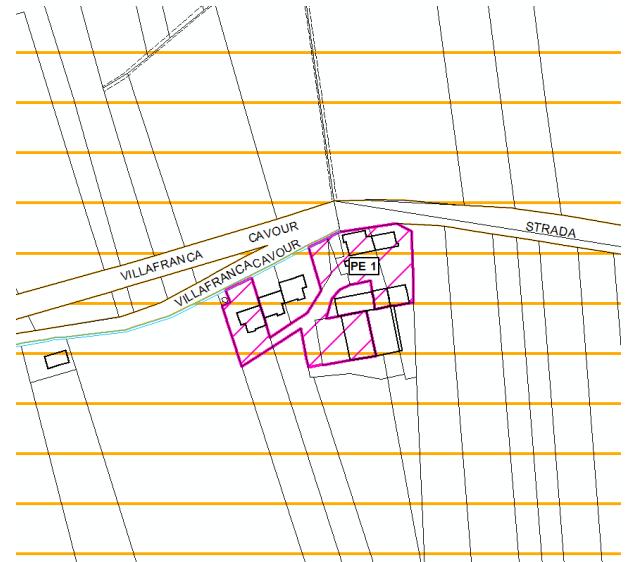
Estratto di P.R.G.C. vigente  
con individuazione delle aree di intervento



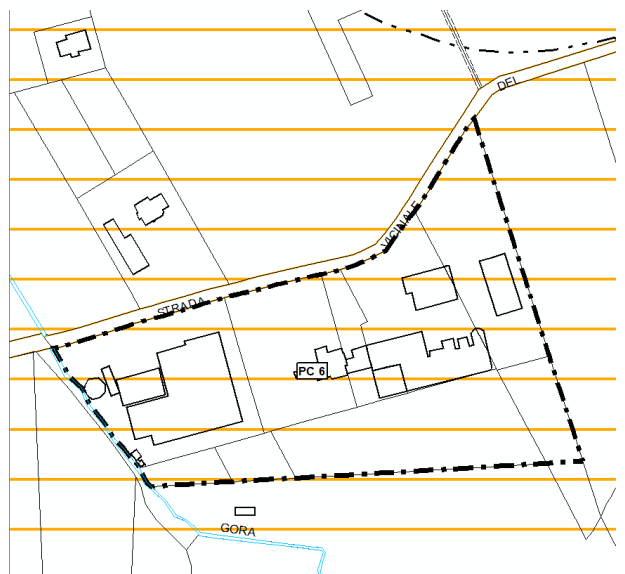
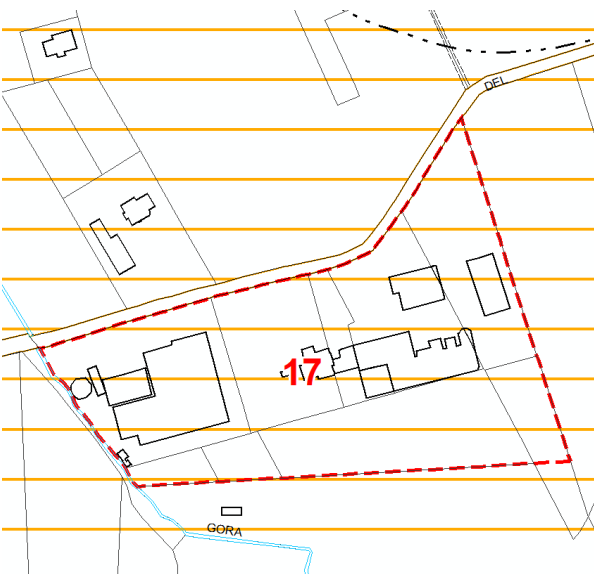
Estratto di P.R.G.C.  
in progetto di variante

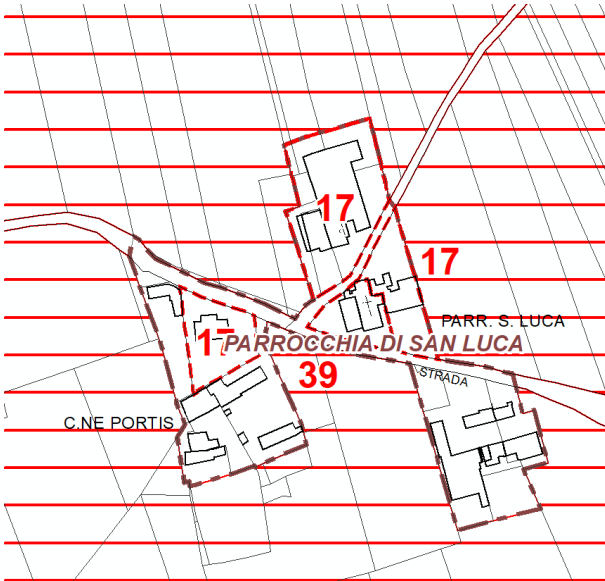


Estratto di P.R.G.C. vigente  
con individuazione delle aree di intervento

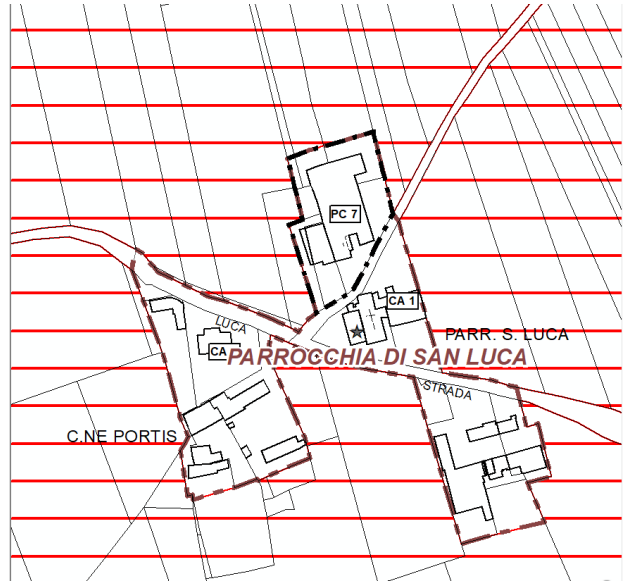


Estratto di P.R.G.C.  
in progetto di variante

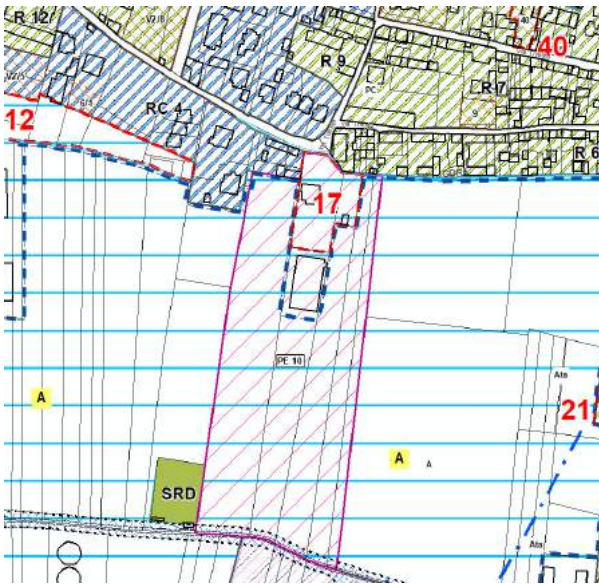




Estratto di P.R.G.C. vigente  
con individuazione delle aree di intervento



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



Estratto di P.R.G.C. vigente  
con individuazione delle aree di intervento



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

## **- Intervento n. 18 – “Aree umide della Rete Ecologica Provinciale”**

### *Sintesi della proposta*

Si propone di riconoscere anche graficamente sugli elaborati di Piano le aree umide della rete ecologica provinciale e le aree boscate.

### *Precisazioni di carattere tecnico*

Sul territorio comunale di Villafranca Piemonte si possono riconoscere, in generale, numerose aree umide e boscate e, più nello specifico, sono riconoscibili 3 siti di particolare interesse naturalistico lungo il torrente Pellice: il primo in località “Zucchea”, il secondo a nord della borgata “Airaudi” ed il terzo a nord della località “Ruata Pellice”. Tali aree, oltre che essere classificabili come aree umide, sono anche aree boscate. Pertanto è necessario richiamare la normativa vigente in materia forestale ai sensi della quale la trasformazione di un’area boscata ad altro uso (vedi, ad esempio, quello agricolo) è possibile compatibilmente con la conservazione della biodiversità. Le tre aree riconosciute sono inoltre tutelate dal Piano Territoriale di Coordinamento (PTC2) in quanto parte della Rete ecologica provinciale. Risulta quindi importante mantenere lo stato dei luoghi attualmente presente nei siti individuati.

Con la presente variante, quindi, il comune di Villafranca Piemonte intende tutelare, in ottemperanza a quanto previsto dal PTC2, tali siti all’interno del proprio strumento urbanistico quali elementi della rete ecologica provinciale e comunale in quanto zone umide ed in quanto inserite all’interno delle fasce perfluviali e delle aree boscate (art. 35 comma 3 delle N.T.A. del PTC2).

Si prevede quindi, in variante, che il P.R.G.C. recepisca gli elementi della Rete Ecologica Provinciale, al fine di preservare ed incrementare la naturalità all’interno dei siti riconosciuti, nonché al fine di tutelare e normare le zone riconosciute come aree boscate (ex D.Lgs. 227/2001 ed art. 146 D.Lgs 42/2004 e s.m.i.), per le quali occorre prioritariamente procedere nella direzione della conservazione della biodiversità.

### *Modificazioni introdotte*

La variante ha comportato le seguenti modifiche degli elaborati grafici:

- Sono state riconosciute, sugli elaborati di Piano, le zone umide, i boschi umidi ed i boschi costituenti habitat di interesse comunitario. Nel riconoscere la zona umida di Zucchea, è stato ripерimetrato, riducendolo, il confine dell’adiacente area destinata a cava.

## **- Intervento n. 19 – N.T.A. art. 4 “Definizioni”, punto 1-7 e punto 2-1**

### *Sintesi della proposta*

Si propone di modificare il punto 1-7 “Piano del terreno sistemato (o piano di utilizzo)” dell’art. 4 delle N.T.A. nella parte in cui viene posto un limite all’estensione della fossa di accesso al piano interrato, in quanto norma di difficile applicazione.

Si propone inoltre di precisare un’ulteriore destinazione ammissibile per i bassi fabbricati ex art. 4, punto 2-1.

### *Precisazioni di carattere tecnico*

Il terzo comma del punto 1-7 “Piano del terreno sistemato (o piano di utilizzo)” dell’art. 4 delle N.T.A. prevede che la fossa di accesso al piano seminterrato debba essere contenuta, come estensione, entro un quarto del perimetro dell’edificio. Tale norma risulta di difficile, se non in alcuni casi impossibile, applicazione in quanto, per la conformazione di una delle tipologie edilizie più diffuse nel comune di Villafranca Piemonte (villetta bifamiliare con accessi carrai ai locali interrati separati), per poter accedere ai locali interrati non è possibile contenere lo sviluppo della fossa entro un quarto del perimetro del costruendo fabbricato. Con la presente variante, quindi, si propone di eliminare il terzo comma dell’articolo citato. Tale variazione, in ogni caso, non incide sui parametri edilizi e sul conteggio delle volumetrie.

Per quanto attiene l’art. 4, punto 2-1 “Bassi fabbricati” la norma precisa che “[...] è ammessa l’esecuzione di bassi fabbricati a servizio di fabbricati esistenti alla data di approvazione del P.R.G.C. a destinazione autorimessa, deposito attrezzature da giardino, etc...”. Con la presente variante si propone di aggiungere, tra le destinazioni ammesse per i bassi fabbricati, anche quella a “tettoia”.

### *Modificazioni introdotte*

Non sono state apportate modifiche né agli elaborati grafici di progetto né alle Tabelle allegate alle Norme Tecniche di Attuazione.

Nelle Norme Tecniche di Attuazione è stato cancellato il terzo comma, del punto 1-7 “Piano del terreno sistemato (o piano di utilizzo)” dell’art. 4 delle N.T.A.

Inoltre, al punto 2-1 “Bassi fabbricati” dell’art. 4 “Definizioni” è stata aggiunta, tra le destinazioni ammesse, anche quella di tettoia.

**- Intervento n. 20 – Recepimento delle indicazioni del Piano Paesaggistico Regionale in merito alle aree di notevole interesse pubblico (articoli 136 e 157 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i.)**

*Sintesi della proposta*

Si propone il recepimento delle indicazioni del Piano Paesaggistico Regionale in merito alle aree di notevole interesse pubblico (articoli 136 e 157 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i.).

*Precisazioni di carattere tecnico*

Il nuovo Ppr è stato adottato dalla Giunta regionale con D.G.R. n. 20-1442 del 18 maggio 2015 e successivamente approvato con D.C.R. n. 233-35836 del 3 ottobre 2017.

Il Ppr è entrato in vigore il giorno successivo alla pubblicazione della deliberazione di approvazione sul Bollettino Ufficiale Regionale (B.U.R. n. 42 del 19 ottobre 2017, Supplemento Ordinario n. 1). Entro 24 mesi da tale data, tutti gli strumenti di pianificazione urbanistica o territoriale dovranno essere adeguati al Piano paesaggistico; nelle more dell'adeguamento, ogni variante apportata agli strumenti di pianificazione, limitatamente alle aree da essa interessate, dovrà essere coerente e rispettare le norme del Ppr. Entro 90 giorni dall'entrata in vigore, la Regione provvederà a dettagliare, con apposito Regolamento, le modalità per garantire l'adeguamento e la coerenza dei piani locali.

Con riferimento quindi al “*Catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte*”, sul territorio del comune di Villafranca Piemonte sono stati individuati i seguenti beni:

- Dichiarazione di notevole interesse pubblico dei terreni circostanti la Cappella delle Missioni (art. 136, c. 1, lett. b) del D.Lgs. 42/2004), bene individuato con D.M. 25 aprile 1929;
- Dichiarazione di notevole interesse pubblico dei Tenimenti storici dell'Ordine Mauriziano – Podere di Moretta e Villafranca (art. 136, c. 1, lett. c) del D.Lgs. 42/2004), bene individuato con D.G.R. 37-227 del 4 agosto 2014;

Con la presente variante si è quindi provveduto ad individuare negli elaborati grafici di Piano i beni paesaggistici citati ed individuati dal Ppr.

Si è inoltre provveduto a perimetrare sulle tavole di Piano le aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004. In particolare quelli di cui:

- alla lettera c) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. n. 1775/1933, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m ciascuna (rif. art. 14 Nda del P.P.R.); nel comune di Villafranca Piemonte risultano presenti i seguenti corsi d'acqua:
  - Fiume Po

- Torrente Cantogno
- Rio Strepissone Bianco (detto anche Bealera Strepissone o Rivo Strepissone o Gora Consortile dello Strepissone)
- Rio Strepissone Nero (detto anche Bealera Strepissone Nero o Gora della Merla)
- Torrente Pellice
- Bealera del Molino
- alla lettera f) I parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi – aree contigue (rifi. art. 18 NdA del P.P.R.);
- alla lettera g) I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del D.lgs. n. 227/2001 (rif. art. 16 NdA del P.P.R.);
- alla lettera h) Le zone gravate da usi civici (rif. art. 33 NdA del P.P.R.).

Con la presente variante, inoltre, sono state riconosciute sul territorio comunale di Villafranca Piemonte i seguenti SIR, SIC ed aree contigue:

- il Sito di Importanza Regionale – SIR denominato “*Zona umida di Zucchea*”, ubicato nella parte nord del territorio, con superficie complessiva pari a 21,8253 ha, di cui 3,3045 ha ricadono all’interno del comune di Villafranca Piemonte e la rimanente parte all’interno del comune di Vigone
- il Sito di Importanza Regionale – SIR denominato “*Bosco di Vigone*”, ubicato nella parte nord-ovest del territorio, con superficie complessiva pari a 7,2476 ha, di cui 8,2902 ha ricadono all’interno del comune di Villafranca Piemonte e la rimanente parte all’interno del comune di Vigone
- il Sito di Importanza Comunitaria – SIC denominato “*Confluenza Po - Pellice*”, ubicato nella parte est del territorio, con superficie complessiva pari a 145,5661 ha, di cui 101,2603 ha ricadono all’interno del comune di Villafranca Piemonte e la rimanente parte all’interno dei comuni di Pancalieri e Faule. Si precisa inoltre che, nell’individuare il SIC, è stata segnalata, sugli elaborati grafici, anche la presenza della Riserva Naturale Confluenza del Pellice, pressoché coincidente con il SIC
- un’area contigua denominata “*Area contigua della fascia fluviale del Po-tratto cuneese F6*” ubicata nella parte est, sud-est e sud di Villafranca Piemonte, in corrispondenza del sedime del fiume Po.

L’approvazione della L.R. 16/2011 che ha modificato ed integrato la L.R. 19/2009 “*Testo unico sulla tutela delle aree naturali e della biodiversità*”, ha provveduto alla definizione geografica delle “*aree contigue*” per superare la non conformità delle cosiddette zone di salvaguardia, indicata dalla Corte costituzionale nei confronti della Legge nazionale dei parchi n. 394 del 1991. Per l’area in esame, la delimitazione dell’Area contigua è sostanzialmente coincidente con il “vecchio” limite del sistema delle aree protette, indicato sul Piano d’Area.

La L.R. 19/2009 e s.m.i. afferma all'art. 2 che le "aree contigue" sono parte della Rete Ecologica Regionale, ma non del "Sistema regionale delle aree protette" (art. 4). Successivamente, all'art. 6, vengono elencate e definite le "aree contigue", come "zone finalizzate a garantire un'adeguata tutela ambientale ai confini delle aree protette." Ciò evidenzia come la Legge Regionale abbia voluto operare una netta distinzione tra aree protette e aree contigue, sia in termini giuridici, sia di governo e regolamentazione. In primo luogo aree protette e aree contigue sono definite in due differenti articoli della legge; in più, la definizione stessa delle finalità dell'area contigua (zone finalizzate a garantire un'adeguata tutela ambientale ai confini delle aree protette) ne delinea chiaramente una natura differente rispetto all'area protetta, poiché esplicita il fatto che l'area contigua si trovi sempre ai confini dell'area protetta.

L'area contigua (tipologia prevista dalla stessa L. 394/91) è di fatto una via intermedia tra l'area protetta e il territorio esterno a questa, dove il parco ha titolo nel definire le linee di gestione del territorio, in accordo con gli enti locali interessati. Il Piano d'Area del Parco resta però in vigore (art. 26 comma 12 L.R. 19/2009), sino all'avvio di una nuova fase pianificatoria secondo gli indirizzi regionali. Di seguito è riportato un estratto della nuova identificazione dell'area contigua F6 e del Piano d'Area del Parco del Po.

Il P.R.G.C. del Comune di Villafranca ha già in passato recepito le norme discendenti dal Piano d'Area ed il presente intervento di variante si ripropone di aggiornare gli elaborati grafici.

### *Modificazioni introdotte*

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

- Perimetrazione dei terreni circostanti la Cappella delle Missioni;
- Perimetrazione dei Tenimenti storici dell'Ordine Mauriziano – Podere di Moretta e Villafranca

Sono state modificate le Norme Tecniche di Attuazione introducendo, all'art. 25 "Aree soggette a vincoli particolari", il sottocapitolo "Normativa del Piano Paesaggistico Regionale (Ppr)", con l'individuazione degli immobili ed aree di notevole interesse pubblico riconosciuti sul territorio del comune di Villafranca Piemonte e l'indicazione delle prescrizioni generali specifiche.

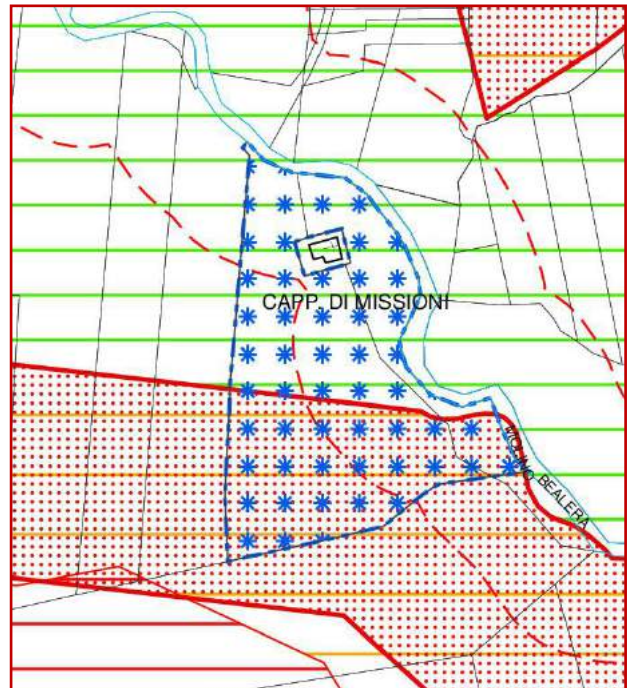
Sono stati modificati gli elaborati grafici di Piano, riconoscendo puntualmente, anche in legenda, i Siti di Importanza Regionale – SIR, i Siti di Importanza Comunitaria – SIC e l'area contigua denominata "Area contigua della fascia fluviale del Po-tratto cuneese F6".

Non sono state modificate le tabelle di Piano.





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

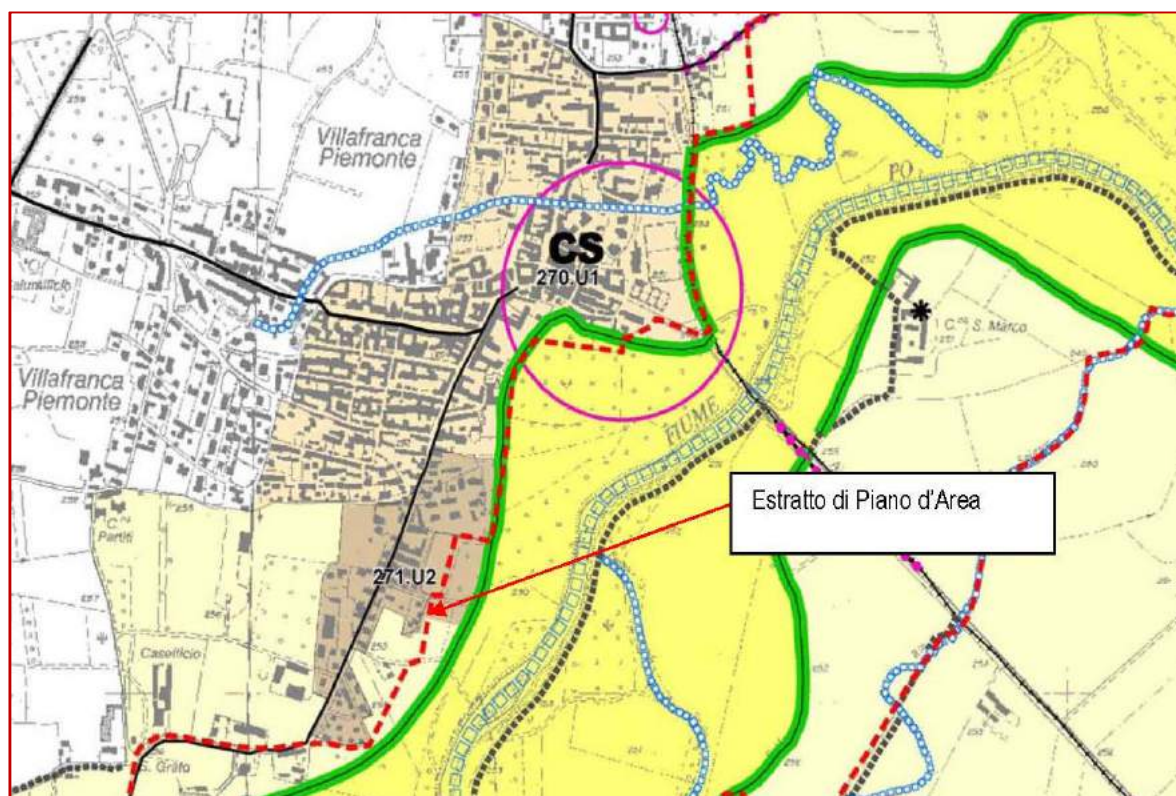
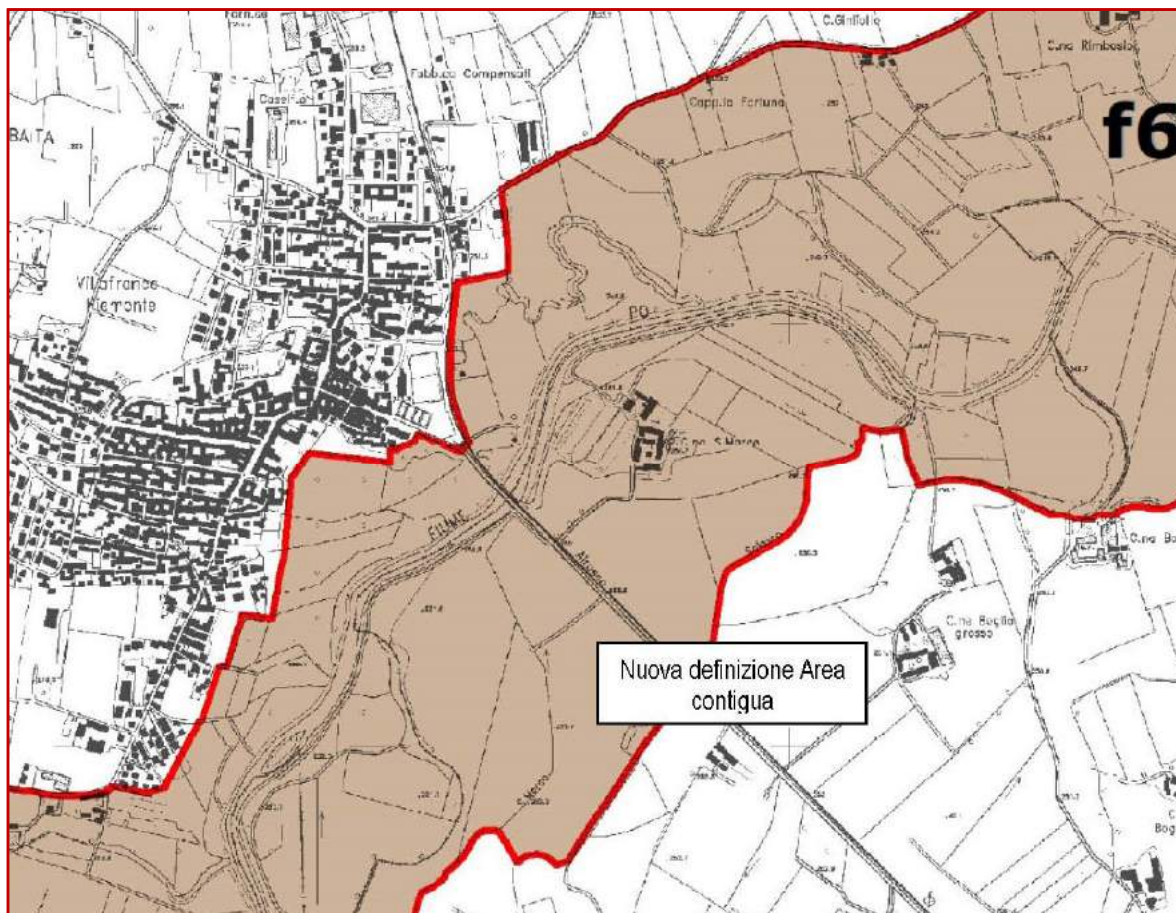


Estratto di P.R.G.C. in progetto di variante



Vista aerea  
con individuazione delle aree di intervento





## **- Intervento n. 21 – zona R 4 “Aree urbane consolidate di antica formazione”**

### *Sintesi della proposta*

Si propone che alle aree individuate a Catasto al Fg. 75 nn. 398, attualmente già inserite in zona residenziale omogenea R 4, sia riconosciuta una capacità edificatoria.

### *Precisazioni di carattere tecnico*

Per la zona urbanistica omogenea R “*Aree urbane consolidate di antica formazione*” il P.R.G.C. vigente non prevede, in linea generale, possibilità di ampliamenti e nuove costruzioni, fatti salvi gli interventi ampliativi e le nuove costruzioni *una tantum* individuate puntualmente con apposita simbologia che rimanda alle tabelle di dettaglio delle N.T.A. Precisamente la Tabella generale della zona R n. 2-0 indica che, in assenza di interventi urbanistici, l'indice di densità edilizia fondiaria è pari all'esistente, mentre le successive tabelle di dettaglio individuano, zona per zona, singoli interventi edilizi, precisati anche in termini di particelle catastali, con i relativi volumi edificabili, indipendenti da indici di densità edilizia territoriale.

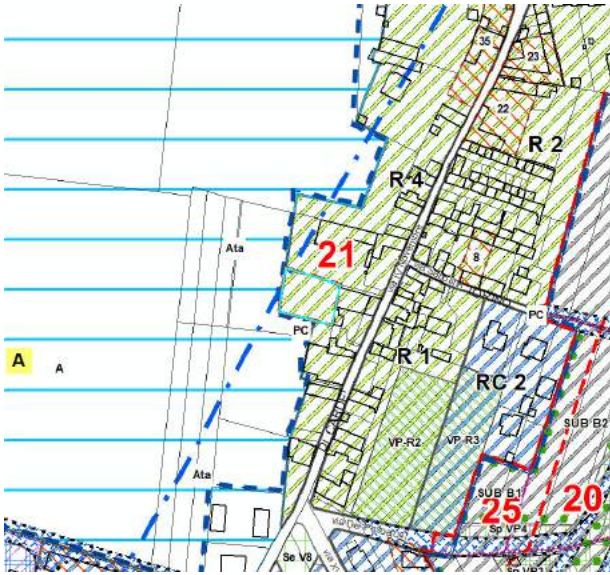
Seguendo i criteri utilizzati per la redazione del Piano e la metodologia prevista nelle tabelle, nella zona R 4 è stata quindi introdotta, su un'area di 757 mq, una nuova possibilità di intervento, individuata con il numero 2, con una volumetria massima edificabile pari a 500 mc, finalizzata a consentire una ulteriore capacità edificatoria densificando il tessuto residenziale senza un ulteriore consumo di suolo. Le aree in oggetto, a differenza di quanto possa apparire dalla semplice lettura degli elaborati grafici di Piano, confinano con un'area a destinazione agricola sulla quale, nel corso degli anni, sono state edificate residenze agricole risultando, di fatto, aree totalmente intercluse e non più utilizzate a fini agricoli e ricomprese all'interno di un lotto completamente recintato.

### *Modificazioni introdotte*

La variante ha comportato la modifica grafica degli elaborati di Piano introducendo nella zona R 4 la perimetrazione del nuovo intervento n. 2.

È stata inoltre modificata la tabella 2-1 introducendo, in corrispondenza della zona urbanistica R 4, l'intervento n. 2 e la relativa capacità edificatoria.

Non sono state introdotte modificazioni alle norme tecniche di attuazione.



Estratto di P.R.G.C. vigente  
con individuazione delle aree di intervento



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

## **- Intervento n. 22 – zona RE 9 “Nuova espansione residenziale”, RC 23 e RC 34** **“Nucleo urbano di nuova formazione”**

### *Sintesi della proposta*

Si propone di aggiornare, nel suo sviluppo e disegno complessivo, l'area RE 9 “Nuove aree di espansione residenziale” riconoscendola come zona RC “Nucleo urbano di nuova formazione”, in quanto area che, di fatto, ha quasi totalmente espresso le previsioni di Piano.

### *Precisazioni di carattere tecnico*

Il progetto di variante prevede di rinominare l'attuale zona urbanistica RE 9 “Nuova espansione residenziale”, riconoscendola come zona RC “Nucleo urbano di nuova formazione”, in quanto si è data attuazione a quasi tutte le previsioni urbanistiche di Piano, la viabilità ed i servizi sono stati tutti completamente realizzati, i sedimi frazionati e ceduti all'amministrazione comunale. Conseguentemente una porzione della zona RE 9 viene riconosciuta all'interno dell'adiacente zona RC 23, una in zona RC 34 e per la porzione centrale, si riconosce una nuova zona urbanistica RC 39, a comprendere anche la porzione est della zona RC 34. Così facendo la planimetria di Piano e le relative previsioni risultano aggiornate al reale sviluppo.

I lotti ricadenti all'interno della zona RE 9 e non ancora edificati, sono stati riconosciuti come lotti di completamento e come tali perimetrati, numerati ed elencati nella relativa tabella di dettaglio allegata alle N.T.A. Conseguentemente anche le aree a servizio, da servizi in progetto (Sp) sono stati individuati come servizi esistenti (Se)

### *Modificazioni introdotte*

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

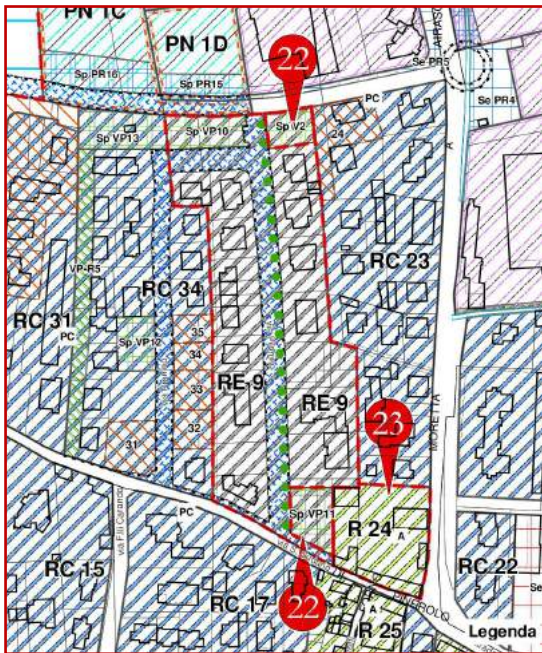
- Riperimetrazione delle zone RC 23 e RC 34 a ricomprendere parti della zona RE 9 cancellata
- Riperimetrazione di una nuova zona RC 39
- Riconoscimento dei servizi in progetto (Sp VP10, Sp VP12, Sp VP13 e Sp V2) come servizi esistenti (Se P8, Se P9, Se V11, SeV12 e Se V13)
- Riconoscimento della viabilità esistente
- Riconoscimento di un nuovo intervento di completamento in zona RC 23, ad individuare un lotto ancora ineditato (intervento n. 2)
- Riconoscimento di un nuovo intervento di completamento in zona RC 39, ad individuare un lotto ancora ineditato (intervento n. 5)

Sono state modificate le tabelle 3-1 delle zone RC, le tabelle 4-0 e 4-9 della zona RE:

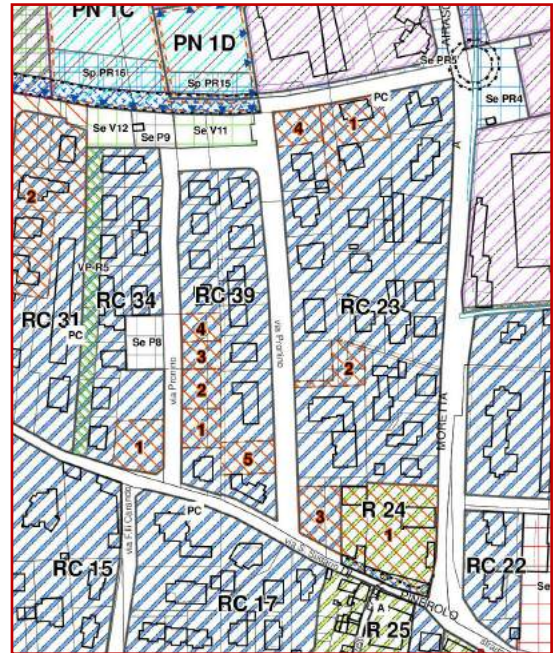


- Aggiornando le superfici territoriali delle zone RC 23 e RC 34, e riconoscendo la nuova zona RC 39, riconoscendo contestualmente la capacità insediativa residenziale espressa dai nuovi lotti di completamento;
- Eliminando la scheda 4-9 della zona RE 9;
- Aggiornando le superficie della tabella 4-0 della generica zona RE

Non sono state apportate modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione.



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



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

## **- Intervento n. 23 – R 24 “Aree urbane consolidate di antica formazione”**

### *Sintesi della proposta*

Si propone di individuare la possibilità di recuperare nella loro completezza e con interventi di demolizione e ricostruzione alcuni fabbricati a destinazione agricola ubicati in zona R 24.

### *Precisazioni di carattere tecnico*

Gli immobili oggetto di variante sono attualmente riconosciuti in zona R 24 “*Aree urbane consolidate di antica formazione*” ed erano i centri di due aziende agricole a conduzione familiare dedite all'allevamento di bovini ed alla conduzione diretta dei terreni. Allo stato attuale, stante la cessazione dell'attività agricola, gli immobili, costituiti da alcuni edifici agricoli a destinazione residenziale e da tettoia e stalle, prive di particolari architettonici di pregio e/o con valore documentario, sono abbandonati ed in parte in cattivo stato di conservazione. Lo strumento urbanistico vigente 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.

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 sulle zona R 24 un intervento di demolizione e ricostruzione, con recupero alla destinazione residenziale, secondo le norme di Piano vigenti, del 90% della volumetria esistente, con obbligo di predisposizione di Piano di Recupero e dismissione e realizzazione dell'allargamento stradale di via San Sudario, come cartografato, al fine di allinearsi all'edificato di più recente realizzazione. Inoltre si propone il mantenimento del fronte del fabbricato esistente su via Vigone all'angolo con via San Sudario ospitante la scritta storica e con il contestuale recupero della medesima. Si consente, infine, la possibilità, per le nuove costruzioni, di allinearsi sui fronti strada di via Vigone e via San Sudario al fine di ripristinare la cortina edificata esistente.

### *Modificazioni introdotte*

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

- Perimetrazione dell'intervento n. 1 in zona R 24
- Indicazione dell'ampliamento stradale di via San Sudario
- Eliminazione del simbolo **A**

È stata modificata la tabella 2-1 della zona R:

- Introducendo l'intervento n. 1 e, nel campo note, le indicazioni circa l'obbligo di dismissione e realizzazione, a richiesta dell'Amministrazione, dell'allargamento stradale indicato e del



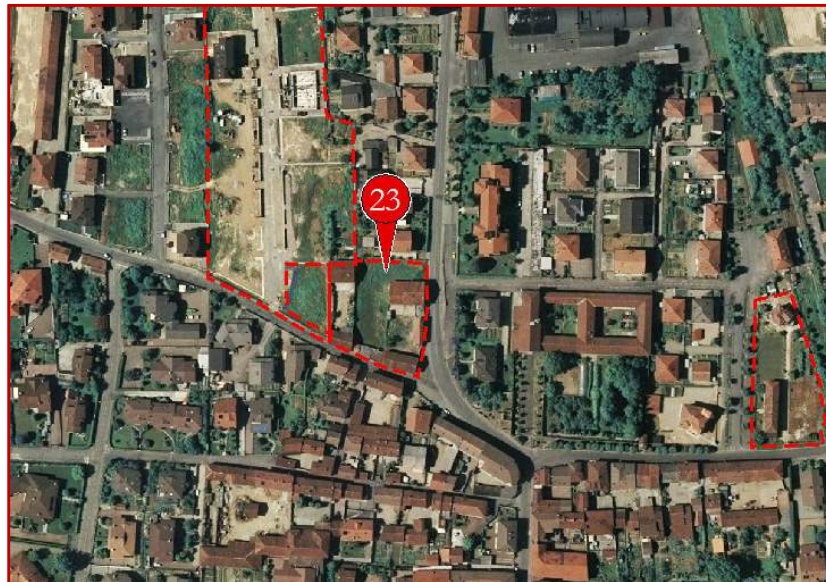
mantenimento del fronte del fabbricato su via Vigone, nonché la possibilità di allineamento dei nuovi fabbricati sui fronti stradali di via San Sudario e via Vigone;  
Non sono state modificate le Norme Tecniche di Attuazione.



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



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



Vista aerea  
con individuazione dell'area di intervento



Vista fotografica dell'area  
all'angolo tra via San Sudario e via Vigone

## **- Intervento n. 24 – A “Area agricola”, località Regione Cimitero**

### *Sintesi della proposta*

Si propone di individuare due nuove aree a servizi in prossimità del cimitero comunale, una delle quali in continuità con un'area esistente.

### *Precisazioni di carattere tecnico*

Attualmente le previsioni di Piano individuano alcune aree a servizio a sud dell'impianto cimiteriale esistente, in parte destinate a verde ed in parte a parcheggio. In continuità con esse, oltre la viabilità comunale, sono individuate ulteriori aree a servizio ospitanti, tra l'altro, il palazzetto polifunzionale.

Con la presente variante si propone che alcune aree ubicate in stretta adiacenza e continuità con quelle a servizi esistenti, ubicate lungo i due lati di via Cimitero ed in parte in proprietà dell'Amministrazione comunale, vengano riconosciute come aree per servizi, in quanto in posizione sinergica con quelle esistenti ed utili a garantire la presenza di ulteriori servizi. Il riconoscimento delle nuove aree a servizio all'interno della fascia di rispetto cimiteriale è proposto ai sensi dell'art. 27 “*Fasce e zone di rispetto*” comma 6 quater della L.R. 67/77 e s.m.i. che prevede che “*Nella fascia di rispetto dei cimiteri è consentita la realizzazione di infrastrutture, parchi, giardini, parcheggi pubblici o di uso pubblico e attrezzature di servizio all'impianto cimiteriale; [...]*”. Le nuove aree a servizio a progetto sono infatti classificate quali aree per verde pubblico.

Inoltre, sempre in merito alla fascia di rispetto cimiteriale, ai sensi del citato art. 27 della L.R. 56/77 e s.m.i., comma 6 ter, “*Per consentire la previsione di opere pubbliche o interventi urbanistici, pubblici o privati di rilevante interesse pubblico, purché non ostino ragioni igienico-sanitarie, il consiglio comunale può approvare, previo parere favorevole della competente ASL, la riduzione della fascia di rispetto dei cimiteri, purché non oltre il limite di 50 metri, tenendo conto di eventuali elementi di pregio presenti nell'area.*”, con la presente variante si propone il mantenimento dell'attuale fascia di rispetto cimiteriale che prevede già una riduzione entro i 50 metri in direzione sud-ovest, in corrispondenza della sede stradale di via Brigata Taurinense. Le aree oggetto di riduzione della fascia cimiteriale sono destinate sia a servizi esistenti (palazzetto polifunzionale) sia quali aree per servizi di interesse comune in progetto, chiaramente identificabili quali opere pubbliche e di rilevante interesse pubblico. Come da prescrizioni contenute nel comma 6 ter citato, l'Amministrazione comunale di Villafranca Piemonte ha, con nota prot. n. 2018/394/10.09.01 del 12 gennaio 2018, inoltrato espressa richiesta di parere all'A.S.L. territorialmente competente per il mantenimento dell'attuale limite della fascia di rispetto cimiteriale, così come già autorizzata con precedente parere favorevole nel 2005. L'A.S.L. con nota prot. n. 111551 del 1° febbraio 2018 ha dato il proprio parere favorevole, sotto il profilo igienico sanitario, al mantenimento dell'attuale fascia di rispetto cimiteriale.

Si precisa infine che, dal punto di vista urbanistico, in direzione est la fascia di rispetto cimiteriale è stata confermata come da P.R.G.C. vigente in quanto, incrementandola, il relativo vincolo di inedificabilità si

estenderebbe anche su una porzione della zona RE 4, a destinazione residenziale, sulla quale è già stato convenzionato uno strumento urbanistico esecutivo (P.E.C.), redatto in conformità alla fascia di rispetto cimiteriale vigente, sono già state frazionate le aree per gli insediamenti residenziali (lotti fondiari) e per le aree a servizi e viabilità, ed il sedime di queste ultime è già stato ceduto in proprietà al comune di Villafranca Piemonte.

### *Modificazioni introdotte*

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

- È stata aggiornata la planimetria introducendo le nuove aree a servizio in prossimità del cimitero.

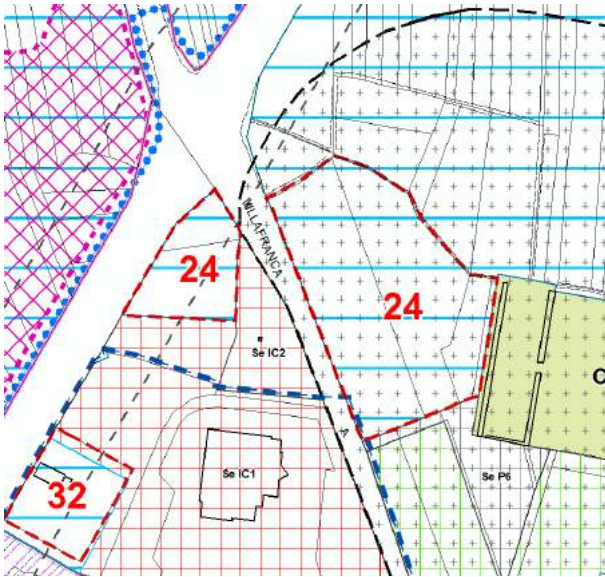
Sono state modificate le tabelle delle aree per standard:

- Introducendo le aree a servizio nella tabella n. 6-3 ed aggiornando, di conseguenza, le ulteriori tabelle riassuntive delle zone SP

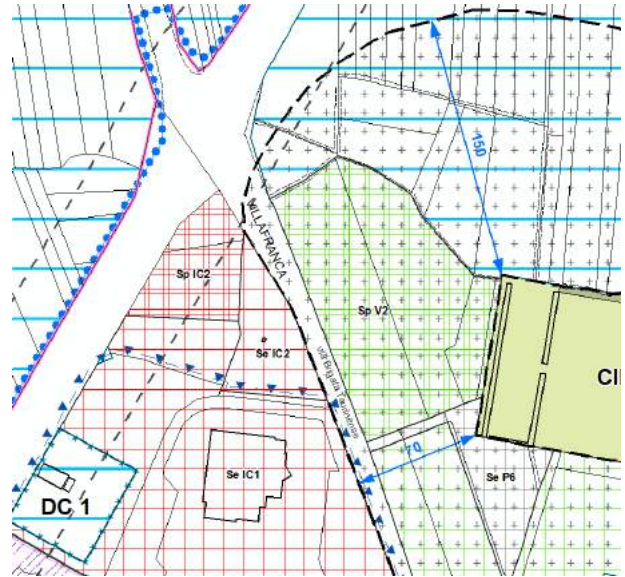
Sono state modificate le Norme Tecniche di Attuazione. In particolare è stato modificato l'art. 14 "Distanze", punto 7) "Distanza dai cimiteri" delle N.T.A. adeguando gli interventi ammessi entro la fascia di rispetto a quanto previsto all'art. 27, punto 6 quater della L.R. 56/77 e s.m.i. In particolare è stato eliminato il seguente testo: "Nell'area di rispetto del cimitero non sono ammesse nuove costruzioni né ampliamento di quelle esistenti. Sono tuttavia consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia ai fabbricati esistenti." sostituendolo con il seguente: "Nella fascia di rispetto dei cimiteri è consentita la realizzazione di infrastrutture, parchi, giardini, parcheggi pubblici o di uso pubblico e attrezzature di servizio all'impianto cimiteriale; all'interno di tale fascia sono consentiti, per gli edifici esistenti, gli interventi di cui all'articolo 13, comma 3, lettere a), b), c) e d) della L.R. 56/77 e s.m.i., nonché l'ampliamento funzionale all'utilizzo degli edifici stessi, nella percentuale massima del 10 per cento della superficie utile lorda."

Inoltre, al medesimo punto sono stati aggiornati i riferimenti alle tavole. In particolare è stato eliminato il seguente testo: "[...] cartograficamente nelle tavole P3.2 "Progetto di Piano del concentrico - Settore nord" ed alla tavola P3.3 "Progetto di Piano del concentrico - Settore sud" sostituendolo con il seguente: "[...] negli elaborati grafici di Piano".

Non sono state apportate modifiche alle N.T.A.



Estratto di P.R.G.C. vigente  
con individuazione delle aree di intervento



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



## **- Intervento n. 25 – RE 10 “Nuova espansione residenziale”**

### *Sintesi della proposta*

In progetto di variante si propongono alcuni interventi sulla zona omogenea RE 10 già prevista dal Piano vigente, al fine di favorire lo sfruttamento a fini edilizi delle aree e l'attuazione delle previsioni di Piano, previsioni che allo stato attuale sono completamente inattuato. In sintesi si propongono una riduzione della superficie territoriale della zona urbanistica a favore dell'adiacente zona agricola l'introduzione della possibilità di edificare secondo differenti tipologie edilizie.

### *Precisazioni di carattere tecnico*

Le variazioni proposte con il presente intervento di variante derivano dalla consapevolezza, confermata anche dalle osservazioni pervenute all'Amministrazione, che la zona RE 10, posta a sud-est dell'abitato di Villafranca Piemonte, non è riuscita, nel periodo intercorrente tra il suo riconoscimento all'interno delle previsioni di Piano e la data odierna, a dare attuazione agli interventi edilizi.

Volendo incentivare e promuovere l'attuazione del Piano anche in questa area, sono state fatte alcune valutazioni per comprendere le possibili cause dell'inerzia “edilizia”, onde provare a proporre interventi in grado di sbloccare la situazione di “stallo”.

Per l'attuazione degli interventi edilizi il Piano obbliga ad intervenire attraverso strumento urbanistico esecutivo su aree che, per una realtà quale quella di Villafranca Piemonte, possono definirsi di media/grande dimensione. Conseguentemente, a fronte di una frammentazione fondiaria molto elevata, si rende necessario raggiungere un accordo tra un numero elevato di proprietari, che rappresentano interessi e capacità economiche molto differenti tra loro.

Inoltre le previsioni urbanistiche prevedono la realizzazione, a carico dei soggetti attuatori, di numerose opere di urbanizzazione che potrebbero rendere gli interventi meno appetibili ovvero più onerosi di altri. Infine, ma aspetto non meno importante, è stata fatta anche una valutazione sulle tipologie edilizie imposte dal Piano: alle Norme Tecniche di Attuazione sono allegati alcuni “schemi sinottici” rappresentativi delle tipologie edilizie e della loro distribuzione spaziale all'interno delle aree edificabili. Dagli schemi e relative tabelle allegate si riscontra l'obbligo di edificare secondo tipologie edilizie di tipo “condominiale” ed a schiera, a due piani fuori terra con un fronte che, in taluni casi, supera, in lunghezza, i 60 metri. Il disegno urbanistico pare che abbia voluto riproporre, dal punto di vista unicamente dimensionale, soprattutto per gli edifici del lotto “C”, la tipologia presente nella zona R 2 posta in adiacenza verso ovest. La differenza sostanziale, però, sta nella frammentazione e ripartizione dei fabbricati presenti in zona R 2, che derivano da un recupero edilizio di fabbricati rurali adattati alla destinazione residenziale, e non da una nuova edificazione. A voler dire che, dovendo recuperare fabbricati esistenti ed in proprietà, si accettano anche soluzioni distributive, spaziali e di condivisione di



spazi comuni che, in caso di nuova edificazione, per una realtà principalmente agricola quale quella di Villafranca Piemonte, non sono invece accettabili.

Chi decide di trasferirsi nel comune di Villafranca, o vi abita già e decide di cambiare la propria abitazione, vuole risiedere, in linea generale, in un'abitazione di tipo mono o bifamiliare, con un'area verde in proprietà intorno al proprio fabbricato da destinare anche, in parte, ad orto. Un esempio significativo di tipologie edilizie appetibili recentemente realizzate nel territorio comunale è rappresentato dalle aree di espansione poste a nord dell'abitato di Villafranca Piemonte che hanno visto una piena attuazione delle previsioni di Piano offrendo una tipologia edilizia come sopra descritta.

In sintesi, quindi, l'intervento di variante prevede:

- La riduzione della superficie territoriale della zona RE 10 ed il contestuale riconoscimento in zona agricola di una superficie territoriale pari a 8.139 mq
- Una differente ripartizione delle sub-aree, con il mantenimento però della viabilità principale e delle aree verdi previste dal Piano, sia in termini quantitativi sia localizzativi, al fine di non modificare il progetto di ricucitura del tessuto urbano e di filtro verso le adiacenti aree agricole;
- Integrazione agli schemi distributivi ed ai relativi quadri sinottici contenuti nelle Norme di Attuazione, al fine di individuare una tipologia maggiormente adeguata alla realtà comunale;

### *Modificazioni introdotte*

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

- È stata aggiornata la planimetria riconoscendo in zona agricola l'intera sub area D e parte della sub area C, per una superficie pari a 8.139 mq. Conseguentemente è stata anche eliminata la prevista viabilità di Piano che interessava le subaree C e D e si collegava con quella della zona RC 3. Così facendo vi è anche una riduzione delle aree impermeabilizzate nella subarea C;
- Sono state riviste, e conseguentemente rinominate, le sub-aree e le relative quote parte delle aree per servizi.

Sono state modificate le tabelle allegate alle N.T.A.:

- Tabelle 4-10 e 4-10-1: è stata eliminata la sub area D, rinominate tutte le altre ed aggiornate le relative superfici territoriali singole e totali, aggiornato il numero di abitanti insediabili ed i relativi standard;
- Nella tabella n. 4-10 il punto 2) *“Il P.E.C. o il P.E.C.O. potranno essere limitati ad una sub-area solo se preventivamente sarà stato approvato il Piano Tecnico Esecutivo di Opere pubbliche”* è stato sostituito dalla seguente frase: *“In sede di strumento urbanistico esecutivo della singola sub-area dovranno essere previsti la dismissione e l'urbanizzazione di tutte le aree che il Piano vincola a viabilità pubblica e servizi. A scelta*

*dell'Amministrazione, ed unicamente per la viabilità tangenziale di bordo, è possibile la sola dismissione del sedime stradale come indicato dal Piano. L'Amministrazione provvederà, successivamente all'acquisizione di tutto il sedime, alla sua realizzazione.*"

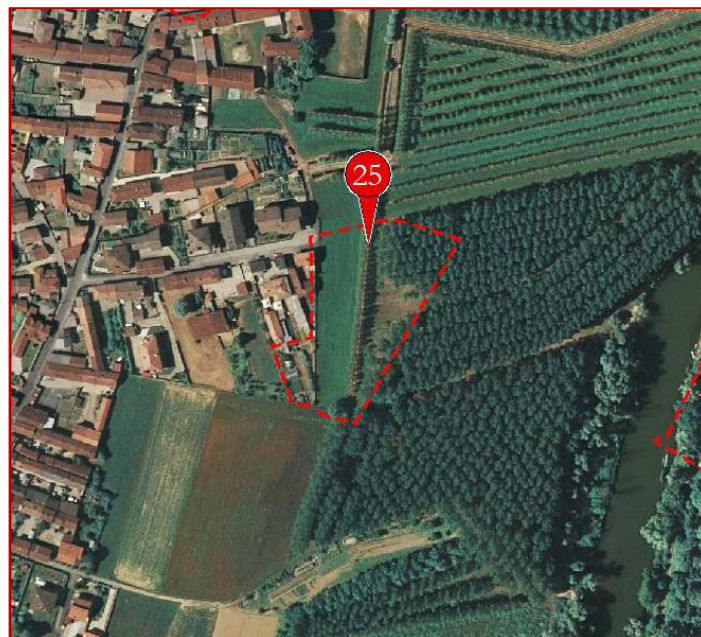
- Nella tabella n. 4-10 al punto 3) è stata eliminata la dicitura "...tipologicocompositivo, ...". È stata inoltre aggiunta la seguente frase: *"Gli schemi sinottici dei caratteri tipologici-compositivi della zona urbanistica ed allegati alle presenti norme sono una rappresentazione di un possibile scenario di sviluppo della zona urbanistica omogenea RE 10."*
- Per una corretta comprensione del dimensionamento della zona RE 10, al fondo della tabella 4-10-1 è stata aggiunta la seguente frase riferita agli abitanti insediabili, tratta dalla relazione del progetto definitivo della variante strutturale n. 3 di cui alla delibera di c.c. n. 12 del 13/02/2013: *"\*: calcolo riferito alla percentuale di destinazione residenziale. La volumetria realizzabile nella zona, infatti, non è tutta destinata alla residenza ma una quota è da destinare ad accessori della residenza (in quanto non è prevista la possibilità di realizzare piani interrati e pertanto autorimesse, magazzini, tavernette devono essere realizzati fuori terra). La relativa volumetria non determina pertanto una reale capacità insediativa e non concorre al computo degli standard urbanistici."*
- È stata aggiunta, agli schemi sinottici, una nuova planimetria della zona RE 10 con schemi tipologici-compositivi alternativi
- Sono state aggiornate le tabelle delle aree per servizi



Estratto di P.R.G.C. vigente  
con individuazione delle aree di intervento



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



Vista aerea  
con individuazione dell'area di intervento

## **- Intervento n. 26 –RC 29 “Aree urbane consolidate di recente formazione”**

### *Sintesi della proposta*

Si propone che ad alcune aree, attualmente già inserite in zona residenziale RC 29, sia riconosciuta una capacità edificatoria.

### *Precisazioni di carattere tecnico*

Le aree in oggetto sono ricomprese all'interno della zona urbanistica omogenea RC 29 “Nucleo urbano di nuova formazione”, sono poste in adiacenza, a sud, con la zona RS 21 “Aree urbane aventi carattere storico-artistico-documentario ed ambientale” ed hanno una superficie territoriale complessiva pari a 650 mq circa. In linea generale, nelle zone RC le norme di Piano prevedono interventi fondiari su singoli edifici, non superando, nel caso di demolizione e ricostruzione, la volumetria preesistente. Inoltre sono previsti interventi di nuova costruzione, secondo le indicazioni e le quantificazioni indicate nelle tabelle allegate alle N.T.A., su quelle aree dove il rapporto di cubatura è molto basso o nullo.

L'intervento in progetto di variante individua quindi, nel rispetto delle linee guida del Piano, un puntuale intervento di completamento in un'area già inserita in zona RC 29 e di fatto interclusa all'interno del tessuto residenziale consolidato, ma attualmente ineditata. Si precisa che il mappale ricompreso in zona RC 29 posto ad est dell'area oggetto di variante, anche se negli elaborati di Piano appare ineditato, risulta ospitare un fabbricato in attesa di accatastamento. In variante si individua pertanto un nuovo intervento (intervento n. 1) con una volumetria massima edificabile pari a 500 mc, calcolata in funzione dell'indice di densità edilizia della generica zona RC di 0,77 mc/mq. Questo intervento di completamento, e quelli simili previsti in variante, hanno il chiaro scopo di riconoscere nei lotti interclusi le aree idonee per la realizzazione di nuove volumetrie residenziali, al fine di preservare le aree ineditate.

### *Modificazioni introdotte*

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

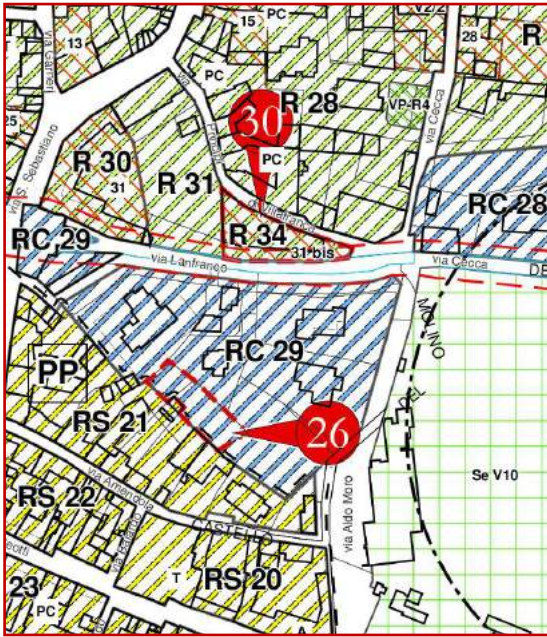
- Nella zona RC 29 è stato riconosciuto, perimetrandolo, l'intervento n. 1

È stata modificata la tabella 3-1 delle zone RC:

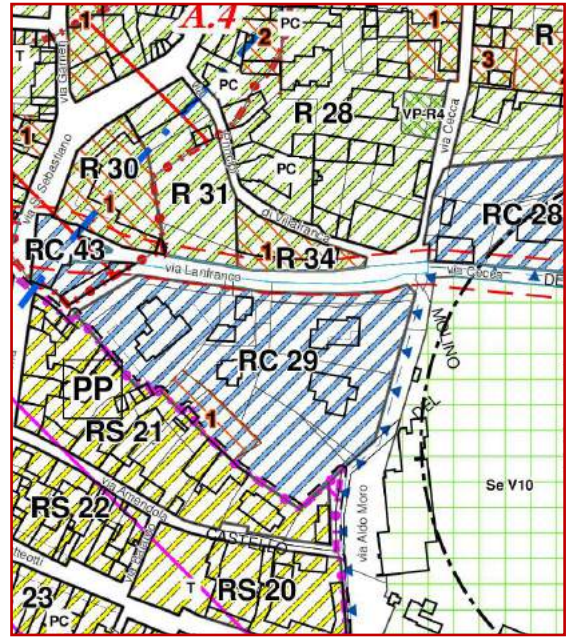
- Inserendo, nella colonna della zona RC 29, l'intervento n. 1 per una volumetria massima realizzabile pari a 500 mc e precisando, nella colonna “Note”, che è consentita la monetizzazione degli standard

Non sono state apportate modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione





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



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



Vista aerea  
con individuazione dell'area di intervento

## **- Intervento n. 28 – Adeguamento al PTC2 “Seveso”**

### *Sintesi della proposta*

Si propone di procedere con l'adeguamento del P.R.G.C. alla variante “Seveso” al PTC

### *Precisazioni di carattere tecnico*

La Variante "Seveso" al PTC ha garantito un maggior livello di sicurezza per l'ambiente e per la popolazione nei confronti del rischio industriale, ed ha introdotto per i Comuni l'obbligo di adeguamento ai disposti della Variante stessa, nei seguenti casi:

- Comuni sul cui territorio è previsto l'insediamento di nuovi stabilimenti "Seveso", ovvero di stabilimenti che vengono a ricadere nell'ambito di applicazione degli artt. 6 o 8 del d.lgs. 334/99 (così come modificato dal D.Lgs. 105/2015) successivamente alla data di adozione della Variante “Seveso”;
- Comuni sul cui territorio sono presenti stabilimenti "Seveso" per i quali sono previste modifiche con aggravio del preesistente livello di rischio, di cui all'art. 10, comma 1, del d.lgs. 17/08/99, n. 334 (così come modificato dal D.Lgs. 105/2015);
- Comuni sul cui territorio sono presenti stabilimenti "Seveso" esistenti, ovvero già classificati a pericolo di incidente rilevante ex artt. 6 o 8 del d.lgs. 334/99 (così come modificato dal D.Lgs. 105/2015) alla data di adozione della Variante “Seveso”;
- Comuni sui quali ricadono gli effetti diretti (aree di danno) di uno o più stabilimenti "Seveso", ubicati nei comuni contermini;
- Comuni sui quali ricadono gli effetti indiretti (aree di esclusione e aree di osservazione) di uno o più stabilimenti "Seveso", ubicati nei comuni contermini;
- Comuni sul cui territorio sono presenti o previste attività definite "sottosoglia" dal d.lgs. 334/99 (così come modificato dal D.Lgs. 105/2015), determinate secondo i criteri ex art. 19 della Variante “Seveso”;
- Comuni sul cui territorio sono previsti nuovi insediamenti o infrastrutture attorno agli stabilimenti "Seveso" esistenti (ad es. vie di comunicazione, luoghi frequentati dal pubblico, zone residenziali), qualora la previsione possa aggravare il rischio o le conseguenze di un incidente rilevante.

È comunque opportuno che il comune di Villafranca Piemonte, pur non ritrovandosi in nessuno dei casi sopra menzionati, stabilisca linee guida, indirizzi e limiti per l'eventuale insediamento, sul proprio territorio, di attività definite “sottosoglia”. A seguito della conferenza di copianificazione e valutazione della proposta tecnica del progetto preliminare, in recepimento del parere espresso dalla Città Metropolitana di Torino, sono state integrate le Norme di Attuazione con l'introduzione di un articolato redatto seguendo il punto 4 “*Contenuti minimi delle norme di attuazione per l'adeguamento del PRGC alla variante*



“Seveso” dell’allegato B “*Contenuti normativi dello strumento urbanistico comunale*” della nota esplicativa n. 6 di cui alla deliberazione del consiglio metropolitano di Torino del 14/03/2017.

### *Modificazioni introdotte*

Nelle Norme Tecniche di Attuazione è stato introdotto il seguente art. 32 “*Adeguamento del PRGC alla Variante Seveso*”:

A) Nelle aree ad altissima vulnerabilità ambientale di cui all’articolo 13.1 della Variante “Seveso” al PTC e di seguito riportate:

- 1) aree naturali protette (nazionali, regionali, provinciali) istituite o in previsione;
- 2) siti Natura 2000 ex Direttiva 92/43/CEE “Habitat”;
- 3) aree di interesse paesaggistico ai sensi del d.lgs.42/2004 s.m.i. art. 142, lettere b, (fascia di 300 m intorno ai laghi, da non intendersi limitata ai soli laghi naturali significativi o di rilevante interesse ambientale citati nelle Linee guida), d (montagne sopra i 1600 m) ed m (zone di interesse archeologico);
- 4) fasce A e B, zone RME, aree in dissesto idrogeologico a pericolosità molto elevata (Fa, Ee, Ca) ed elevata (Fq, Eb, Cp, Va) da PAI, o individuate dagli strumenti urbanistici locali qualora maggiormente cautelativi;
- 5) frane (progetto IFFI), movimenti gravitativi e fasce di rispetto fluviali ad alta probabilità di inondazione, indicate dagli studi della Provincia anche in relazione ai loro futuri aggiornamenti;
- 6) abitati da trasferire e consolidare classificati ai sensi della legge 9 luglio 1908 n. 445 e s.m.i.

non è ammesso l’insediamento di stabilimenti soggetti al d.lgs.105/2015 né quello di stabilimenti di cui all’articolo 19, lettere c) e d) della Variante “Seveso” al PTC.

Analogo divieto si applica alla modifica o trasformazione di attività esistenti che per effetto delle variazioni ricadono nei casi di cui al comma precedente. Sono escluse da tale divieto le attività che ricadono nei casi di cui al comma precedente esclusivamente a seguito di modifiche normative (ad es. variazione della classificazione delle sostanze, etc.)

B) Nelle aree a rilevante vulnerabilità ambientale di cui all’articolo 13.2 della variante “Seveso” al PTC, punti 3, 4, 8, 11, 12 e 13, di seguito riportate:

- 3) aree di interesse paesaggistico ai sensi del d.lgs.42/2004 s.m.i., art. 142, let. g (aree boscate);
- 4) aree soggette a vincolo idrogeologico ex l.r. 45/1989 e aree boscate ex artt. 5.5 e 5.7 delle Nda del PTC;
- 8) sistemi dell’agricoltura specializzata e/o vitale (vigneti specializzati, colture di prodotti tipici, frutteti, ecc...) individuati dagli strumenti urbanistici o da altri studi o strumenti di pianificazione;
- 11) acquiferi sotterranei ad alta/elevata vulnerabilità;
- 12) zone di ricarica delle falde;

13) territori con soggiacenza inferiore a 3 metri dal p.c.;

si applicano i seguenti divieti di insediamento di stabilimenti soggetti al d.lgs.105/2015:

I) per gli stabilimenti a pericolo di eventi incidentali di tipo energetico, non è ammessa nei casi di cui ai punti 3 e 4 del precedente articolo 13.2 ex variante “Seveso” al PTC;

II) per gli stabilimenti a pericolo di eventi incidentali di tipo tossico, non è ammessa nei casi di cui al punto 8 del precedente articolo 13.2 ex variante “Seveso” al PTC;

III) per gli stabilimenti a pericolo di eventi incidentali a ricaduta ambientale, non è ammessa nei casi di cui ai punti 11,12, 13 del precedente articolo 13.2 ex variante “Seveso” al PTC;

C) Nelle rimanenti aree del territorio comunale (aree a rilevante vulnerabilità ambientale non ricadenti nel comma precedente e aree a ridotta vulnerabilità ambientale), per l’insediamento di stabilimenti soggetti al d.lgs.105/2015 o di stabilimenti di cui all’articolo 19, lettere c) e d) della Variante “Seveso” al PTC si applicano le procedure di cui agli articoli 15 e 19 della Variante “Seveso” al PTC.

D) Non è ammesso l’insediamento di uno stabilimento soggetto al d.lgs.105/2015 qualora nell’area di esclusione da esso generata siano presenti o previsti dal piano regolatore elementi territoriali vulnerabili di categoria A o B di cui al d.m. 09/05/2001.

E) Non è ammesso l’insediamento di uno stabilimento di cui all’articolo 19 lettera a) della Variante “Seveso” al PTC qualora entro una distanza pari a 200 m misurata dal perimetro siano presenti o previsti dal piano regolatore elementi territoriali vulnerabili di categoria A o B di cui al d.m. 09/05/2001. Per la nozione di stabilimento, e quindi del suo perimetro, è opportuno fare riferimento alla definizione riportata nell’articolo 3 del d.lgs.105/2015.

F) Non è ammesso l’insediamento di uno stabilimento di cui all’articolo 19 lettere b) o c) della Variante “Seveso” al PTC qualora entro una distanza pari a 100 m misurata dal perimetro siano presenti o previsti dal piano regolatore elementi territoriali vulnerabili di categoria A o B di cui al d.m. 09/05/2001. Per la nozione di stabilimento, e quindi del suo perimetro, è opportuno fare riferimento alla definizione riportata nell’articolo 3 del d.lgs.105/2015.

G) Analogo divieto si applica alla modifica o trasformazione di attività esistenti che per effetto delle variazioni ricadono nei casi di cui ai commi precedenti. Sono escluse da tale divieto le attività che ricadono nei casi di cui ai commi precedenti esclusivamente a seguito di modifiche normative (ad es. variazione della classificazione delle sostanze, etc.)

H) Nelle rimanenti aree del territorio comunale, per l'insediamento di stabilimenti soggetti al d.lgs.105/2015 o di stabilimenti di cui all'articolo 19, lettere a), b), c) della Variante "Seveso" al PTC si applicano le procedure di cui agli articoli 10 e 19 della Variante "Seveso" al PTC.

## **- Intervento n. 29 – zona RC 16 “Nucleo urbano di nuova formazione”**

### *Sintesi della proposta*

Si propone di adeguare la capacità edificatoria della zona RC 16, intervento n. 30, all'indice di densità edilizia territoriale comune a tutte le zone RC, e pari a 0,77 mc/mq, adeguando al contempo l'area a servizi.

### *Precisazioni di carattere tecnico*

La zona urbanistica omogenea RC 16 perimetrata sulle tavole di Piano risulta, allo stato attuale, ancora da edificare. Le aree sulle quali sono possibili nuove possibilità edificatorie sono individuate, per tutte le zone, nelle tabelle allegate alle N.T.A. come singoli interventi: nello specifico sulla zona RC 16 è individuato l'intervento n. 30 (rinominato, con l'intervento n. 17 della presente variante, con il n. 1), per il quale è previsto l'ampliamento di via Candellino e la realizzazione di nuova cubatura per un volume complessivo pari a 600 mc, a fronte di una superficie territoriale complessiva pari a 2.871 mq, esprimendo quindi un indice di densità edilizia territoriale pari a circa 0,21 mc/mq. La tabella n. 3-0 delle zone RC prevede però, in linea generale, una densità edilizia territoriale pari a 0,77 mc/mq laddove l'insediabilità sia consentita con interventi urbanistici. Si ritiene pertanto che in variante sia ipotizzabile individuare, per la zona RC 16, intervento n. 30 (ora intervento n. 1), un indice di densità edilizia territoriale pari a 0,77 mc/mq, ovvero pari a quello generale delle zone RC, vincolando lo sfruttamento edilizio delle aree alla predisposizione di preventivo strumento urbanistico esecutivo, che preveda la cessione delle aree per standard, ovvero la loro monetizzazione, e la cessione e realizzazione della viabilità indicata dal Piano.

### *Modificazioni introdotte*

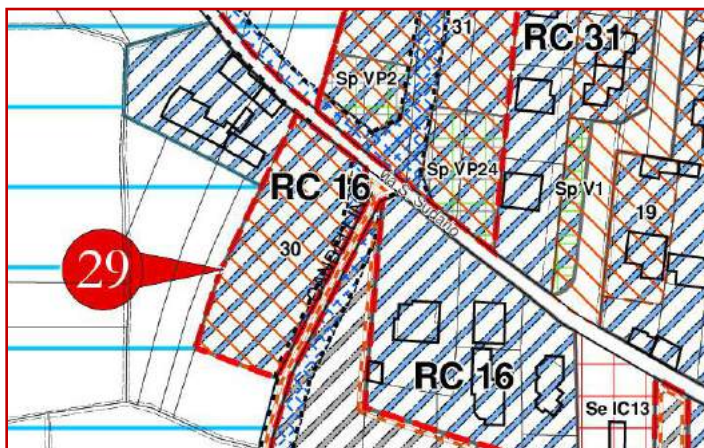
La variante non ha comportato modifiche grafiche degli elaborati di Piano

È stata modificata la tabella delle zone RC:

- aggiornando la volumetria edificabile per la zona RC 16 ed individuando l'obbligo di strumento urbanistico esecutivo

Non sono state apportate modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione

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



## **- Intervento n. 30 – zona R 34 “Aree urbane consolidate di antica formazione”**

### *Sintesi della proposta*

Si propone di consentire, su un immobile di proprietà del comune di Villafranca Piemonte, il recupero dell'intera volumetria esistente, consentendo al contempo modesti incrementi.

### *Precisazioni di carattere tecnico*

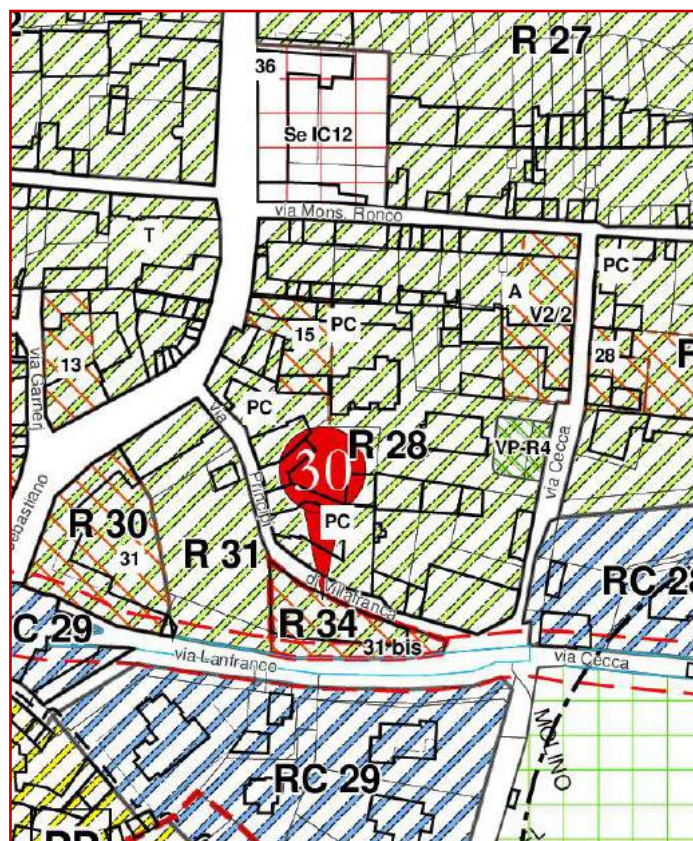
L'area oggetto di variante è individuata dal P.R.G.C. vigente in zona R 34 “Nucleo urbano consolidato di antica formazione” per la quale le norme di Piano prevedono il riordino dell'area ed il recupero del patrimonio edilizio abitativo esistente, mediante interventi fondiari sui singoli edifici non superando, nel caso di demolizione e ricostruzione, la volumetria preesistente. Sugli immobili con destinazione diversa da quella residenziale sono invece ammessi, se non ulteriormente specificato, esclusivamente interventi di manutenzione straordinaria. Dove invece puntualmente indicato cartograficamente e nelle tabelle allegate alle N.T.A., il Piano consente interventi di recupero alla residenza di volumi esistenti, abbandonati e sottoutilizzati, con destinazione diversa da quella residenziale, con il limite del 90% della volumetria esistente, provvedendo contestualmente alla demolizione della parte eccedente ovvero al recupero della stessa con destinazione diversa da quella residenziale. Nel caso specifico, la tabella 2-1 delle zone R, per la zona R 34, individua l'intervento n. 31 bis (rinominato, con l'intervento n. 17 della presente variante, con il n. 1), e nella colonna “Note” consente, oltre alla monetizzazione degli standard, anche il recupero del 10% della volumetria rimanente a destinazione a servizi comuni e per la collettività, consentendo inoltre la possibilità di realizzare, entro la sagoma, il terzo piano fuori terra. Nell'ottica sia di limitare il consumo di suolo vergine recuperando ed utilizzando i fabbricati esistenti, sia di consentire un totale recupero del fabbricato in proprietà del comune di Villafranca Piemonte, con la presente variante si propone di consentire il recupero del 100% della volumetria esistente, di consentire un modesto incremento di volume secondo quanto sarà previsto dal progetto di opera pubblica redatto dall'Amministrazione, confermando al tempo stesso la possibilità di realizzare il terzo piano fuori terra.

### *Modificazioni introdotte*

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

È stata modificata la tabella 2.1 delle zone R:

- aggiornando la colonna “Note” in corrispondenza della zona R 34, individuando la possibilità del recupero totale della volumetria esistente, prevedendo un eventuale modesto incremento in occasione della progettazione dell'opera pubblica e confermando la possibilità di realizzare il terzo piano fuori terra.



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



Vista aerea  
con individuazione dell'area di intervento

## **- Intervento n. 31 – zona A3 “Area agricola”**

### *Sintesi della proposta*

Si propone di consentire, in area agricola, la realizzazione di aree ludico-sportive finalizzate all'incentivazione ed allo svolgimento dell'attività sportiva in genere.

### *Precisazioni di carattere tecnico*

Il territorio comunale di Villafranca Piemonte è riconosciuto, per la maggior parte, in zona agricola, a sua volta suddivisa in cinque sottoclassi (A, A1, A2, A3, A4 e A5), differenziate tra loro in funzione delle attività consentite.

Con la presente variante si vuole consentire, limitatamente alla sola zona agricola riconosciuta nella sottoclasse A.3, e nella quale, rispetto alle altre sottoclassi, sono già attualmente riconosciute anche aree non escluse alla coltivazione delle cave, la possibilità di realizzare aree ludico-sportive finalizzate all'incentivazione ed allo svolgimento dell'attività sportiva in genere.

Tali riconoscimenti, al fine di tutelare le aree a maggior fertilità presenti sul territorio comunale, non potranno essere realizzati su terreni ricadenti nella classe 1 della capacità d'uso dei suoli, considerato inoltre che tale classe rappresenta, a Villafranca Piemonte, la maggior parte del territorio. Si propone inoltre di escludere dall'applicazione della norma le porzioni di territorio ricomprese all'interno delle aree interessate da scenario di alluvione “frequente H” (ex fascia A del PAI).

Si prevede che in tali aree possano essere realizzate unicamente opere di tipo provvisorio che consentano, una volta terminata l'attività per cui sono state installate, la loro rimozione con ripristino dello stato originale dei luoghi. Si propone che possano essere realizzati bassi fabbricati, come definiti dalle vigenti norme di Piano, a servizio dell'attività. Non si prevede la possibilità di realizzare fabbricati fissati stabilmente al suolo e che non possano, una volta che ne sia terminato l'utilizzo, essere rimossi senza compromettere il suolo.

### *Modificazioni introdotte*

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

Sono state modificate le Norme Tecniche di Attuazione, introducendo, all'art. 11 “*Prescrizioni*”, punto 5-2 “*Aree A3*”, il seguente ultimo comma: “*In zona A3 è inoltre consentito il riconoscimento di aree ludico-sportive finalizzate all'incentivazione ed allo svolgimento dell'attività sportiva in genere. Tali aree non potranno essere individuate sulle porzioni di territorio ricadenti nella classe 1 della capacità d'uso dei suoli e nelle aree interessate da scenario di alluvione “frequente H” (ex fascia A del PAI). Potranno essere realizzate unicamente opere di tipo provvisorio che consentano, una volta terminata l'attività per cui sono state installate, la loro rimozione con ripristino dello stato originale dei luoghi. In particolare è ammessa la realizzazione di bassi fabbricati a servizio dell'attività sportiva, secondo i limiti tipologici e dimensionali definiti dalle vigenti norme di Piano. In ogni caso le tipologie edilizie (forme e materiali) dei nuovi manufatti*



*dovranno essere compatibili, anche dal punto di vista paesaggistico, con la destinazione agricola dell'area, potranno avere una dimensione complessiva in pianta non superiore a 30 mq ed un solo piano fuori terra con altezza massima pari a metri 3,50. Non sono ammessi manufatti con finitura esterna in cemento faccia a vista.”*

## - Intervento n. 32 – Tutto il territorio comunale

### *Sintesi della proposta*

Si propone di riconoscere puntualmente sul territorio comunale le aree, esistenti, a servizio delle infrastrutture viarie per la mobilità

### *Precisazioni di carattere tecnico*

Sul territorio comunale di Villafranca Piemonte sono presenti due aree a servizio delle infrastrutture viarie per la mobilità (distributori di carburante) ubicati entrambi in zona agricola, sul fronte strada della circonvallazione Vigone-Cardè e non puntualmente riconosciuti dal Piano. Uno di essi è intercluso tra la viabilità provinciale, la zona PC 10 e la zona a servizi Se IC1, mentre il secondo è ubicato in zona agricola. Con il presente intervento si propone di riconoscere puntualmente ed in modo univoco tali aree e relativi fabbricati, così come avviene per tutte le altre aree e fabbricati presenti sul territorio comunale.

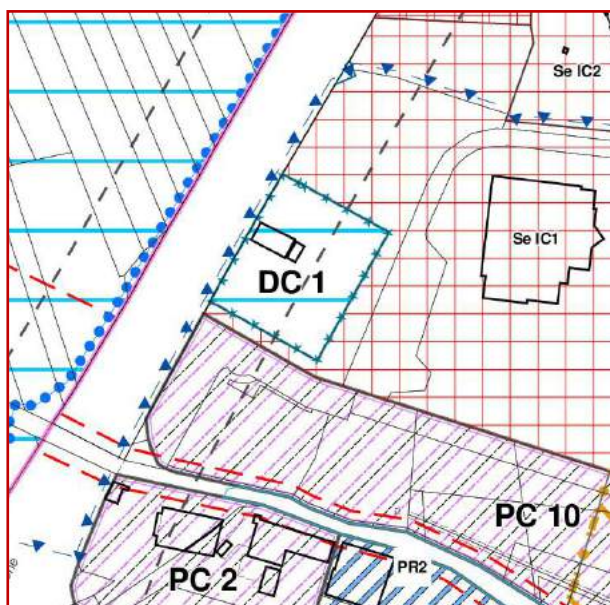
### *Modificazioni introdotte*

La variante ha comportato la modifica degli elaborati di Piano, riconoscendo con la sigla DC e relativo numero progressivo le aree dove sono attualmente ubicati gli impianti esistenti.

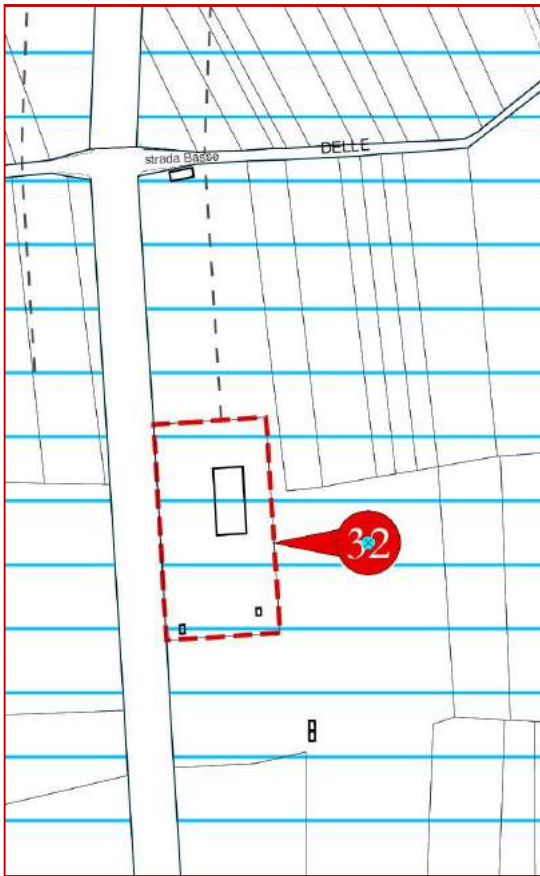
La variante ha inoltre comportato la modifica delle norme Tecniche di Attuazione, introducendo, all'art. 8 "Descrizione delle aree" il punto 8-0 "Aree DC" con il quale si precisa che tali sono le aree attualmente destinate a servizio delle infrastrutture viarie per la mobilità (distributori di carburante) e che per essi vale la normativa regionale sovraordinata.



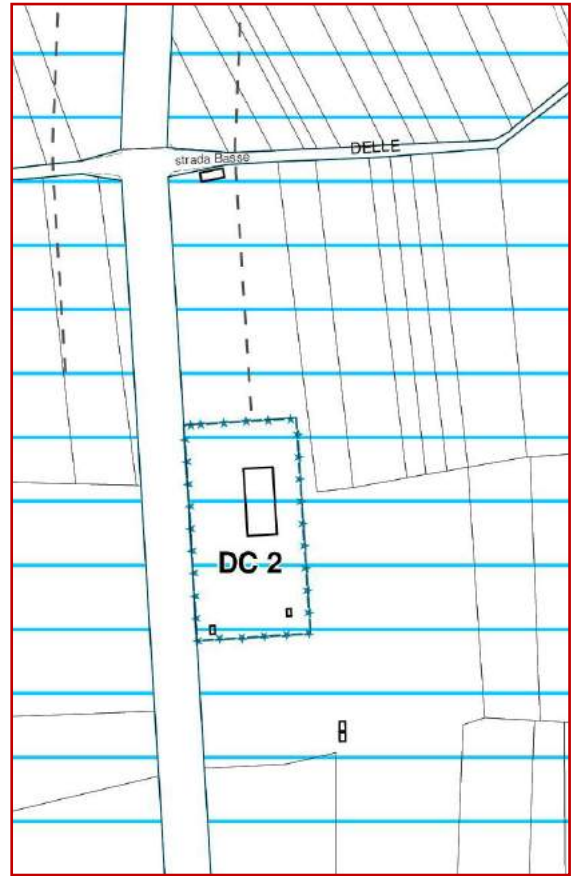
Estratto di P.R.G.C. vigente  
con individuazione dell'area di intervento



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



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



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



Vista aerea  
con individuazione dell'area di intervento (DC1)



Vista aerea  
con individuazione dell'area di intervento (DC2)



## - Intervento n. 33 – zona R 18 “Aree urbane consolidate di antica formazione”

### *Sintesi della proposta*

Si propone di eliminare le previsioni di edificabilità residenziale su una porzione della zona R 18.

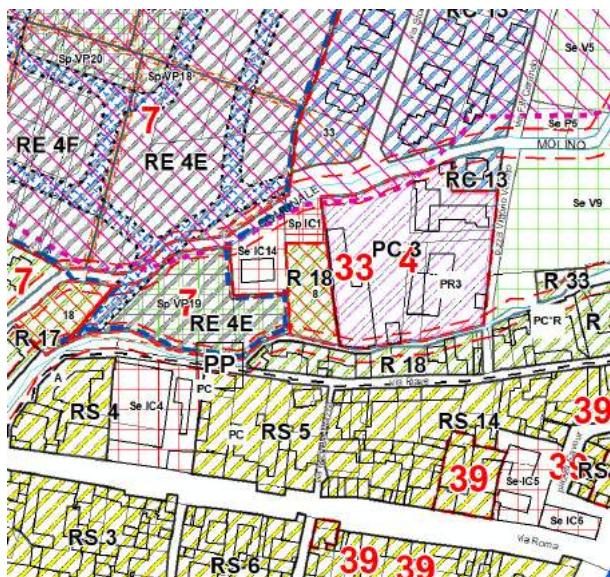
### *Precisazioni di carattere tecnico*

La porzione nord della zona R 18 interessata dalla variante ha una superficie pari a 1.381 mq circa ed è delimitata ad est dalla zona PC 3, oggetto di proposta di trasformazione in zona residenziale con la presente variante, a nord e ad ovest da due aree a servizi in progetto. Attualmente sull'area sono individuate delle possibilità edificatorie a destinazione residenziale, indicate nella tabella allegata alle N.T.A. con il n. 8. Considerate le previsioni di Piano sulle aree limitrofe si propone con la presente variante di eliminare tali possibilità edificatorie residenziali, individuate sulla porzione di R 18, a favore di una nuova destinazione a servizi, in stretta continuità con quelle già previste a progetto.

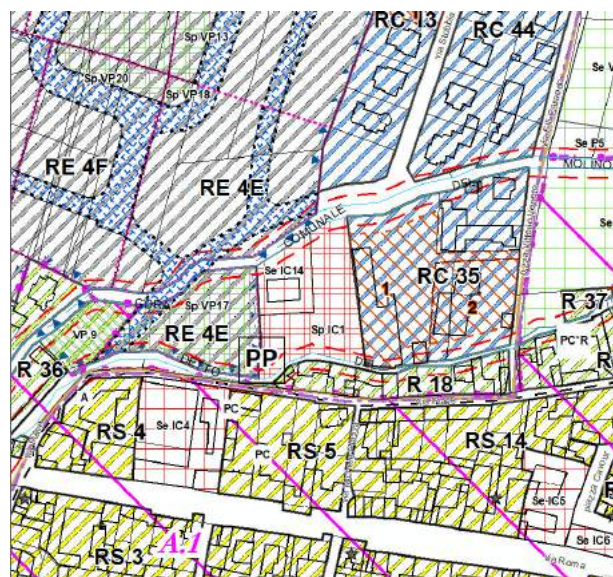
### *Modificazioni introdotte*

La variante ha comportato la modifica degli elaborati di Piano, eliminando l'intervento n. 8 ed il retino della zona R 18 e ricomprendendo le aree all'interno dell'adiacente zona a servizi Sp IC1.

Inoltre sono state aggiornate le tabelle di Piano n. 3-0 e 3-1, aggiornando le superfici ed eliminando l'indicazione dell'intervento n. 8 sulla zona R 18 e la relativa capacità edificatoria. Sono state anche aggiornate le tabelle delle aree a servizi in progetto.



Estratto di P.R.G.C. vigente  
con individuazione delle aree di intervento



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

## **- Intervento n. 34 – zona PN 1B “Aree produttive o terziarie di nuovo impianto”**

### *Sintesi della proposta*

Si propone di ridefinire la perimetrazione della zona PN 1B al fine di adeguarla alla reale frammentazione fondiaria.

### *Precisazioni di carattere tecnico*

La zona PN 1B, a destinazione produttiva, è ubicata in stretta adiacenza alla zona artigianale consolidata esistente, confinando ad ovest ed a nord con la zona agricola, ad est con la zona PC 4C ed a sud con la zona PN 1A. Ha una superficie territoriale complessiva pari a 15.981 mq e risulta essere una subarea della più ampia zona PN 1, con una superficie complessiva pari a 32.020 mq. Una porzione ridotta e catastalmente distinta, con una superficie pari a 1.922 mq, risulta di fatto interclusa tra le zona PC 4 a medesima destinazione ma con accesso diretto dall'area a servizi Se PR6. Con la presente variante, senza prevedere alcun incremento della superficie territoriale della complessiva zona PN 1, si propone di suddividere l'attuale sub area PN 1B in due parti, una delle quali risulterebbe essere la porzione di area con superficie pari a 1.922 mq. Così operando, la superficie attualmente riconosciuta in zona PN 1B pari a 15.981 mq sarebbe suddivisa tra la confermata zona PN 1B, con superficie pari a 1.922 mq, e la nuova zona PN 1E, con superficie territoriale pari a 14.059 mq (la differenza di 1 mq è imputabile unicamente all'approssimazione dello strumento informatico GIS).

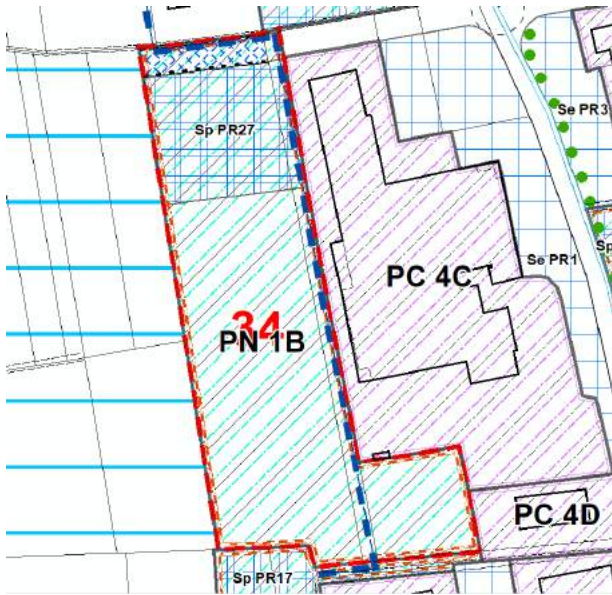
### *Modificazioni introdotte*

La variante ha comportato la modifica degli elaborati di Piano, riconoscendo parte dell'attuale zona PN 1B quale zona PN 1E.

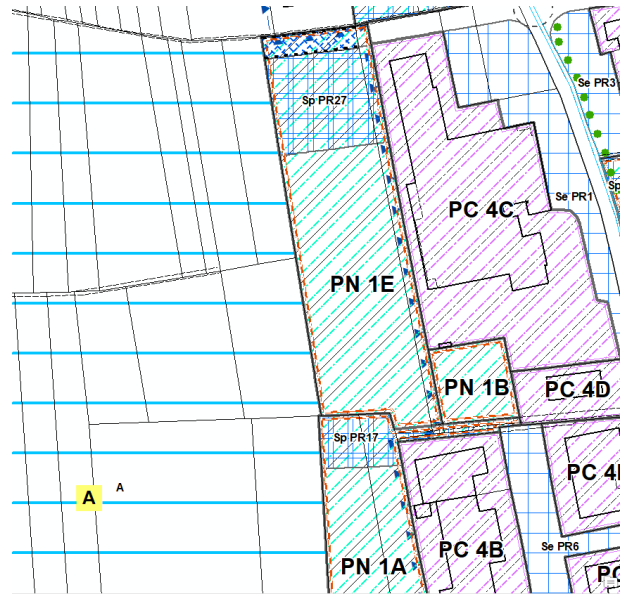
La variante ha comportato le seguenti modifiche alle tabelle di Piano:

- nella tabella n. 5-4-1, introducendo la zona PN 1E, sono state aggiornate le superfici territoriale e fondiaria e la conseguente superficie copribile, ed è stato anche rivisto, all'interno del campo “Note”, il riferimento ai mappali da dismettere;
- nella tabella 5-4 sono state aggiornate le superfici territoriale e fondiaria, la conseguente superficie copribile, il dimensionamento dei servizi sociali e la colonna “Zone servite”

La variante non ha comportato modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione.



Estratto di P.R.G.C. vigente  
con individuazione delle aree di intervento



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



## **- Intervento n. 35 – zona R 3 “Nucleo urbano consolidato di antica formazione”**

### *Sintesi della proposta*

Si propone di aggiornare le possibilità edificatorie della zona R 3, e consentire un modesto incremento volumetrico, con contestuale riduzione della superficie territoriale della zona omogenea a favore della zona agricola.

### *Precisazioni di carattere tecnico*

La variante si riferisce alla porzione della zona omogenea R 3 posta a nord, comprendente un insieme di fabbricati e/o particelle ricompresi, secondo il Piano vigente, in differenti lotti di completamento, e non posti in stretta adiacenza tra loro, con conseguente difficoltà a dare piena attuazione alle previsioni di Piano. Inoltre la perimetrazione non riguarda tutti gli immobili della zona, ma solo alcuni, con perimetrazione “a macchia di leopardo”. Sull’area, inoltre, il Piano individua un fabbricato a destinazione artigianale/produttivo esistente e confermata. Considerato che il Piano prevede, per le generiche zone R, il riordino dell’area ed il recupero alla residenza del patrimonio edilizio, sia esso residenziale sia esso a differente destinazione, anche mediante il ricorso a strumenti urbanistici esecutivi che consentano il recupero del 90% della volumetria esistente, si ritiene, al fine di incentivare il recupero dei fabbricati, di poter riconoscere sugli elaborati di Piano un unico intervento che ricomprenda tutti gli immobili esistenti in zona R 3, consentendone il recupero alla residenza secondo le norme di Piano, come già avviene in altre zone R. In alternativa, in considerazione dell’attività artigianale esistente e riconosciuta dal Piano con il simbolo PC, si prevede di consentire, come avviene già in altre zone, un ampliamento fisiologico “una tantum” per il mantenimento dell’attività esistente, con un incremento del 20% della volumetria destinata all’attività medesima. Contestualmente, considerati gli obiettivi della variante e le finalità delle zone R, si prevede una ripermimetrazione, in riduzione, della zona omogenea, riportando alla destinazione agricola alcune aree poste ad est per una superficie territoriale pari a 1.074 mq.

### *Modificazioni introdotte*

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

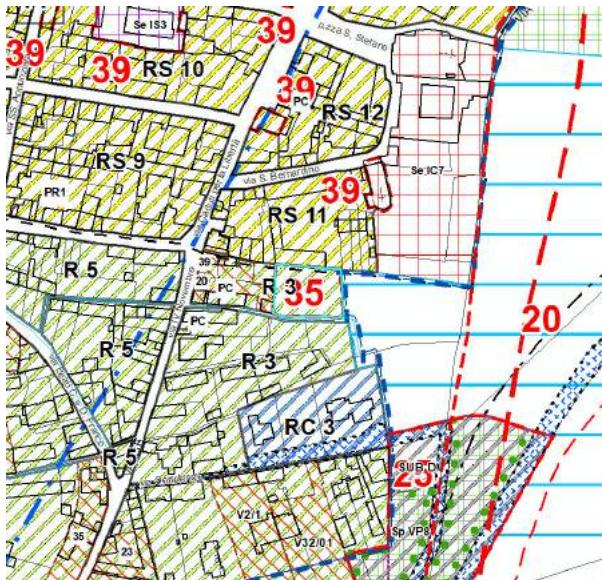
- sono stati cancellati gli interventi nn. 20 e 39 ed è stato perimetrato un unico intervento indicato con il n. 1;
- una porzione pari a 1.074 mq, posta ad est della zona, è stata stralciata dalla zona R 3 e riconosciuta in zona agricola;

È stata modificata la tabella 2-1 delle zone R:

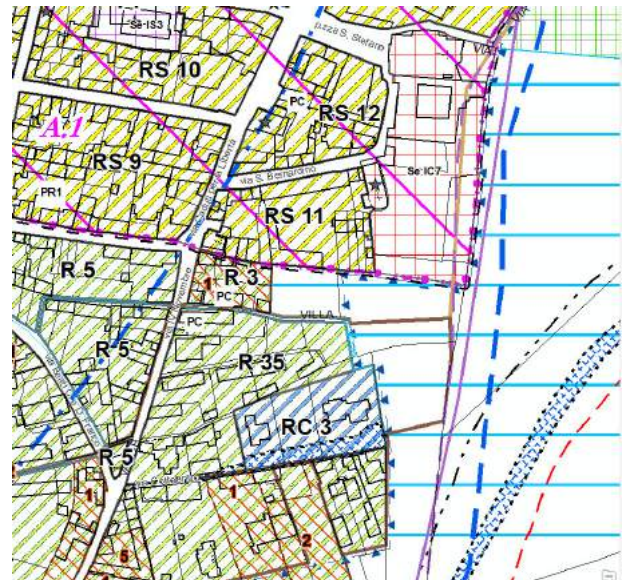
- per la zona R 3 eliminando gli interventi nn. 20 e 39 ed individuando l’intervento n. 1. Inoltre, nel campo “Note”, è stata aggiunta la seguente precisazione: “È inoltre consentito un ampliamento

*volumetrico “una tantum” dell’attività artigianale esistente ed indicata sulle tavole di Piano. L’ampliamento non potrà essere superiore al 20% della volumetria destinata all’attività medesima’*

Non sono state apportate modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione



Estratto di P.R.G.C. vigente  
con individuazione delle aree di intervento



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

## **- Intervento n. 36 – Aggiornamento del tracciato del sedime ciclo-veicolare e della viabilità esterna in direzione Cardè**

### *Sintesi della proposta*

Si propone di aggiornare il tracciato del sedime ciclo-veicolare posto ad est dell'abitato di Villafranca Piemonte, attualmente individuato "a cavallo" dell'ex sedime ferroviario.

Si propongono inoltre alcune modifiche al tracciato della viabilità che si innesta sulla S.P. 29 per Cardè.

### *Precisazioni di carattere tecnico*

#### Viabilità ciclo veicolare su ex sedime ferroviario

Gli elaborati grafici del Piano regolatore vigente individuano, con linea tratteggiata in colore magenta, un tracciato ciclo veicolare all'interno del quale, in colore rosa, è individuato l'ex sedime ferroviario, ora in proprietà alla Città Metropolitana, e destinato a pista ciclabile. Le previsioni di Piano, quindi, indicano una fascia all'interno della quale è prevista la realizzazione sia della viabilità ciclabile sia di quella veicolare. Al momento della stesura delle previsioni di Piano vigente, però, non era ancora stato realmente acquisito il sedime ferroviario dalla Città Metropolitana di Torino e soprattutto non era ancora stata realizzata, sul medesimo, l'attuale viabilità ciclabile. Infatti il sedime ferroviario era stato mantenuto, all'interno delle previsioni grafiche del P.R.G.C. vigente, baricentrico al tracciato ciclo veicolare complessivo in progetto, ipotizzando probabilmente una contestuale realizzazione di entrambi.

Allo stato attuale, invece, il sedime ferroviario, senza alcuna modifica della propria posizione, è stato adibito a pista ciclabile, impedendo, di fatto, la realizzazione della porzione veicolare. La presente variante, quindi, intende riproporre le previsioni del Piano vigente, ovvero la realizzazione della viabilità ciclo veicolare, ma aggiornandole alla realtà dei luoghi. Pertanto, al fine di mantenere la pista ciclabile esistente (sarebbe infatti economicamente improponibile l'ipotesi di ricostruirla in posizione adiacente per consentire la realizzazione della viabilità), in progetto di variante si propone di traslare, nella sua totalità, l'ingombro del sedime ciclo veicolare, lasciando sul margine orientale l'attuale pista ciclabile, senza apporvi alcuna modifica, e creando così le condizioni per l'eventuale realizzazione dell'adiacente sedime viabile. La larghezza complessiva del tratto ciclo veicolare rimane pari a metri 20.

Considerato inoltre che la proprietà dell'ex sedime ferroviario è ora della Città Metropolitana di Torino, si propone inoltre di eliminare dal P.R.G.C. la fascia di rispetto ferroviaria.

#### Viabilità esterna all'abitato in direzione di Cardè

Il progetto preliminare della variante strutturale inoltre prevede, a seguito di una progettazione a maggior dettaglio, alcune modifiche alle previsioni viabilistiche sui sedimi stradali, esistenti o in progetto di Piano, che collegano il comune di Villafranca Piemonte a quello di Cardè. In particolare si prevede:

- per il tratto di strada in progetto di Piano, che dalla strada Provinciale in prossimità del ponte su fiume Po conduce a sud costeggiando tutto l'abitato di Villafranca, un modesto aggiornamento del tracciato con modifiche ai raggi di curvatura ed un differente posizionamento della rotatoria all'incrocio con via IV Novembre, in zona RC 33;
- per il sedime stradale esistente che dalla rotatoria di cui sopra (all'incrocio con via IV Novembre, in zona RC 33) conduce all'incrocio con via Cantogno e prosegue a sud in direzione della strada Provinciale, sono previsti un allargamento stradale e la realizzazione di due nuovi innesti a rotatoria, l'uno nei pressi della località "San Grato" e l'altro di innesto sulla S.P. 29 in direzione Cardè. L'allargamento proposto della viabilità risulta necessario a fronte della volontà di far transitare buona parte del traffico veicolare esternamente all'abitato, sia che sia diretto in direzione di Vigone, di Moretta o di Cardè. Il tutto secondo quanto riportato negli elaborati grafici del Piano in progetto di variante.

### *Modificazioni introdotte*

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

- è stato aggiornato il tracciato del sedime ciclo veicolare, traslandolo verso est ed aggiornandolo lievemente in funzione di una progettazione di maggior dettaglio;
- è stata eliminata la viabilità complanare a ridosso delle aree produttive, in quanto, a seguito di approfondimenti e sopralluoghi, è emerso che le attività presenti, nessuna esclusa, dispone già di accessi su strada Vigone, relegando le porzioni a ridosso dell'ex sedime ferroviario a mere aree di movimentazione e deposito. Conseguentemente è stata anche rivista l'ubicazione delle aree per servizi, posizionandole sul fronte di strada Vigone. In particolare:
  - a) le aree a servizi Sp PR7, Sp PR8, Sp PR9 sono state ampliate fino alla pista ciclabile
  - b) le aree a servizio Sp PR11, Sp PR12, Sp PR13 sono state eliminate
- è stata individuata una nuova viabilità comunale sulla zona PC 11 e PC 15, con contestuale riduzione delle aree a servizi Sp PR14, Sp PR4 e Sp PR5
- è stato modificato l'innesto sulla strada provinciale di Moretta
- è stata inserita l'indicazione dimensionale (20 metri) della larghezza del sedime ciclo veicolare
- è stata eliminata l'indicazione della fascia di rispetto ferroviaria su tutto il territorio comunale
- è stato individuato l'allargamento della viabilità esistente a sud della zona RC 33 fino alla S.P. per Cardè, aggiornando anche le previsioni della zona RC 33

Non sono state apportate modifiche né alle Norme Tecniche di Attuazione né alle relative tabelle.

## **- Intervento n. 37 – zona R 15 “Aree urbane consolidate di antica formazione”**

### *Sintesi della proposta*

Si propone di individuare la possibilità di recuperare alcuni fabbricati utilizzati a destinazione commerciale ed ubicati in zona R 15 consentendone una destinazione anche residenziale.

### *Precisazioni di carattere tecnico*

Il Piano Regolatore vigente individua le zone “R” quali “*Aree urbane consolidate di antica formazione*” e per esse individua, quale obiettivo, il riordino dell’area ed il recupero del patrimonio edilizio abitativo esistente. Le Norme Tecniche di Attuazione, all’art. 11 “*Prescrizioni*” prevedono che:

*“[...] Sugli immobili con destinazione diversa da quella residenziale sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione straordinaria.*

*Sono ammesse inoltre operazioni di recupero alla residenza di volumi esistenti abbandonati e sottoutilizzati con destinazione diversa da quella residenziale. Sono recuperabili ad uso residenziale i volumi compresi negli edifici principali, e quelli caratterizzati da dimensioni, struttura e posizionamento compatibili con tale riuso; tali operazioni sono attuabili con le sottoelencate modalità di intervento:*

- con permesso di costruire è ammesso il recupero ai fini residenziali fino al 20% del loro volume dopo aver vincolato la restante volumetria ad uso diverso dalla residenza o aver provveduto, sempreché, non sia alterata la struttura urbana dei luoghi, all’eliminazione della stessa. Mq. 75 di superficie netta sono comunque sempre recuperabili e sono utilizzabili una volta sola. (Tale superficie è comprensiva di eventuale autorimessa)*
- con strumento urbanistico esecutivo è ammesso il recupero a fini residenziali dei fabbricati riportati in apposita tabella e in planimetria. Tale recupero potrà avvenire fino ad un massimo del 90% del volume esistente e dopo aver provveduto alla demolizione della parte eccedente con interventi di risanamento conservativo urbano ovvero il recupero della stessa con destinazione diversa da quella residenziale.”*

Allo stato attuale l’area in oggetto non è né riconosciuta all’interno della tabella citata dall’articolo, né vi sono perimetrazioni, sugli elaborati di Piano, che consentano il recupero della volumetria non residenziale. Tutto in ciò in linea con le previsioni di Piano, in quanto sull’area è riconosciuta, ai sensi dell’art. 8 “*Descrizione delle aree*” punto 2-7 “*Insedimenti commerciali – T<sup>1</sup>*” la presenza di insediamenti utilizzati a fini commerciali per i quali è confermata la destinazione produttiva medesima. L’art. 11 “*Prescrizioni*”, punto 2-8 “*Insedimenti commerciali T<sup>1</sup> e T<sup>2</sup>*”, recita:

*“[...] Gli interventi ammessi sugli insediamenti T<sup>1</sup> sono:*

- manutenzione straordinaria;*
- restauro e risanamento conservativo;*
- ristrutturazione edilizia;*

- ampliamenti non superiori al 20% della superficie utile esistente (usufruibile una sola volta), purché, sul terreno su cui insiste l'attività sia rispettato il rapporto di copertura di 0,50 mq/mq e siano reperite aree a parcheggio in misura del 100% della superficie dell'ampliamento e siano compatibili con le caratteristiche degli insediamenti delle aree omogenee all'interno delle quali insistono gli edifici.

*Sono comunque ammessi, una tantum, ampliamenti non superiori a 50 mq. di superficie utile.”*

Considerato che, allo stato attuale, si può ipotizzare, in un futuro prossimo, la rilocalizzazione dell'attività commerciale, si ritiene che lo strumento urbanistico debba prendere in considerazione la possibilità di recupero degli immobili a destinazione non residenziale presenti nell'area, al fine di evitarne l'abbandono ed il degrado. Si può quindi procedere, come da indicazioni di P.R.G.C. vigente su altre aree, al riconoscimento, nelle tabelle e sugli elaborati di Piano, delle aree in oggetto quali ambiti nei quali è ammesso il recupero a fini residenziali del 90% del volume dei fabbricati a differente destinazione, con contestuale demolizione, ovvero recupero a destinazione non residenziale, della volumetria eccedente.

Valutato però il contesto edilizio della zona R 15 ed il fronte di c.so Wuillermin sulla destra entrando in Villafranca Piemonte partendo dall'incrocio con via Campra, si ritiene che, salvo puntuali e sporadici episodi di interventi edilizi realizzati nel passato, sia chiaramente leggibile un filo di fabbricazione tipologicamente definito e rappresentativo dell'epoca rurale, con intervallarsi di portoni carrai ed accessi ai cortili interni. Si ritiene pertanto che la complessiva trasformazione alla destinazione residenziale dei fabbricati in oggetto non possa prescindere dal mantenimento dell'attuale fronte edilizio su c.so Wuillermin, potendo operare su di esso con interventi fino alla ristrutturazione (intervenendo quindi anche con la demolizione e ricostruzione) ma con riproposizione dell'attuale manufatto edilizio in termini tipologici, modulari, di posizione e dimensionali, unica eccezione per un eventuale modesto allargamento della manica verso l'interno cortile che potrà essere concesso per il fabbricato più ad est, per allinearlo con quello posto in adiacenza ad ovest. Si precisa inoltre che, stante che una porzione di fabbricato, con riferimento alla carta di Sintesi, ricade in classe 3b2, il recupero della relativa volumetria dovrà essere realizzato nell'adiacente classe 2B.

### *Modificazioni introdotte*

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

- Perimetrazione dell'intervento n. 1 in zona R 15

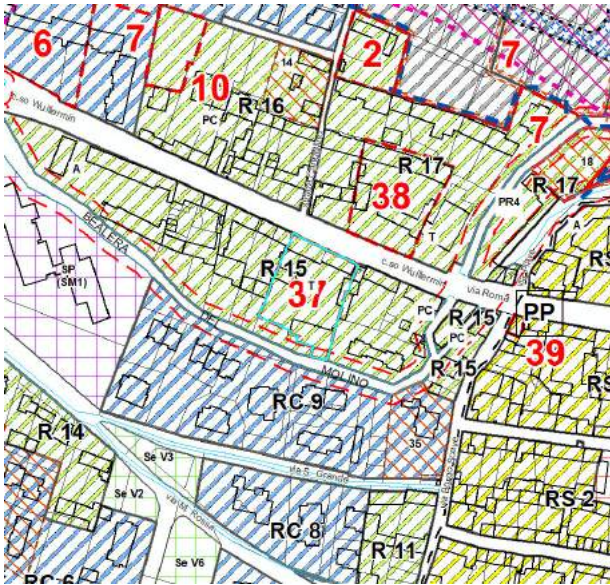
È stata modificata la tabella 2-1 della zona R:

- Introducendo, per la zona R 15, l'intervento n. 1 e, nel campo note, le seguenti indicazioni per il recupero della volumetria: *“Obbligo di mantenimento dell'attuale fronte edilizio su c.so Wuillermin, potendo operare sugli immobili con interventi fino alla ristrutturazione edilizia ma con riproposizione, sul corso, dell'attuale manufatto edilizio in termini tipologici, modulari, di posizione e dimensionali, unica eccezione per un eventuale modesto allargamento della manica verso l'interno cortile che potrà essere concesso per il fabbricato più ad est, per*

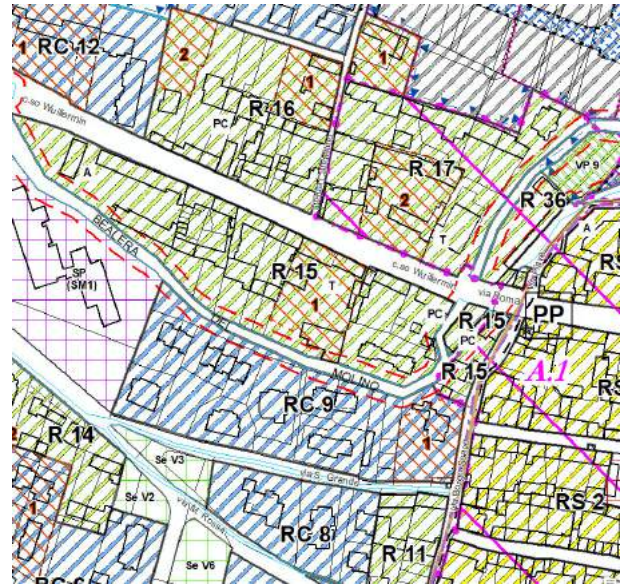


*allinearlo con quello posto in adiacenza ad ovest. Obbligo di demolizione della porzione di fabbricato ricompreso in classe IIIb2”*

Non sono state modificate le Norme Tecniche di Attuazione.



Estratto di P.R.G.C. vigente  
con individuazione delle aree di intervento



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

## **- Intervento n. 38 – zona R 17 “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 17.

### *Precisazioni di carattere tecnico*

Il Piano Regolatore vigente individua le zone “R” quali “*Aree urbane consolidate di antica formazione*” e per esse individua, quale obiettivo, il riordino dell’area ed il recupero del patrimonio edilizio abitativo esistente. Le Norme Tecniche di Attuazione, all’art. 11 “*Prescrizioni*” prevedono che:

*“[...] Sugli immobili con destinazione diversa da quella residenziale sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione straordinaria.*

*Sono ammesse inoltre operazioni di recupero alla residenza di volumi esistenti abbandonati e sottoutilizzati con destinazione diversa da quella residenziale. Sono recuperabili ad uso residenziale i volumi compresi negli edifici principali, e quelli caratterizzati da dimensioni, struttura e posizionamento compatibili con tale riuso; tali operazioni sono attuabili con le sottoelencate modalità di intervento:*

*- con permesso di costruire è ammesso il recupero ai fini residenziali fino al 20% del loro volume dopo aver vincolato la restante volumetria ad uso diverso dalla residenza o aver provveduto, sempreché, non sia alterata la struttura urbana dei luoghi, all’eliminazione della stessa. Mq. 75 di superficie netta sono comunque sempre recuperabili e sono utilizzabili una volta sola. (Tale superficie è comprensiva di eventuale autorimessa)*

*- con strumento urbanistico esecutivo è ammesso il recupero a fini residenziali dei fabbricati riportati in apposita tabella e in planimetria. Tale recupero potrà avvenire fino ad un massimo del 90% del volume esistente e dopo aver provveduto alla demolizione della parte eccedente con interventi di risanamento conservativo urbano ovvero il recupero della stessa con destinazione diversa da quella residenziale.”*

Allo stato attuale l’area in oggetto non è né riconosciuta all’interno della tabella citata dall’articolo, né vi sono perimetrazioni, sugli elaborati di Piano, che consentano il recupero della volumetria non residenziale. Non risulta che l’area sia individuata quale azienda agricola.

Considerato la possibilità di una prossima cessazione dell’attività agricola che viene attualmente svolta sulle aree in oggetto, si ritiene che lo strumento urbanistico debba prendere in considerazione la possibilità di recupero degli immobili a destinazione non residenziale presenti nell’area, al fine di evitarne l’abbandono ed il degrado. Si può quindi procedere, come da indicazioni di P.R.G.C. vigente su altre aree, al riconoscimento, nelle tabelle e sugli elaborati di Piano, delle aree oggetto di osservazioni quali ambiti nei quali è ammesso il recupero a fini residenziali del volume dei fabbricati a differente destinazione.

Valutato però il contesto edilizio della zona R 17, si ritiene che potrebbe risultare un errore urbanistico concedere la demolizione dei fabbricati in oggetto, che rappresentano importante testimonianza degli insediamenti agricoli e del tessuto abitativo di Villafranca Piemonte. Il riferimento potrebbero essere la

frammentazione dei fronti e del tessuto edilizio che si sono venuti a formare, ad esempio, nell'adiacente zona R 16, dove interventi eseguiti dagli anni '70 ad oggi, rispettosi delle Norme di Piano ma non delle tipologie edilizie e dell'unitarietà dei fronti, hanno comportato la rottura dell'asse visivo unitario entrando in Villafranca Piemonte.

Si ritiene pertanto che la complessiva trasformazione alla destinazione residenziale dei fabbricati in oggetto non possa prescindere dal mantenimento degli immobili esistenti, introducendo però la possibilità di recupero totale dei volumi attraverso interventi di restauro e risanamento conservativo che, volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano anche il mutamento delle destinazioni d'uso.

### *Modificazioni introdotte*

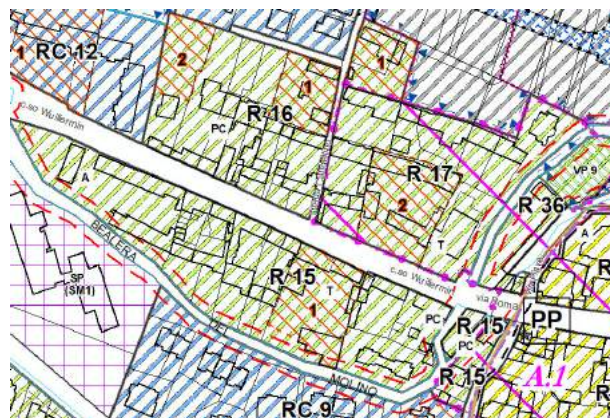
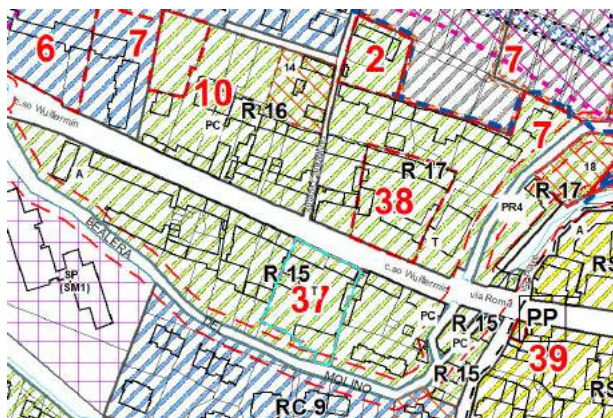
La variante ha comportato le seguenti modifiche grafiche degli elaborati di Piano:

- Perimetrazione dell'intervento n. 2 in zona R 17

È stata modificata la tabella 2-1 della zona R:

- Introducendo l'intervento n. 2 e, nel campo note, le indicazioni circa la possibilità di recupero alla destinazione residenziale della volumetria esistente con interventi di restauro e risanamento conservativo, non prevedendo interventi di demolizione e ricostruzione: *“Al cessare dell'attività agricola, è ammesso, con interventi di restauro e risanamento conservativo, il recupero alla destinazione residenziale, o compatibile con la zona urbanistica, della volumetria dei fabbricati ex agricoli esistenti. La possibilità di recupero indicata al capoverso precedente è ammessa solo per fabbricati in muratura portante o pilastratura in pietrame e mattoni, orizzontamenti a volta, putrelle e voltini o solai in c.a., copertura con orditura lignea con coppi o tegole, con esclusione quindi di strutture provvisorie realizzate con pilastratura in legname o ferro e con coperture in lamiere o eternit su orditura in ferro, alle quali non viene assegnato alcun valore nel computo della volumetria e della superficie coperta ai fini di eventuali interventi di recupero, e che dovranno essere previsti in demolizione.”*

Non sono state modificate le Norme Tecniche di Attuazione.



## **- Intervento n. 39 – Intero territorio comunale**

### *Sintesi della proposta*

Si propone di riconoscere graficamente sugli elaborati di Piano i Beni Culturali Architettonici di cui alla L.R. 35/95 individuati dall'Amministrazione comunale.

### *Precisazioni di carattere tecnico*

Il comune di Villafranca Piemonte ha, con successive deliberazioni di consiglio comunale, ottemperato a quanto previsto dalla Legge Regionale n. 35 del 14 marzo 95 “*Individuazione, tutela e valorizzazione dei beni culturali architettonici nell'ambito comunale*”. Con la presente variante si propone di individuare i singoli immobili anche all'interno dello strumento urbanistico, al fine di renderne più facile l'individuazione. Il riconoscimento è avvenuto con riferimento alle seguenti deliberazioni di consiglio comunale:

- n. 64 del 29 novembre 2002
- n. 75 del 22 settembre 2004
- n. 34 del 16 giugno 2006
- n. 30 del 31 maggio 2007

### *Modificazioni introdotte*

All'interno degli elaborati del P.R.G.C. sono stati riconosciuti, con il simbolo di una stella di colore grigio, gli immobili censiti.

Nelle Norme Tecniche di Attuazione è stato aggiunto, all'art. 25 “*Aree soggette a vincoli particolari*”, il comma “*Edifici con caratteri tipologici, costruttivi e decorativi riconosciuti come “Beni Culturali Architettonici in ambito comunale”, ed individuati ai sensi della Legge Regionale 35 del 14 marzo 1995*”, con esplicito rimando al “Catalogo dei beni culturali architettonici” approvato dal comune.



## **- Intervento n. 40 – zona R 8 “Aree urbane consolidate di antica formazione”**

### *Sintesi della proposta*

Si propone di uniformare alle previsioni generali di Piano vigente la possibilità di recuperare alla residenza i fabbricati a destinazione differente ubicati in zona R 8.

### *Precisazioni di carattere tecnico*

Il Piano Regolatore vigente individua le zone “R” quali “*Aree urbane consolidate di antica formazione*” e per esse individua, quale obiettivo, il riordino dell’area ed il recupero del patrimonio edilizio abitativo esistente. Le Norme Tecniche di Attuazione, all’art. 11 “*Prescrizioni*” prevedono che:

*“[...] Sugli immobili con destinazione diversa da quella residenziale sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione straordinaria.*

*Sono ammesse inoltre operazioni di recupero alla residenza di volumi esistenti abbandonati e sottoutilizzati con destinazione diversa da quella residenziale. Sono recuperabili ad uso residenziale i volumi compresi negli edifici principali, e quelli caratterizzati da dimensioni, struttura e posizionamento compatibili con tale riuso; tali operazioni sono attuabili con le sottoelencate modalità di intervento:*

*- con permesso di costruire è ammesso il recupero ai fini residenziali fino al 20% del loro volume dopo aver vincolato la restante volumetria ad uso diverso dalla residenza o aver provveduto, sempreché, non sia alterata la struttura urbana dei luoghi, all’eliminazione della stessa. Mq. 75 di superficie netta sono comunque sempre recuperabili e sono utilizzabili una volta sola. (Tale superficie è comprensiva di eventuale autorimessa)*

*- con strumento urbanistico esecutivo è ammesso il recupero a fini residenziali dei fabbricati riportati in apposita tabella e in planimetria. Tale recupero potrà avvenire fino ad un massimo del 90% del volume esistente e dopo aver provveduto alla demolizione della parte eccedente con interventi di risanamento conservativo urbano ovvero il recupero della stessa con destinazione diversa da quella residenziale.”*

Allo stato attuale l’area oggetto di variante è riconosciuta all’interno della tabella n. 2-1 citata dall’articolo (nel P.R.G.C. vigente quale intervento n. 40, rinominato come intervento n. 3 con la presente variante), ed inoltre è rappresentata graficamente sugli elaborati grafici. La colonna “Note” riferita all’intervento in oggetto limita però il recupero alle volumetrie residenziali.

Valutata però la consistenza immobiliare dell’area ricompresa nell’intervento n. 03 della zona omogenea R 8, precisando che non consentire il recupero della volumetria non residenziale esistente limiterebbe, di fatto, anche la reale possibilità di recupero di quella residenziale, specificando inoltre che la norma vigente limita comunque già le tipologie edilizie recuperabili, escludendo di fatto le strutture “precarie”, ritenendo che le norme di Piano, in linea generale, dovrebbero tendere ad uniformare le norme e le relative possibilità edificatorie per le singole zone urbanistiche aventi caratteristiche di uniformità, si propone di modificare, nella tabella 2.1, la colonna “Note” riferita alla zona R 8, eliminandone il contenuto e

consentendo, come per tutti gli altri interventi previsti dal Piano, il recupero del 90% delle volumetrie esistenti.

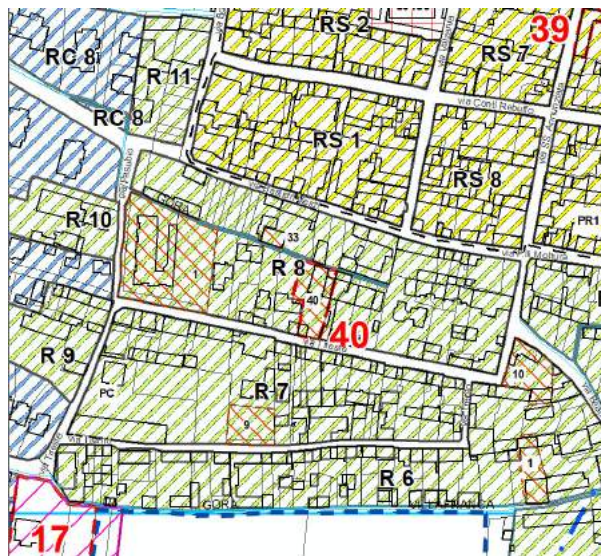
### *Modificazioni introdotte*

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

È stata modificata la tabella 2-1 della zona R:

- Eliminando, dal campo “Note” dell’intervento n. 40 (rinominato in n. 3 con la presente variante) la limitazione al recupero delle sole volumetrie residenziali.

Non sono state modificate le Norme Tecniche di Attuazione.



Estratto di P.R.G.C. vigente  
con individuazione delle aree di intervento



## **- Intervento n. 41 – zona R 13 “Aree urbane consolidate di antica formazione”**

### *Sintesi della proposta*

Si propone di individuare la possibilità di recuperare alla residenza alcuni fabbricati a differente destinazione ubicati in zona R 13 e posti in adiacenza ad un intervento esistente.

### *Precisazioni di carattere tecnico*

Il Piano Regolatore vigente individua le zone “R” quali “*Aree urbane consolidate di antica formazione*” e per esse individua, quale obiettivo, il riordino dell’area ed il recupero del patrimonio edilizio abitativo esistente. Le Norme Tecniche di Attuazione, all’art. 11 “*Prescrizioni*” prevedono che:

*“[...] Sugli immobili con destinazione diversa da quella residenziale sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione straordinaria.*

*Sono ammesse inoltre operazioni di recupero alla residenza di volumi esistenti abbandonati e sottoutilizzati con destinazione diversa da quella residenziale. Sono recuperabili ad uso residenziale i volumi compresi negli edifici principali, e quelli caratterizzati da dimensioni, struttura e posizionamento compatibili con tale riuso; tali operazioni sono attuabili con le sottoelencate modalità di intervento:*

*- con permesso di costruire è ammesso il recupero ai fini residenziali fino al 20% del loro volume dopo aver vincolato la restante volumetria ad uso diverso dalla residenza o aver provveduto, sempreché, non sia alterata la struttura urbana dei luoghi, all’eliminazione della stessa. Mq. 75 di superficie netta sono comunque sempre recuperabili e sono utilizzabili una volta sola. (Tale superficie è comprensiva di eventuale autorimessa)*

*- con strumento urbanistico esecutivo è ammesso il recupero a fini residenziali dei fabbricati riportati in apposita tabella e in planimetria. Tale recupero potrà avvenire fino ad un massimo del 90% del volume esistente e dopo aver provveduto alla demolizione della parte eccedente con interventi di risanamento conservativo urbano ovvero il recupero della stessa con destinazione diversa da quella residenziale.”*

Allo stato attuale l’area in oggetto non è né riconosciuta all’interno della tabella citata dall’articolo, né vi sono perimetrazioni, sugli elaborati di Piano, che consentano il recupero della volumetria non residenziale. Esiste però una perimetrazione che comprende i fabbricati posti in stretta adiacenza e che hanno accesso comune.

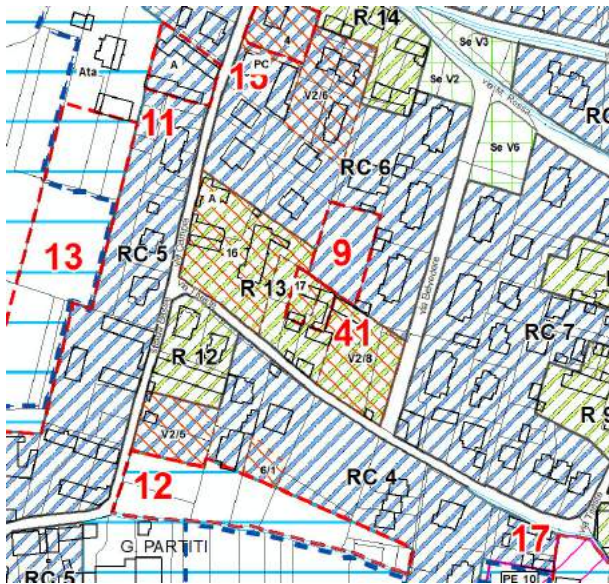
Considerato che lo strumento urbanistico tende a consentire la possibilità di recupero degli immobili a destinazione non residenziale presenti nell’area, al fine di evitarne l’abbandono ed il degrado, si può procedere, come da indicazioni di P.R.G.C. vigente su altre aree, a ricomprendere gli immobili in oggetto all’interno della perimetrazione dell’adiacente intervento, al fine di consentire un intervento organico.

### *Modificazioni introdotte*

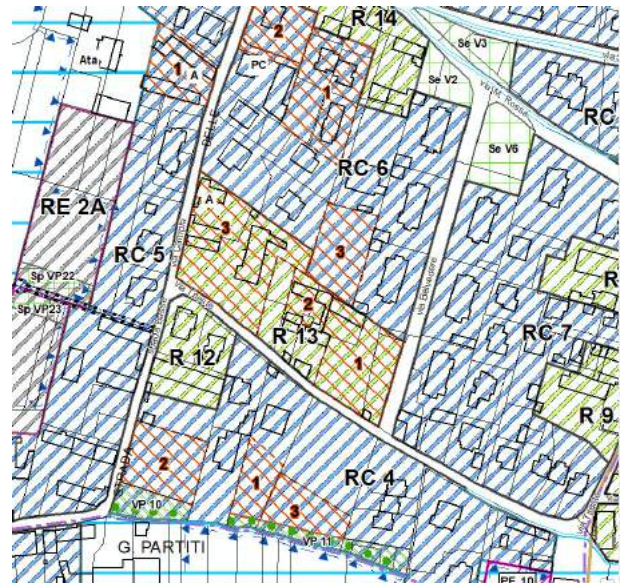
La variante ha comportato le seguenti modifiche grafiche degli elaborati di Piano:

- Aggiornamento della perimetrazione dell'intervento n. 17 in zona R 13, riconosciuto nella variante come intervento n. 2

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



Estratto di P.R.G.C. vigente  
con individuazione delle aree di intervento



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

## **- Intervento n. 42 – Aree di compensazione**

### *Sintesi della proposta*

Premesso che con la variante parziale n. 33 al P.R.G.C. vigente è stata predisposta la tavola P4.2 “*Planimetria di dettaglio delle zone di compensazione ambientale*”, si propone, con la presente variante, anche in seguito ai pareri pervenuti a seguito della conferenza di copianificazione ed al verbale dell’Organo Tecnico Comunale, di integrare l’elaborato grafico con il riconoscimento di ulteriori aree.

### *Precisazioni di carattere tecnico*

Facendo seguito a quanto richiesto dagli Enti nei propri pareri espressi dopo la conferenza di copianificazione, nonché valutata la relazione predisposta dall’Organo Tecnico Comunale sulla verifica preventiva di assoggettabilità alla VAS della variante strutturale, è emerso che alcune aree di nuovo impianto necessitano di interventi di compensazione, ed il cui obbligo ad eseguirli va puntualmente individuato all’interno della normativa di Piano, rimandando alle convenzioni edilizie per l’attuazione delle previsioni sull’area. Risulta altrettanto importante, per la loro realizzazione, localizzare le aree su cui eseguire gli interventi di compensazione, in modo da creare, nel tempo, un continuum di interventi tra loro collegati e correlati. Considerato che lo strumento urbanistico vigente contiene già un elaborato grafico (Tav. P4.2 “*Planimetria di dettaglio delle zone di compensazione ambientale*”), con la presente variante si individuano nuove aree per gli interventi di compensazione. In particolare sono state individuate le aree contigue e i corridoi ecologici. Inoltre, a seguito del parere del Parco del Monviso, si ritiene utile individuare, quali aree di compensazione, anche alcuni siti riproduttivi di anfibi, realizzando interventi finalizzati a renderli il più possibili “stabili” ed indipendenti dalle dinamiche fluviali. Il tutto da realizzare previo parere, supporto tecnico e supervisione del Parco del Monviso.

### *Modificazioni introdotte*

La variante ha comportato l’aggiornamento della tavola P.4.2” *Planimetria di dettaglio delle zone di compensazione ambientale*” con il riconoscimento delle aree contigue, delle aree di riproduzione degli anfibi segnalate dal Parco del Monviso e dei Sentieri naturalistici del Parco del Monviso, quali aree destinate ad ospitare interventi di compensazione.

## **- Intervento n. 42 – Riconoscimento della viabilità ciclabile esistente ed in progetto”**

### *Sintesi della proposta*

Si propone il riconoscimento della viabilità ciclabile individuata dal PTC2.

### *Precisazioni di carattere tecnico*

Il PTC2 persegue, tra gli altri, l'obiettivo di incrementare i percorsi ciclabili, promuovendo la continuità degli stessi sul territorio anche mediante l'individuazione cartografica dei tracciati delle “dorsali provinciale ciclabili”. Con la presente variante, quindi, si propone, con riferimento a quanto riportato sugli elaborati grafici del PTC (Tav. n. 3.2), di individuare il tratto esiste che interessa via Potere Desio, Frazione Cantogno, strada Cantogno, strada Cardè, via IV Novembre, via S. Sebastiano e via S. Sudario ed il tratto in progetto sulla S.P. n. 150 (strada Faule)

### *Modificazioni introdotte*

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

- Nelle tavole in scala 1:5.000 sono stati individuati il tracciato ciclabile esistente e quello in progetto

## **- Intervento n. 43 – Adeguamento alla Variante “Seveso” al PTC2**

### *Sintesi della proposta*

Con riferimento alla Variante Seveso al PTC2 si propone di regolamentare l'insediamento di nuove attività produttive a rischio di incidente rilevante ed identificare gli insediamenti sottosoglia.

### *Precisazioni di carattere tecnico*

Per la regolamentazione dell'insediamento di nuove attività produttive a rischio di incidente rilevante ed identificare gli insediamenti sottosoglia si propone di inserire un articolo dedicato all'interno delle N.d.A.

### *Modificazioni introdotte*

La variante ha comportato la modifica delle N.d.A. introducendo l'art. 29 “*Condizioni per l'insediamento di nuove attività produttive a rischio di incidente rilevante e “sottosoglia”*”

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

### *1.7 Il P.R.G.C. vigente*

#### *1.7.1 La capacità insediativa espressa dal P.R.G.C. vigente*

Dal P.R.G.C. vigente, con riferimento al dimensionamento contenuto nella relazione tecnica allegata al progetto definitivo della variante parziale n. 32 approvata con deliberazione di consiglio comunale n. 19 del 31.05.2016 e relativo schema riassuntivo richiamato in delibera, si evince il seguente dimensionamento del Piano:

<b>Variante parziale n. 32</b>			
<b>Zona urbanistica</b>	<b>Abitanti insediati</b>	<b>Abitanti insediabili</b>	<b>TOTALE</b>
RS	738	595	1.333
R	980	121	1.101
RC	1.300	307	1.607
RE	0	471	471
RA, Am	1.498	0	1.498
PC – TC	242+12	86+(43+7)	390
PN - TN	0	47+7	54
Altre zone	255	0	255
<b>TOTALE</b>	<b>5.025</b>	<b>1.684</b>	<b>6.709</b>

In fase di predisposizione della presente variante, però, si è potuto riscontrare un refuso nella tabella che precede, in merito agli abitanti insediabili nelle zone RE. Rapportandosi infatti alle tabelle di dettaglio allegate alle Norme Tecniche di Attuazione, risulta che gli abitanti complessivamente insediabili in zona RE sono pari a 903 unità, invece delle 471 riportate in tabella. A dimostrazione che si tratta di un mero errore materiale si riportano, in sintesi, gli abitanti insediabili, per ogni singola zona urbanistica omogenea RE, desumendoli dalle Tabelle allegate alle N.T.A. del progetto definitivo della variante parziale n. 32 approvata.



Zona urbanistica	Abitanti insediabili
RE 1	0
RE 2	0
RE 3	0
RE 4	471
RE 5	109
RE 7	108
RE 9	116
RE 10	99
<b>TOTALE</b>	<b>903</b>

Risulta pertanto che, apportando la correzione agli abitanti insediabili in zona RE, il corretto dimensionamento risulta il seguente:

Variante parziale n. 32 - CORRETTA			
Zona urbanistica	Abitanti insediati	Abitanti insediabili	TOTALE
RS	738	595	1.333
R	980	121	1.101
RC	1.300	307	1.607
RE	0	903	903
RA, Am	1.498	0	1.498
PC – TC	242+12	86+(43+7)	390
PN - TN	0	47+7	54
Altre zone	255	0	255
<b>TOTALE</b>	<b>5.025</b>	<b>2.116</b>	<b>7.141</b>

Dalla tabella che precede risulta pertanto che il Piano regolatore vigente prevede una Capacità Insediativa Residenziale Teorica pari a 7.141 abitanti insediabili.

### **1.7.2 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 7.141 abitanti, la dotazione minima di aree per servizi ex art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i. è pari a:

$$7.141 \text{ abitanti} \times 25 \text{ mq/abitante} = 178.525 \text{ mq}$$

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. 32 approvata con deliberazione di consiglio comunale n. 19 del 31.05.2016, si evince il seguente dimensionamento delle aree per servizi previste dal P.R.G.C. vigente:

<b>RIEPILOGO AREE A SPAZIO PUBBLICO</b>		
<b>TIPO</b>	<b>SUPERF. TERRITORIALE (mq)</b>	
	esistente	prevista
<b>RESIDENZIALE</b>		
<b>IS (Istruzione)</b>	<b>22.209</b>	
<b>IC (Interesse comune)</b>	<b>51.087</b>	<b>507</b>
<b>V/VP** (Parco, gioco e sport)</b>	<b>59.559</b>	<b>66.874</b>
<b>P/VP** (Parcheggi pubblici)</b>	<b>9.909</b>	<b>13.182</b>
<b>PARZIALI RESIDENZIALE</b>	<b>142.764</b>	<b>80.563</b>
<b>TOTALE RESIDENZIALE</b>	<b>223.327</b>	

A fronte quindi di una dotazione minima richiesta pari a 178.525 mq, il fabbisogno è attualmente ampiamente soddisfatto, nelle previsioni del P.R.G.C. vigente, dai 223.327 mq previsti dal Piano.

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

### 1.8.1 La capacità insediativa

Il progetto preliminare della variante strutturale n. 4 al P.R.G.C. vigente propone un insieme di interventi volti principalmente a recuperare alla residenza alcune aree compromesse ubicate nel centro abitato, a densificare l'aggregato urbano esistente prevedendo singoli interventi edificatori all'interno del tessuto consolidato ed ad aggiornare le previsioni di piano in ragione delle modifiche introdotte al quadro del dissesto, con conseguente revisione delle aree potenzialmente edificabili, siano esse di completamento o di espansione, con l'obiettivo di contenere il consumo di suolo promuovendo l'utilizzo di aree già compromesse. A seguito degli interventi proposti cambia, 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 Strutturale n. 04			
Zona urbanistica	Abitanti insediati	Abitanti insediabili	TOTALE
RS	738	595	1.333
R	980	119	1.099
RC	1.371	451	1.822
RE	0	392	392
RA, Am	1.498	0	1.498
PC	242 <sup>(*)</sup>	86	328
TC	12 <sup>(*)</sup>	50	62
PN	0	47	47
TN	0	0	0
Altre zone	255 <sup>(*)</sup>	0	255
<b>TOTALE</b>	<b>5.096</b>	<b>1.740</b>	<b>6.836</b>

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 strutturale, peraltro da interventi che non incidono numericamente sugli abitanti potenzialmente insediabili.

- Le zone R “*Aree urbane consolidate di antica formazione*” e RC “*Nucleo urbano di nuova formazione*” sono state principalmente oggetto, nella variante, di alcune azioni volte ad incentivare interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, delle aree degradate e dismesse e dei lotti interclusi, al fine di densificare l’abitato e recuperare volumetrie residenziali all’interno del tessuto edilizio già compromesso, a tutto vantaggio di una potenziale riduzione della necessità di reperire nuove aree inedificate. Le previsioni urbanistiche delle zone R sono però anche state influenzate, in termine di riduzione, dalla revisione del quadro del dissesto. In termini numerici si possono così sinteticamente quantificare gli incrementi:
  - Nella zona R gli abitanti potenzialmente insediabili sono rimasti indicativamente i medesimi (sono passati da 121 unità del P.R.G.C. vigente a 119 unità della variante), anche in considerazione delle consistenti riduzioni previste per le zone R 17 e R 18 (per un totale di 14 abitanti) e per la zona R 3 (riduzione di 1.076 mq circa di superficie territoriale)
  - Nella zona RC, invece, si è registrato un incremento sia degli abitanti insediati (ricordiamo che la zona RE 9 è stata riclassificata quale zona RC in variante) sia degli abitanti potenzialmente insediabili; questi ultimi sono passati da 307 unità a 451 unità, con un incremento pari a 144 unità, che, in termini percentuali, rappresenta un incremento del 47% circa, a significare che le zone RC sono state interessate dal maggior numero di interventi. Inoltre è opportuno segnalare come, ad un incremento degli abitanti potenzialmente insediabili, non è corrisposto un incremento della superficie territoriale complessiva delle zone RC, ma una riduzione: le zone RC, infatti, da P.R.G.C. vigente, avevano una superficie territoriale complessiva pari a 364.443 mq, mentre in variante ammonta a 381.519. Occorre però segnalare che, all’interno delle zone RC è stata inglobata la zona RE 9 (con superficie territoriale pari a 19.366 mq) che, sottratta dai 381.519 delle RC in variante, porta ad un valore “netto confrontabile” delle RC pari a 362.153, inferiore (2.290 mq in meno) al valore di riferimento del P.R.G.C. vigente ammontante a 364.443 mq
- Le zone RE “*Nuova espansione residenziale*”, a seguito principalmente della revisione del quadro del dissesto previsto con la presente variante, ed in parte anche per le scelte urbanistiche dell’amministrazione comunale (ad es. la riduzione della zona RE 10), sono state riviste nel loro complesso, anche in considerazione dell’impatto, in termini di consumo di suolo, che tali previsioni urbanistiche sottintendono. In termini prettamente quantitativi di superficie territoriale, come già evidenziato all’interno del documento, l’intervento ha infatti comportato una riduzione della superficie territoriale complessiva delle zone RE pari a 32.155 mq. Anche in questo caso la riduzione meramente numerica è “virtuale” perché, come fatto per le precedenti

zona RC, occorre, ad onore del vero, sommare la superficie della zona RE 9 che, essendo stata riconosciuta in zona RC, di fatto non si configura come una vera e propria riduzione di superficie territoriale delle zone RE, in tesa in termini di riduzione di consumo di suolo. Quindi la riduzione “reale” della superficie territoriale delle zone RE in variante ammonta a 12.789 mq (32.155 mq – 19.366 mq). Riportandoci alle variazioni introdotte alla capacità insediativa delle zone RE, si può sinteticamente sottolineare che il progetto preliminare della variante strutturale ha comportato una sensibile riduzione della capacità insediativa reale della zona RE, portandola dalle 903 unità del P.R.G.C. vigente alle 392 unità della variante, con una riduzione pari a circa il 56%, evidenziando come la variante strutturale rappresenti la reale volontà dell’amministrazione comunale di andare verso gli obiettivi di riduzione del consumo di suolo ineditato e di densificazione enunciati dal PTC2.

- La capacità insediativa complessiva del Piano risulta quindi leggermente ridotta, in termini di 305 abitanti potenzialmente insediabili, ma cambia sensibilmente la previsione di distribuzione sul territorio dei nuovi abitanti potenzialmente insediabili: dalle aree inedificate posizionate ai margini dell’edificato esistente alle aree centrali e già urbanizzate del concentrico. Tale scelta non comporta solo un’evidente riduzione di consumo di suolo ma rappresenta anche un’economia di gestione in termini, ad esempio, di minor opere di urbanizzazione da realizzare e costi nella fornitura di servizi ai cittadini.

### ***1.8.2 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 7.141 abitanti. Con la presente variante strutturale si riscontra un modesto decremento della capacità insediativa residenziale del Piano, che è seguito da un modesto incremento delle aree per standard (per le motivazioni più avanti riportate), rientrando sempre ampiamente nei limiti di dimensionamento stabiliti dall’art. 21 della legge regionale 56/77 e s.m.i. Il tutto secondo la tabella 6-6 allegata alle Norme Tecniche di Attuazione, così come modificata a seguito degli interventi proposti con la variante strutturale, che segue:

<b>RIEPILOGO AREE A STANDARDS</b>		
<b>TIPO</b>	<b>SUPERF. TERRITORIALE</b>	
	<b>(mq)</b>	
	esistente	prevista
<b>RESIDENZIALE</b>		
<b>IS (Istruzione)</b>	<b>22.209</b>	
<b>IC (Interesse comune)</b>	<b>51.139</b>	<b>5.793</b>
<b>V/VP** (Parco, gioco e sport)</b>	<b>62.331</b>	<b>68.403</b>
<b>P/VP** (Parcheggi pubblici)</b>	<b>11.281</b>	<b>11.168</b>
<b>PARZIALI RESIDENZIALE</b>	<b>146.960</b>	<b>85.364</b>
<b>TOTALE RESIDENZIALE</b>	<b>232.324</b>	

Considerato che alcuni interventi previsti in variante, finalizzati a recepire lo stato di attuazione delle previsioni di piano, hanno comportato il riconoscimento di aree a standard da “previste” ad esistenti”, vi è pieno riscontro delle modificazioni introdotte dal confronto tra le due tabelle (situazione vigente e situazione in variante), dove si evince che è aumentata la superficie delle aree per standard esistenti. Inoltre, la variante prevede anche un modesto aumento (poco meno di 5.000 mq) delle superfici a standard previste. La motivazione è da ritrovarsi nel riconoscimento, in progetto di variante, di due nuove aree a servizio, con superficie complessiva pari a circa 15.000 mq, in prossimità della zona a servizi vigente indicata con la sigla Se IC1, al fine di creare sinergia tra le zone a standard. Senza l’aggiunta, in variante, di tali aree vi sarebbe pieno riscontro tra la riduzione della capacità insediativa residenziale teorica e quella delle aree per standard.

Con preciso riferimento alla capacità insediativa espressa dal progetto preliminare della variante strutturale n. 4 al P.R.G.C. vigente, e pari a 6.836 abitanti, la dotazione minima di aree per servizi ex art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i. risulta pertanto pari a:  
 $6.836 \text{ abitanti} \times 25 \text{ mq/abitante} = 170.900 \text{ mq}$



A fronte quindi di una dotazione minima richiesta pari a 170.900 mq, il fabbisogno è attualmente ampiamente soddisfatto, nelle previsioni del P.R.G.C. in variante, dai 232.224 mq previsti dal Piano.

Occorre infine precisare, a giustificazione del rapporto tra standard minimi richiesti e quelli a progetto previsti dal Piano (vigente ed in variante), che ad incidere in modo significativo contribuiscono le aree a verde pubblico individuate ad est del centro storico, indicate con la sigla Sp VP1, con una superficie territoriale pari a 36.500 mq circa.

## **ELABORATI COSTITUENTI IL PROGETTO PRELIMINARE**

### Elaborati grafici vigenti

- Tavola P2.1 “Estratto di P.R.G.C. vigente, Planimetria generale di Piano – Settore nord-ovest con individuazione degli interventi di variante”, scala 1:5.000
- Tavola P2.2 “Estratto di P.R.G.C. vigente, Planimetria generale di Piano – Settore nord con individuazione degli interventi di variante”, scala 1:5.000
- Tavola P2.3 “Estratto di P.R.G.C. vigente, Planimetria generale di Piano – Settore nord-est con individuazione degli interventi di variante”, scala 1:5.000
- Tavola P2.4 “Estratto di P.R.G.C. vigente, Planimetria generale di Piano – Settore sud-ovest con individuazione degli interventi di variante”, scala 1:5.000
- Tavola P2.5 “Estratto di P.R.G.C. vigente, Planimetria generale di Piano – Settore sud-est con individuazione degli interventi di variante”, scala 1:5.000
- Tavola P3.1 “Progetto di Piano del concentrico – Settore ovest con individuazione degli interventi di variante”, scala 1:2.000
- Tavola P3.2 “Progetto di Piano del concentrico – Settore nord con individuazione degli interventi di variante”, scala 1:2.000
- Tavola P3.3 “Progetto di Piano del concentrico – Settore sud con individuazione degli interventi di variante”, scala 1:2.000
- Tavola P4.1 “Progetto di Piano del concentrico – Centro Storico con individuazione degli interventi di variante”, scala 1:1.000
- Tavola P4.2 “Planimetrie di dettaglio delle zone di compensazione ambientale”, scala 1:2.500

### Elaborati del progetto preliminare

- Tavola A1.1 “Illustrazione del rapporto tra le previsioni del Piano e gli strumenti di pianificazione di cui al Titolo II, L.R. 56/77 e s.m.i. – il Piano territoriale regionale Ptr” – scala 1:25.000
- Tavola A1.2 “Illustrazione del rapporto tra le previsioni del Piano e gli strumenti di pianificazione di cui al Titolo II, L.R. 56/77 e s.m.i. – il Piano paesaggistico regionale Ppr” – scala 1:25.000

- Tavola A1.3 “*Illustrazione del rapporto tra le previsioni del Piano e gli strumenti di pianificazione di cui al Titolo II, L.R. 56/77 e s.m.i. – il Piano Territoriale di Coordinamento provinciale PTC2*” – scala 1:25.000
- Tavola P2.1 “*P.R.G.C. in progetto di variante, Planimetria generale di Piano – Settore nord-ovest*”, scala 1:5.000
- Tavola P2.2 “*P.R.G.C. in progetto di variante, Planimetria generale di Piano – Settore nord*”, scala 1:5.000
- Tavola P2.3 “*P.R.G.C. in progetto di variante, Planimetria generale di Piano – Settore nord-est*”, scala 1:5.000
- Tavola P2.4 “*P.R.G.C. in progetto di variante, Planimetria generale di Piano – Settore sud-ovest*”, scala 1:5.000
- Tavola P2.5 “*P.R.G.C. in progetto di variante, Planimetria generale di Piano – Settore sud-est*”, scala 1:5.000
- Tavola P3.1 “*P.R.G.C. in progetto di variante, Progetto di Piano del concentrico – Settore ovest*”, scala 1:2.000
- Tavola P3.2 “*P.R.G.C. in progetto di variante, Progetto di Piano del concentrico – Settore nord*”, scala 1:2.000
- Tavola P3.3 “*P.R.G.C. in progetto di variante, Progetto di Piano del concentrico – Settore sud*”, scala 1:2.000
- Tavola P4.1 “*P.R.G.C. in progetto di variante, Progetto di Piano del concentrico – Centro Storico*”, scala 1:1.000
- Tavola P4.2 “*Planimetrie di dettaglio delle zone di compensazione ambientale*”, scala 1:2.500
- Elaborato P6.0 “*Relazione illustrativa*”
- Elaborato P6.0.1 “*Registro delle osservazioni e proposta di controdeduzione*”
- Elaborato P6.1a “*Norme Tecniche di Attuazione vigenti, con individuazione delle modificazioni introdotte*”;
- Elaborato P6.2a “*Tabelle allegate alle Norme Tecniche di Attuazione vigenti, con individuazione delle modificazioni introdotte*”;
- Elaborato P6.4a “*Schede Normative allegate alle Norme Tecniche di Attuazione del Centro Storico vigenti – stralcio, con individuazione delle modificazioni introdotte*”;
- Scheda Quantitativa dei Dati Urbani, secondo il modello fornito dalla Regione Piemonte
- Documento di verifica del rispetto dell’art. 31 del PTR inerente la valutazione sul consumo di suolo
- Elaborato Snt 01: “*P.R.G.C. in progetto di variante su Carta di Sintesi, settore nord-ovest*”, scala 1:5.000
- Elaborato Snt 02 “*P.R.G.C. in progetto di variante su Carta di Sintesi, settore nord*”, scala 1:5.000
- Elaborato Snt 03 “*P.R.G.C. in progetto di variante su Carta di Sintesi, Settore nord-est*”, scala 1:5.000

- Elaborato Snt 04 “*P.R.G.C. in progetto di variante su Carta di Sintesi, Settore sud-ovest*”, scala 1:5.000
- Elaborato Snt 05 “*P.R.G.C. in progetto di variante su Carta di Sintesi, Settore sud-est*”, scala 1:5.000

---

arch. Marco PAIRONE