



COMUNE DI VILLAGRANCA PIEMONTE

VARIANTE PARZIALE N. 32 AL P.R.G.C. VIGENTE

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

PROGETTO DEFINITIVO

Allegato alla delibera di Consiglio Comunale n. del / /

Elaborato:

Relazione illustrativa



Elab:

P6.0

Agg.

00

Scala di riferimento:

Data: Maggio 2016

Archivio: M102_DEF_P6-0_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

1. Generalità.....	3
2. Stato attuale della pianificazione del Territorio Comunale	3
3. Obiettivi della variante.....	7
4. Descrizione dell'intervento urbanistico di variante.....	10
- Intervento n. 01 – Digitalizzazione ed informatizzazione dello strumento urbanistico comunale.....	11
- Intervento n. 02 –PE “Insediamenti produttivi artigianali esistenti”.....	21
- Intervento n. 03 – Zone PC 8A e PC 8B “Aree produttive confermate” e PN 3C “Aree produttive di nuovo impianto” 23	
- Intervento n. 04 – PC 1 e PC1 AMPL “Aree produttive confermate”, PN 9 “Aree produttive di nuovo impianto”	25
- Intervento n. 05 – Zona A – A1 “Aree agricole”.....	27
- Intervento n. 06 – Zona A “Aree agricole”.....	29
- Intervento n. 07 – Zona RC 12 “Nucleo urbano di nuova formazione” e zona R 16 “Nucleo urbano consolidato di antica formazione”	30
- Intervento n. 08 – Zona R 30 e R 31 “Nucleo urbano consolidato di antica formazione”	32
- Intervento n. 09 – RS 3 e RS 8 “Aree urbane aventi carattere storico-artistico-documentario ed ambientale” - CANCELLATO.....	34
- Intervento n. 10 – Zona PN 8 “Aree produttive di nuovo impianto” e PC 4C “Aree produttive confermate”.....	35
- Intervento n. 11 – Sedime stradale di via Vigone, innesto sulla S.P. Villafranca Cardè e zona PN 11	37
- Intervento n. 12 – Eliminazione dalle previsioni di Piano degli interventi conclusi.....	39
- Intervento n. 13 – Zona PN 1 “Aree produttive di nuovo impianto” e PC 4E “Aree produttive confermate”	42
- Intervento n. 14 – Area SP per “Canile privato” in strada Pancalieri, Borgata Madonna Orti.....	44
- Intervento n. 15 – Pista ciclabile e viabilità veicolare in progetto di Piano	45
- Intervento n. 16 – Zona RS19 “Aree urbane aventi carattere storico-artistico-documentario ed ambientale” – Progetto di Piano del concentrico, Ambito n. 19, Unità di suolo n. IV.....	47
- Intervento n. 17 – Zona PC 5, PC 7, PC 11 “Aree produttive confermate” e PN 3 “Aree produttive di nuovo impianto”.	48
- Intervento n. 18 – Adeguamento del P.R.G.C. secondo quanto disposto all’art. 6, comma 5, D.Lgs. 114/98 ed art. 29, comma 3b dell’allegato A alla D.C.R. 20 novembre 2012, n. 191-43016	51
- Intervento n. 19 – RE 10 “Nuova espansione residenziale”	53
- Intervento n. 20 – Zona RC 1 “Nucleo urbano di nuova formazione”.....	55
- Intervento n. 21 – Zona RS 16 “Aree urbane aventi carattere storico-artistico-documentario ed ambientale” – Progetto di Piano del concentrico, Ambito n. 16, Unità di suolo n. II	57
5. Verifica requisiti ex art. 17 L.R. 56/77 s.m.i., 5° comma.....	59
6. Principali verifiche urbanistiche.....	60
Verifica dell’incremento della capacità insediativa residenziale del Piano (lett. e comma 5 art. 17 L.R. 56/77 e s.m.i.)... 60	
Verifica dell’incremento delle superfici territoriali relative alle attività economiche, produttive, direzionali, turistico-ricettive e commerciali (lett. f comma 5 art. 17 L.R. 56/77 e s.m.i.).....	62

Verifica della riduzione/aumento aree per servizi per più di 0,5 mq per abitante (lett. c) e d) comma 5 art. 17 L.R. 56/77 e s.m.i.)	64
7. Modifiche cartografiche al P.R.G.	65
8. Modifiche alle Norme di attuazione.....	66
9. Integrazione alle prescrizioni geomorfologiche.....	66
10. Compatibilità con il piano di zonizzazione acustica del territorio del comune di Villafranca Piemonte	66
11. Elaborati costituenti la variante.....	67

1. Generalità

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

La popolazione residente è di 4.764 abitanti alla data del 31.12.2014 (dato demografico desunto dal sito ufficiale del comune di Villafranca Piemonte).

2. Stato attuale della pianificazione del Territorio Comunale

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

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

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

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

6. deliberazione di C.C. n. 22 del 25.03.2004 “U.T. edilizia privata e urbanistica “Approvazione prima variante al P.R.G.C. inerente il centro storico da parte della Regione Piemonte – presa d’atto delle osservazioni pubblicate sul BURP n. 7 del 19.02.2004.
7. Variante parziale adottata con deliberazione di C.C. n. 5/2004 ed approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 33/2004;
8. Variante parziale adottata con deliberazione di C.C. n. 69/2004 ed approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 70/2004;
9. deliberazione di C.C. n. 34 del 28.06.2005 Approvazione variante al P.R.G.C. vigente ai sensi dell’art. 17 comma 8 riguardante la correzione di errori materiali ed incongruenze.
10. Variante parziale n. 7 adottata con deliberazione di C.C. n. 11/2005 ed approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 42/2005;
11. Variante parziale n. 8 adottata con deliberazione di C.C. n. 12/2005 ed approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 43/2005;
12. Variante parziale adottata con deliberazione di C.C. n. 23/2004 ed approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 56/2005
13. Variante parziale adottata con deliberazione di C.C. n. 5/2006 ed approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 40/2006
14. Variante parziale adottata con deliberazione di C.C. n. 13/2006 ed approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 41/2006
15. Variante parziale adottata con deliberazione di C.C. n. 35/2005 ed approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 51/2006
16. deliberazione di C.C. n. 16 del 23.03.2007 Variante al P.R.G.C. vigente ai sensi dell’art. 17 e 8 della L.R. 56/77 e s.m.i – Inerente l’inserimento delle varianti parziali approvate.
17. Variante parziale adottata con deliberazione di C.C. n. 17/2007 ed approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 43/2007
18. Variante parziale adottata con deliberazione di C.C. n. 51/2007 ed approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 62/2007
19. Variante parziale adottata con deliberazione di C.C. n. 63/2007 ed approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 21/2008
20. Variante parziale adottata con deliberazione di C.C. n. 22/2008 ed approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 45/2008;
21. Variante parziale adottata con deliberazione di C.C. n. 33/2008 ed approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 46/2008;

22. Variante parziale adottata con deliberazione di C.C. n. 59/2008 ed approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 16/2009;
23. deliberazione di C.C. n. 18 del 16.04.2009 Variante strutturale n. 3 al PRGC Approvazione documento programmatico
24. delibera di C.C. n.82 del 26.11.2009 III Variante Strutturale al P.R.G.C. Determinazione di assoggettare il progetto di variante alla procedura di VAS.
25. deliberazione di C.C. n.11 del 09.02.2010 Adeguamento al P.R.G.C. ai sensi dell'art. 29 comma 3 allegato A alla DCR 59-10831 del 24.03.2006 Adozione Variante parziale al P.R.G.C.
26. Variante parziale adottata con deliberazione di C.C. n. 80/2009 ed approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 27/2010
27. Approvazione del Piano del Colore con delibera di C.C. n. 28 del 23.03.2010;
28. deliberazione di C.C. n. 29 del 23.03.2010 Variante parziale ai sensi dell'art. 17 comma 7 della L.R. 56/77 e s.m.i inerente la modifica del Piano del Centro Storico per consentire l'applicazione del Piano del colore del Centro Storico
29. Variante parziale n. 23 adottata con deliberazione di C.C. n. 66/2010 ed approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 88/2010;
30. Variante parziale n. 24 adottata con deliberazione di C.C. n. 08/2011 ed approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 32/2011;
31. Variante parziale n. 25 adottata con deliberazione di C.C. n. 28/2011 ed approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 45/2011;
32. Variante parziale n. 26 adottata con deliberazione di C.C. n. 46/2011 ed approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 58/2011;
33. Variante parziale n. 27 adottata con deliberazione di C.C. n. 21/2012 ed approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 60/2012;
34. Variante parziale n. 28 adottata con deliberazione di C.C. n. 43/2012 ed approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 74/2012;
35. Variante parziale n. 29 adottata con deliberazione di C.C. n. 31 del 12.06.2013 ed approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 48 del 15.011.2013;
36. Variante parziale n. 30, adottata con deliberazione di C.C. n. 16 del 06.03.2014 ed approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 48 del 15.011.2013;
37. Variante parziale n. 31, adottata con deliberazione di C.C. n. 16 del 06.03.2014 ed approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 48 del 15.011.2013;

38. Progetto preliminare della variante parziale n. 32, adottato con deliberazione di C.C. n. 2 in data 09.03.2016

Inoltre l'Amministrazione comunale di Villafranca Piemonte ha approvato:

1. il Regolamento Edilizio comunale con deliberazione di C.C. n. 14 del 06.03.2012;
2. il piano di zonizzazione acustica con deliberazione del Consiglio Comunale n. 32 del 20.04.2004;
3. il Regolamento Acustico comunale Legge 447/95 e L.R. 52/2000 con deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 28.06.2005;
4. i "Criteri" e l'adeguamento del P.R.G.C. di cui all'art. 8, comma 3 del D.Lgs 114/98 ed all'art.4 comma 1 della L.R. 28/99 per l'esercizio del commercio al dettaglio in sede fissa, ai sensi della D.C.R. n. 563-13414/1999 e s.m.i., con deliberazione del Consiglio Comunale n. 59 del 24.11.2008 recependo i disposti di cui alla D.C.R. 59-10831 del 24.03.2006. In seguito, con deliberazione di consiglio comunale n. 23 del 22.04.2013 e successiva deliberazione n. 38 del 20.07.2013 ha approvato i nuovi "Criteri" in recepimento dei disposti di cui alla D.C.R. 20 novembre 2012, n. 191-43016.

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

Il P.R.G.C. vigente e le sue successive varianti, però, pur essendo attente allo sviluppo ed alle esigenze del comune, spesso non sono compatibili con la progettazione urbanistica di dettaglio del territorio, dove le previsioni del Piano Regolatore vigente si sono rilevate inadeguate alle mutate esigenze.

Al fine di adeguarvisi, nell'ottica di una progettazione urbanistica in sintonia con la realtà del territorio comunale, si è verificata la necessità di predisporre la presente variante parziale al P.R.G.C. vigente, redatta ai sensi dell'art. 17, comma 5 della Legge Regionale n. 56/77 s.m.i.

3. Obiettivi della variante

La presente variante urbanistica intende apportare sul P.R.G.C. vigente alcune modifiche e miglioramenti, atti a risolvere le criticità emerse durante il periodo di applicazione delle norme.

In particolare l'Amministrazione comunale, durante le attività preliminari per la predisposizione del presente documento, ha manifestato il proprio interesse a raggiungere con la variante i seguenti obiettivi:

1. Informatizzazione e georeferenziazione dello strumento urbanistico;
2. Consentire i fisiologici ampliamenti alle attività insediate sul proprio territorio;
3. Adeguare le indicazioni di Piano alla reale frammentazione fondiaria;
4. Aggiornare il P.R.G.C. alla normativa vigente;
5. Favorire il recupero dell'edificato esistente, al fine di limitare la necessità di espansione su aree inedificate, e contemporaneamente incentivare la densificazione delle aree già urbanizzate;
6. Correggere gli errori materiali presenti sugli elaborati di Piano;
7. Aggiornare lo strumento urbanistico al reale stato di attuazione degli interventi attualmente in progetto ma ormai conclusi.

Nell'individuare gli obiettivi da raggiungere, ci si è anche confrontati con gli indirizzi generali condivisi dall'Amministrazione Comunale per lo sviluppo del proprio territorio e con le scelte strategiche operate dagli strumenti di pianificazione e programmazione di livello locale e sovracomunale, verificandone la coerenza di intenti.

Di seguito alcune brevi precisazioni su ogni singolo obiettivo che l'Amministrazione si è posta, obiettivo che troverà successivo riscontro nei singoli interventi puntuali di cui è composta la variante.

1. Informatizzazione e georeferenziazione dello strumento urbanistico

Lo strumento urbanistico vigente è un documento redatto con sistemi informatici, ma privo di tutte quelle informazioni e riferimenti spaziali di un Sistema GIS (Geographical Information System) che permette di analizzare, rappresentare ed interrogare entità o eventi che si verificano sul territorio. Nella tecnologia presente all'interno dei software geografici si integrano alle comuni operazioni che si possono svolgere sui data base, quali ricerche, analisi statistiche, grafici, le funzionalità proprie di un G.I.S. come la memorizzazione di dati territoriali, il loro trattamento e soprattutto la loro rappresentazione sotto forma di cartogrammi o tabelle ritagliati su porzioni di territorio più o meno estese. Tali capacità distinguono i sistemi geografici da qualsiasi altro sistema informatico permettendo agli utenti di avere uno strumento che consenta loro 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, integrare informazioni, visualizzare scenari anche

tridimensionalmente, risolvere complicati problemi di mobilità ed elaborare le soluzioni più efficaci. Operazioni complicate se non impossibili da effettuarsi in mancanza di tale strumento.

Con la presente variante si intende quindi introdurre tale strumento nella pianificazione comunale, che sarà ogni volta implementato con informazioni che consentiranno una gestione più consapevole dell'intero territorio, e non solo dal punto di vista strettamente urbanistico, ma potenzialmente integrato dalle competenze dei differenti uffici comunali.

2. Consentire i fisiologici ampliamenti alle attività insediate sul proprio territorio

Sul territorio comunale sono presenti numerose attività, a carattere produttivo, terziario, commerciale, artigianale ed agricolo che, con la loro presenza ed il loro indotto, garantiscono, anche e soprattutto al di fuori del concentrico e nelle frazioni, la presenza di attività umane su aree che altrimenti rischierebbero di essere abbandonate, creando conseguentemente tutti i problemi, ben noti, derivanti dallo spopolamento delle frazioni e delle aree agricole in generale. L'Amministrazione ritiene quindi che, anche considerata l'attuale contingenza economica, si debba procedere con interventi volti a mantenere sul territorio le attività presenti, con interventi incentivanti e che consentano il necessario sviluppo delle attività, sempre però nel rispetto del territorio e del suolo agricolo.

3. Adeguare le indicazioni di Piano alla reale frammentazione fondiaria

Negli anni di applicazione del Piano vigente si è potuto riscontrare che alcune delle previsioni in esso contenute non hanno trovato attuazione, in quanto gli interventi non sempre recepiscono l'esatta frammentazione fondiaria delle proprietà, generando aspettative di sviluppo che poi, di fatto, non si verificano, in principal modo per il manifestarsi di esigenze e obiettivi differenti tra i soggetti interessati dalle previsioni di sviluppo del Piano. L'amministrazione comunale, sempre mantenendo il disegno generale di Piano e gli obiettivi da esso individuati, propone di adeguare alla reale frammentazione fondiaria le indicazioni di Piano, al fine di incentivarne l'attuazione.

4. Aggiornare il P.R.G.C. alla normativa vigente

Poiché l'approvazione della variante generale del P.R.G.C. vigente risale al 2002, risulta necessario aggiornare le norme di Piano alle modifiche normative intervenute fino ad oggi, eliminando i riferimenti alle norme ormai abrogate ed introducendo, contestualmente, i nuovi riferimenti normativi, nonché adeguando il Piano alle normative di settore.

5. Favorire il recupero dell'edificato esistente, al fine di limitare la necessità di espansione su aree inedificate, e contemporaneamente incentivare la densificazione delle aree già urbanizzate;

L'amministrazione comunale, consapevole del valore storico, architettonico e sociale del proprio centro storico, ha, negli anni passati, predisposto elaborati di dettaglio finalizzati ad individuare la reale consistenza degli edifici che lo contraddistinguono. Senza snaturarne il carattere e le finalità, intende con la presente variante apportarvi quelle modifiche, modeste in termini quantitativi, ma significative in termini qualitativi, volte a consentire il recupero di alcuni fabbricati, al fine di incentivare la densificazione delle aree già urbanizzate a tutto vantaggio del risparmio di suolo inedificato.

6. Correggere gli errori materiali presenti sugli elaborati di Piano;

A far data dall'approvazione del P.R.G.C. vigente, intervenuta con la pubblicazione sul BUR in data 18.02.2002, il Piano di Villafranca Piemonte, come richiamato nelle premesse, ha visto susseguirsi negli anni numerose varianti parziali ed alcune varianti strutturali. A seguito dell'intervento di informatizzazione del Piano, e quindi procedendo in modo puntuale alla sua rielaborazione grafica, e contestualmente a seguito delle segnalazioni sia dell'Ufficio Tecnico sia dei privati, si sono potute riscontrare inesattezze e refusi, sia sugli elaborati grafici sia su quelli testuali. Con la presente variante l'Amministrazione comunale ha ritenuto quindi opportuno procedere alla correzione di tali imprecisioni ed incongruenze. Si precisa che, nell'apportare le correzioni al Piano vigente, ovvero nel ripristinare le previsioni di Piano introdotte con le precedenti varianti non completamente recepite, si è proceduto esaminando i singoli atti approvati dal comune negli anni, confrontandoli con il P.R.G.C. vigente.

7. Aggiornare lo strumento urbanistico al reale stato di attuazione degli interventi attualmente in progetto ma ormai conclusi.

Il P.R.G.C. vigente consente una pluralità di potenziali interventi edilizi sul proprio territorio, individuandoli puntualmente nelle schede allegate alle Norme di Attuazione. Gli interventi risalgono alla situazione vigente alla data di approvazione del Piano (18.02.2002). Alla data odierna, però, una parte di questi interventi sono già stati portati a compimento secondo le potenzialità consentite dal Piano, ma risultano ancora presenti sugli elaborati e nelle schede come "potenziali interventi edificatori". Nell'ottica di aggiornare il proprio strumento urbanistico, l'Amministrazione comunale intende quindi eliminare le previsioni di P.R.G.C. ormai attuate, per avere un documento che rispecchi le reali potenzialità edificatorie del territorio, consentendo valutazioni e previsioni di sviluppo basate su informazioni attendibili.

4. Descrizione dell'intervento urbanistico di variante

Il progetto definitivo della presente variante si compone complessivamente di 20 interventi (erano 21 nel progetto preliminare, ma in accoglimento di un'osservazione è stato eliminato l'intervento n. 09) su singole zone urbanistiche o aggregazione di esse, riguardanti aspetti sia normativi sia cartografici, senza prevedere incremento della capacità insediativa residenziale del Piano. Tali interventi sono sia modificativi della strumentazione urbanistica vigente, sia di recepimento di precedenti varianti parziali già approvate. A seguire è riportato un dettagliato elenco che illustra singolarmente tutti gli interventi previsti in variante e le conseguenti modifiche apportate allo strumento urbanistico.

Le modifiche agli elaborati grafici, affinché siano chiaramente individuabili, sono state evidenziate, nel caso di puntuali interventi, con la predisposizione di uno stralcio della planimetria di Piano sia nello stato attuale sia nello stato di variante proposto, con chiara indicazione del numero progressivo di intervento. La dove l'intervento è più diffuso sul territorio si rimanda agli elaborati completi di P.R.G.C. allegati.

Negli elaborati testuali allegati il testo introdotto con il progetto preliminare adottato è stato indicato in carattere **rosso grassetto**, il testo eliminato con il progetto preliminare adottato è stato indicato in carattere ~~nero grassetto barrato~~.

Nel progetto definitivo di variante, con colore ~~blu grassetto barrato~~ è stato indicato il testo eliminato a seguito della proposta di controdeduzione alle osservazioni, con colore verde grassetto sottolineato è stato indicato il testo introdotto a seguito della proposta di controdeduzione alle osservazioni

- Intervento n. 01 – Digitalizzazione ed informatizzazione dello strumento urbanistico comunale

Sintesi della proposta

Si propone di rendere vigente lo strumento urbanistico comunale che, nel corso del tempo, si è proceduto a digitalizzare ed informatizzare.

Precisazioni di carattere tecnico

Il comune di Villafranca Piemonte ha, negli anni passati, intrapreso la strada della digitalizzazione del proprio strumento urbanistico, predisponendo una cartografia di Piano con sistema GIS con coordinate Gauss-Boaga su base catastale aggiornata alla data del mese di giugno 2015.

La trasposizione, su base GIS, del P.R.G.C. vigente ha comportato, per la precisione dello strumento GIS rispetto all'attuale formato cartaceo, una serie di “aggiustamenti” e modifiche grafiche che, senza cambiare nella sostanza e nei contenuti le previsioni di Piano, hanno comunque comportato modesti cambiamenti. Inoltre è mutata totalmente la veste grafica del P.R.G.C. vigente.

Si precisa inoltre che il sistema GIS permette, principalmente, una maggiore ed elevata precisione, soprattutto in termini quantitativi, nel dimensionamento del Piano, in quanto è in grado di fornire una pluralità di informazioni sempre aggiornate e soprattutto con contenuti multidisciplinari. L'Amministrazione comunale ha quindi scelto, nell'adottare il sistema GIS per il proprio strumento urbanistico, di procedere con una variante parziale, ex art. 17, comma 5, L.R. 56/77 e s.m.i., comprendente sia un mero aggiornamento cartografico sia l'aggiornamento degli elaborati testuali di Piano (N.T.A. e schede allegate)

Si riportano a seguire le principali modifiche apportate al Piano nel passaggio dal documento cartografico a quello digitale:

- Rettifica ed aggiornamento del perimetro dei nuclei rurali “RA”. Si precisa che nei nuclei rurali, in base alle norme di Piano, l'eventuale modesta capacità edificatoria non è in funzione della superficie territoriale o fondiaria, ma deriva unicamente dalla consistenza dell'edificio esistente. Pertanto lievi discostamenti nella perimetrazione dei nuclei rurali non comportano alcun incremento della capacità edificatoria;
- Aggiornamento grafico delle zone RC 34 “*Nucleo urbano di nuova formazione*” (ex RE 8) e RE 9 “*Nuova espansione residenziale*”, recependo il reale posizionamento della viabilità, delle aree a servizi e dei lotti fondiari come derivanti dai frazionamenti e dagli strumenti urbanistici esecutivi approvati. In merito occorre inoltre precisare che la zona urbanistica RE 8 era stata individuata,

con precedente variante parziale n. 27 approvata definitivamente con deliberazione di consiglio comunale n. 60 del 18/09/2012, come zona urbanistica omogenea RC 34. Tale modifica non è poi stata recepita sugli elaborati di piano della variante strutturale n. 03. Con la presente variante, quindi, si recepisce anche la modifica intervenuta in precedenza sulle aree e già approvata;

- Aggiornamento del perimetro delle zone RC 22 e RC 24 “*Nucleo urbano di nuova formazione*”, sul fronte di via Vigone, in quanto ricomprendono la viabilità esistente;
- Rettifica del confine tra le sub-aree PC 4C e PC 4D “*Aree produttive confermate*” in base alla reale frammentazione fondiaria e della relativa area a servizio;
- In zona PC 12A “*Aree produttive confermate*” è stata individuata l’area a servizio, frontistante la S.P. 139, asservita a uso pubblico a seguito dell’attuazione delle previsioni di Piano;
- Rettifica del confine tra le zone R 14 “*Aree urbane consolidate di antica formazione*” e RC 6 “*Nucleo urbano di nuova formazione*”, in corrispondenza dei mappali 357 e 432, per aggiornarlo alla reale frammentazione fondiaria;
- Rettifica del confine della zona urbanistica R1 all’angolo tra via IV Novembre e via dei Pescatori, per aggiornarlo alla reale frammentazione fondiaria;
- Rettifica del confine tra le zone urbanistiche adiacenti R 24 e RC 23 per aggiornarlo alla reale frammentazione fondiaria;
- Rettifica del confine tra le zone urbanistiche R 20 e RC 20 per aggiornarlo alla reale frammentazione fondiaria;
- Sono stati aggiornati, sugli elaborati di Piano, i perimetri delle aree di cui all’art. 8, punto 5-0 “*Aree agricole e di salvaguardia ambientale*”, e le relative schede quantitative di Piano (tabelle n. 7-n);
- Tutti gli interventi, espressioni capacità edificatoria e/o incremento del carico antropico, attuabili nelle zone R “*Aree urbane consolidate di antica formazione*” sono puntualmente individuati nelle tabelle allegatale alle N.T.A. però la loro localizzazione avviene, oltre che con il numero relativo riportato in mappa, esclusivamente con riferimento ai soli estremi catastali. Appare quindi chiaro come, al cambiare di essi, risulti a volte difficoltoso identificare con precisione le aree ed i fabbricati interessati dalle previsioni di Piano. In progetto di variante, quindi, si è previsto di riconoscere anche graficamente, sulle tavole di P.R.G.C., le aree ubicate in zona omogenea R e ricomprese nei singoli interventi contenuti nelle schede, perimetrando così come già avviene per le zone RC “*Nucleo urbano di nuova formazione*”. Per la zona R 3 è risultata mancante l’individuazione numerica dell’intervento n. 39, per la zona R 8 dell’intervento n. 40, entrambi riportati nelle schede di Piano ed aggiunti in planimetria. Si precisa che l’individuazione cartografica dei singoli

interventi non prevede alcun incremento della relativa capacità edificatoria. Si è inoltre aggiunta la seguente precisazione nella colonna “*Note*” della tabella 3-1:

- Zona RC 1 “*Nucleo urbano di nuova formazione*”, intervento -9-: si è indicato l’obbligo di dismettere i sedimi per la viabilità in progetto di Piano;
- Sono state rinominate tutte le aree per servizi, differenziandole graficamente tra quelle esistenti ed a progetto, ed in base anche alla destinazione prevista. Tale modifica ha comportato anche l’aggiornamento dell’art. 9 “*Destinazioni*”, punto 3-0 “*Aree riservate ai servizi*” delle N.T.A. ed il contestuale inserimento dei nuovi punti 3-5 “*Aree VP*” e 3-6 “*Aree PR*”;
- Sono state rinominate alcune zone urbanistiche, come più avanti dettagliato;
- Correzione di errori materiali e refusi presenti sugli elaborati di Piano, quali:
 - La perimetrazione presente sulle tavole di P.R.G.C. vigente delle zone urbanistiche RC 11 “*Nucleo urbano di nuova formazione*” e PC 2 “*Aree produttive confermate*” è errata. In particolare la zona PC 2 è stata estesa a ricomprendere la maggior parte della zona urbanistica che il P.R.G.C. vigente, in realtà, individua a destinazione residenziale (RC 11). In variante si è quindi proceduto a rettificare il confine tra le zone urbanistiche secondo le previsioni originarie di Piano desumibili dalle varianti precedentemente approvate in via definitiva;
 - Sulle tavole di Piano, all’interno della zona omogenea PN 1 “*Aree produttive di nuovo impianto*”, non sono riportati i sub ambiti A) e B) indicati nelle tabelle. In variante si è quindi provveduto alla loro puntuale ed univoca rappresentazione;
 - Nelle zone omogenee R 27 e R 29 “*Aree urbane consolidate di antica formazione*” non è riportata la fascia di rispetto della ferrovia, così come non è riportata su parte del territorio comunale al confine con il comune di Vigone. Nelle tavole di variante è stata individuata la fascia su tutto il territorio comunale;
 - Sulle tavole di Piano, nella zona omogenea PC 12 “*Aree produttive confermate*”, non sono indicati i sub ambiti A) e B) indicati nelle tabelle. In variante si è quindi proceduto alla loro puntuale ed univoca rappresentazione;
 - Nella zona RC 13 “*Nucleo urbano di nuova formazione*”, all’angolo tra le vie Festa e Carando, frontalmente alla zona RC 19, manca l’individuazione della zona a servizi. In variante si è quindi provveduto alla sua perimetrazione;
 - Nella zona RC 14 “*Nucleo urbano di nuova formazione*” è rappresentata una viabilità trasversale a via Festa, tra due lotti contigui, in realtà inesistente. Si è provveduto a ripерimetrare la zona urbanistica eliminando tale viabilità;

- La zona PC 7 “*Aree produttive confermate*”, dalle tabelle allegate alle N.T.A., risulta suddivisa in due distinte sub-aree, la A) e la B), che non sono però indicate in cartografia. In variante si è quindi proceduto alla loro individuazione anche cartografica;
- Il segno grafico della cortina alberata in progetto nella zona a servizi frontistante le aree PN 7 e PN 8 “*Aree produttive di nuovo impianto*” si sovrappone con la viabilità in progetto di Piano. In variante la previsione della piantumazione è stata correttamente riportata in corrispondenza delle aree a servizio;
- Nella tabella di dettaglio delle zone RC “*Nucleo urbano di nuova formazione*”, in zona RC 31 è indicato l'intervento n. 19 con una capacità edificatoria complessiva pari a 400 mc. L'intervento non è però individuato sugli elaborati grafici di Piano come per tutti gli altri previsti. Con la variante si è provveduto ad aggiornare le tavole di Piano, recependo le indicazioni della tabella di dettaglio;
- Con precedente variante parziale, approvata definitivamente con deliberazione di consiglio comunale n. 26 del 19.09.2011, è stato rettificato il perimetro della zona urbanistica omogenea PC 12 “*Aree produttive confermate*”, a ricomprendere il mappale n. 9 del foglio 71. Gli elaborati grafici del P.R.G.C. vigente non ne riportano però la corretta perimetrazione. Con la presente variante si procede quindi al mero recepimento della variante parziale citata aggiornando il perimetro della zona PC 12.
- Graficamente, sulle tavole di Piano vigenti, il perimetro della zona urbanistica RC 31 “*Nucleo urbano di nuova formazione*” non comprende la viabilità interna di progetto. In variante è stata ricompresa all'interno del perimetro della zona urbanistica omogenea in quanto trattasi di superficie territoriale;
- Nella zona RS 15 “*Aree urbane aventi carattere storico-artistico-documentario ed ambientale*”, una porzione dei fabbricati non è ricompresa all'interno della zona urbanistica omogenea, come invece risulta dalle tavole del centro storico, alla scala 1:1.000 a maggior dettaglio. Con la variante tali fabbricati vengono conseguentemente riperimetrati all'interno della zona urbanistica;
- Nella zona omogenea RC 6 “*Nucleo urbano di nuova formazione*” l'indicazione numerica dell'intervento n. 4 è posizionata in modo errato (è ubicata sui lotti adiacenti a quelli corretti) e la perimetrazione del lotto di completamento è anch'essa errata in quanto comprende, in un unico perimetro, sia l'intervento n. 4 sia quello individuato con la sigla alfanumerica V2/6. In variante sono stati corretti entrambi i refusi;

- L'art. 11, punto 2-6 "*Insedimenti produttivi artigianali esistenti PE*" contiene una dettagliata tabella, nella quale sono riconosciuti i singoli insediamenti PE e ne sono elencati i mappali. Con la variante strutturale n. 3 al testo delle N.T.A. è stato inserito l'Allegato 3 "*Schemi sinottici – area PE località Cerutti*" per quanto riguarda la ditta Ornato Segheria, ricomprendendo in planimetria ulteriori mappali rispetto a quelli inseriti in tabella. Non è però stata aggiornata la tabella. Con la presente variante si aggiorna quindi la tabella di cui all'art. 11, punto 2-6, recependo quanto riportato negli schemi sinottici citati. Nella tabella, inoltre, si è aggiunto puntuale rimando a tali schemi;
- Presso il nucleo rurale RA "*Cascina Crocetta*", ubicato a sud di Frazione Mottura, i tracciati dei "*Percorsi di fruizione*" e dei "*Percorsi storici*" non sono interrotti all'interno del perimetro del nucleo rurale, come invece avviene in prossimità di tutti gli altri nuclei rurali presenti sul territorio comunale. Con la presente variante si corregge il refuso interrompendo i tracciati in prossimità del perimetro del nucleo rurale "*Cascina Crocetta*";
- La legenda delle tavole in scala 1:5.000 fa riferimento, a specificazione di una fascia di rispetto, all'art. 1, lett. c) della Legge 431/85. Tale articolo è stato abrogato dall'articolo 166 del D.Lgs. n. 490 del 1999 "*Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali, a norma dell'art. 1 della legge 8 ottobre 1997, n. 352*", abrogato a sua volta dal D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 "*Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137*" e s.m.i.. In variante si è provveduto a cambiare il riferimento normativo presente in legenda;
- In zona RC 2 "*Nucleo urbano di nuova formazione*", e nell'adiacente area a verde privato, è indicato un confine errato della zona di sviluppo urbano U2. Inoltre sull'area a verde privato è indicato anche il vincolo ad area a servizi. Con la presente variante si correggono i refusi delimitando correttamente la zona di sviluppo urbano U2 ed eliminando la destinazione a servizi dall'area destinata a verde privato;
- Si è riscontrata un'incongruenza nelle previsioni di Piano, in quanto la perimetrazione della zona urbanistica RE 10 "*Nuova espansione residenziale*" comprende anche il mappale individuato a Catasto al Fg. 74 n. 328. Tale mappale, però, era già individuato come facente parte dell'intervento n. -9- della zona RC 1 "*Nucleo urbano di nuova formazione*". In variante si è quindi provveduto a riperimetrare le zone RE 10 e RC 1, includendo correttamente il mappale citato in zona RC 1 e mantenendo le previsioni inserite nella tabella 3-1;

- Alcune aree destinate a “*Verde privato*” non erano graficamente ricomprese all’interno della zona urbanistica di appartenenza (zone RC 30, R 1, RC 2, R 28 e PC 5). In progetto di Piano sono state ricomprese;
- Le aree destinate a cava non sono individuate dal P.R.G.C. vigente come ricomprese in zona agricola. Con la presente variante si è provveduto a ricomprenderle in tali destinazioni;
- Nelle sub aree RE 7A e RE 7B “*Nuova espansione residenziale*” risultano rispettivamente errate la perimetrazione dell’area sottoposta a P.E.C. ed assente tale perimetrazione. Nella proposta di variante si è aggiornato il perimetro del P.E.C. della zona RE 7A e si è individuata nuova perimetrazione, indicante l’obbligatorietà di preventivo strumento urbanistico esecutivo, per la zona RE 7B;
- La maggior parte del territorio comunale è riconosciuto in zona agricola e di salvaguardia ambientale ex art. 8, punto 5-0 delle N.T.A. Tale macro zona è ulteriormente differenziata in sei sotto aree con caratteristiche e possibilità insediative differenti individuate con sigla alfanumerica (A, A1, A2, A3, A4 e A5). In fase di digitalizzazione dello strumento urbanistico si sono potute riscontrare, negli elaborati grafici della variante strutturale n. 3 e delle successive varianti parziali, difformità nella perimetrazione delle sei sotto aree. In progetto di variante si propone quindi la rettifica delle perimetrazioni secondo il progetto di Piano approvato;
- A nord della Località Pradone, in prossimità del confine con il comune di Pancalieri, è posizionata la sigla I “*Insedimenti commerciali*”, ex art. 8, punto 2-7 delle N.T.A., su un’area priva di insediamenti ed individuata come sito di importanza comunitaria “*Confluenza Po – Pellicè*”. In variante si è provveduto a cancellare l’indicazione;
- Le tavole di Piano riportano in modo errato le fasce di rispetto ai sensi dell’art. 29, lett. b) e d) della L.R. 56/77 e s.m.i. ed ai sensi dell’art. 142, punto 1, lett. c) del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. In progetto di variante si è provveduto a ripristinare le fasce corrette;
- La zona RC 16 non riporta graficamente l’ampliamento previsto nelle schede su via Candellino. Nelle tavole di Piano è stata ripristinata l’indicazione grafica;
- Le tavole di P.R.G.C. vigente, per mero refuso, non riconoscono in zona a servizi, ma in zona agricola, le aree ubicate a sud tra il cimitero e la zona RC 12 “*Nucleo urbano di nuova formazione*”, che nella realtà sono destinate, ormai da molto tempo, a viale della rimembranza ed ospitano i viali di accesso al cimitero comunale ed i relativi parcheggi. In

variante si procede quindi, negli elaborati grafici e nelle tabelle di Piano, con il loro riconoscimento come aree a servizi esistenti;

- Negli elaborati in scala 1:1.000 del Centro Storico:
 - > le unità di suolo nn. I e III dell'ambito n. 23 non sono correttamente perimetrate. In variante si è proceduto con la rettifica del confine;
 - > l'unità di suolo n. II dell'ambito n. 23 non riporta la numerazione progressiva utile per il loro riconoscimento e manca inoltre il fabbricato indicato con la lettera A. In variante si è proceduto con l'inserimento di entrambi;
 - > non è individuato l'immobile con la sigla C1. In variante si è proceduto con l'individuazione;
 - > nell'ambito n. 25 le unità di suolo nn. II e III non riportano la numerazione progressiva utile per il loro riconoscimento. Inoltre sul fabbricato n. 25.03.04 non è indicata la presenza del portico e mentre parte del fabbricato n. 25.03.03 è indicato come “*Fienile, travata, tettoia*” mentre in realtà è presente un porticato. In variante si è proceduto con la correzione di tutti gli errori e l'inserimento delle informazioni mancanti;
 - > nell'ambito n. 22 l'unità di suolo n. I riporta un'indicazione numerica dei fabbricati errata ed i fabbricati nn. 22.04.07 e 22.03.B risultano privi di numerazione sulle tavole. In variante si è proceduto con la correzione di tutti gli errori e l'inserimento delle informazioni mancanti;
 - > nell'ambito n. 19 l'unità di suolo n. III non riporta la numerazione progressiva utile per il suo riconoscimento. In variante si è proceduto con l'inserimento delle informazioni mancanti;
 - > nell'ambito n. 20 l'unità di suolo n. I non riporta la numerazione progressiva utile per il suo riconoscimento ed i fabbricati nn. 20.03.0D e 20.03.E risultano privi di numerazione sulle tavole. In variante si è proceduto con l'inserimento delle informazioni mancanti;

Inoltre, a seguito della digitalizzazione del P.R.G.C., sono state apportate anche le seguenti modifiche al corpo normativo del Piano (N.T.A. e Tabelle allegate):

- Aggiornamento della tabella di cui all'art. 11, punto 2-6 “*Insedimenti produttivi artigianali esistenti* PE” delle N.T.A per quanto attiene alle superficie catastali interessate ed inserimento sulle tavole di Piano del simbolo grafico PE ove mancante;

- Sono stati rimossi i riferimenti, presenti nelle N.T.A., a singole persone/proprietà:
 - o art. 6 “*Tipi di intervento*”, punto 1-2 “*Nucleo urbano consolidato di antica formazione R*”, è stata cancellata la dicitura “[...] *in proprietà al Sig. Decolombi Daniele.*”;
 - o art. 6 “*Tipi di intervento*”, punto 1-4 “*Nuclei frazionali RA*”, è stata cancellata la dicitura “[...] *in proprietà ai Sig.ri Piccato – Depetris.*”;
- Sono stati aggiornati i riferimenti agli elaborati grafici di Piano.

Ed infine sono stati riscontrati i seguenti refusi all’interno delle Norme e delle Tabelle:

- Le N.T.A., all’art. 11 “*Prescrizioni*”, contengono due volte il capitolo 2-6, una volta indicandolo come “*Insedimenti produttivi artigianali esistenti PE*”, ed una volta come “*Insedimenti produttivi non confermati ed oggetto di rilocalizzazione PR*”. Si tratta di un refuso che viene corretto con la presente variante, individuando il secondo capitolo come punto 2-7, e aggiornando di conseguenza anche quelli seguenti;
- Nelle N.T.A., all’art. 4 “*Definizioni*” è stato introdotto il punto 1-15 “*Verde privato*”, per dare un’univoca descrizione delle aree che il P.R.G.C. vigente, ed in progetto, individua a verde privato. Nelle norme, infatti, non vi era menzione di tali aree, indicate invece sugli elaborati grafici;
- Nelle N.T.A., all’art. 11, punto 2-2 – “*Aree produttive di nuovo impianto PN*” sono stati eliminati i riferimenti alla zona PN7 bis in quanto non presente negli elaborati di Piano;
- La tabella 5-3 della zona TN riportava un riferimento al dimensionamento dei servizi sociali errato. In variante è stato corretto;
- All’interno dell’intero corpo normativo delle N.T.A è stato corretto il riferimento al D.M. 11/03/1988, in quanto riportato nel testo in modo errato (D.M. 11/03/1998);
- All’art. 11 “*Prescrizioni*”, punto 1-4 “*Nuclei frazionali RA*” è stato cancellato il riferimento al D.Lgs. 301/2002, come modificativo dei disposti del DPR 380/2001, in quanto ormai superato;
- All’art. 6 “*Tipi di intervento*”, ultimo capoverso, è stata sostituita la dicitura “*Piano Particolareggiato di Centro Storico*” con la corretta dicitura “*Piando di dettaglio del Centro Storico*”. Il progetto del Centro Storico, infatti, non è stato oggetto di un Piano Particolareggiato di cui all’art. 38 e seguenti della L.R. 56/77 e s.m.i., ma di una specifica variante urbanistica al P.R.G.C. approvata con deliberazione di C.C. n. 22 del 25.03.2004;
- Aggiornamento degli elaborati testuali (Norme Tecniche di Attuazione e tabelle di dettaglio del P.R.G.C. vigente e del Centro Storico) consistente nella correzione di indicazioni superate/obsolete, quali:
 - o Concessione edilizia è stata sostituita da Permesso di Costruire;

- all'art. 14, punto 8, delle N.T.A. è stata sostituita l'espressione "*ASL 10*" con "*Azienda Sanitaria Locale ASL To3*";
- eliminazione, dalle schede allegate alle N.T.A. del P.R.G.C. vigente, delle tabelle nn. 1-1 e 1-2 riguardanti l'area normativa RS "*Aree urbane aventi carattere storico-artistico-documentario ed ambientale*" e delle schede dalla n. 1 alla n. 9 e dalla n. 15 alla n. 16. Tali schede e tabelle risultano ormai superate in quanto è decorso il termine previsto all'art. 9 "*Norma transitoria - Vigenza del PRGC approvato su aree e fabbricati del Centro Storico - Validità degli interventi edilizi in atto*" delle N.T.A. del Centro Storico, la cui variante è stata approvata con deliberazione di C.C. n. 22 del 25.03.2004. Per la medesima motivazione viene anche rimosso il testo completo dell'art. 9 delle citate N.T.A. del Centro Storico, ed al suo posto viene introdotto il seguente testo: "*Articolo abrogato con la variante parziale n. 32 al P.R.G.C. vigente*". Infine è stato rimosso ogni riferimento all'art. 9 presente nelle schede normative del centro storico;
- È stato sostituito il riferimento all'art. 8 della L.R. 13/2007 "*Disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia*", ormai abrogato, richiamando l'art. 14, punti 6 e 7, del D.Lgs. 4 luglio 2014, n. 102;
- Sono stati sostituiti i termini "*Provincia*" e "*Provincia di Torino*" con il termine "*Città metropolitana di Torino*";
- All'art. 6 "*Tipi di intervento*" è stato aggiornato il riferimento all'art. 40, comma 10, della L.R. 56/77 e s.m.i.
- All'art. 9 "*Destinazioni*" è stato sostituito il riferimento all'art. 18 della legge 6/8/67 n. 765 con l'art. 2 della legge 1222 del 1989;
- I riferimenti alla "*Commissione Regionale per la tutela dei beni culturali*" sono stati sostituiti con quelli alla "*Commissione regionale per gli insediamenti d'interesse storico-artistico, paesaggistico o documentario*";
- All'art. 6 "*Tipi di intervento*", comma "*Interventi fondiari*", è stata aggiornata la definizione di manutenzione straordinaria, secondo quanto indicato all'art. 3 "*Definizione degli interventi edilizi*" del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;
- È stato eliminato il riferimento agli elaborati grafici già stralciati con precedenti varianti ed inserito il corretto riferimento alle nuove tavole di Piano:
 - > N.T.A., art. 14 "*Distanze*", punto 7, riferimento alla tavola 3-2-3 "*stralciata*" con la variante strutturale n. 3 sostituito con il riferimento alla tavola P3.2 "*Progetto di Piano del concentrico - Settore nord*" ed alla tavola P3.3 "*Progetto di Piano del concentrico - Settore sud*";

- > N.T.A. del Centro Storico, art. 1.2 “*Elaborati costituenti la variante relativa al Centro Storico*”, il riferimento alla Tavola 3-2-2 “*Sviluppo A del P.R.G.C. vigente*”, stralciata con la variante strutturale n. 3, è stato sostituito con il riferimento alla Tavola P3.3 “*Progetto di Piano del concentrico – settore sud*”;
- > N.T.A. del Centro Storico, art. 1.2 “*Elaborati costituenti la variante relativa al Centro Storico*”, il riferimento alla Tavola 3-2-1-C del P.R.G.C. vigente, stralciata con la variante strutturale n. 3, è stato sostituito con il riferimento alla Tavola P4.1 “*Progetto di Piano del concentrico – Centro Storico*”;
- Nelle tabelle allegate alle N.T.A., è stata aggiornata la superficie territoriale/fondiarie di tutte le zone urbanistiche e di tutte le aree a servizio, che sono inoltre state completamente rinominate per rendere univoco il loro riconoscimento;

- Intervento n. 02 –PE “Insediamenti produttivi artigianali esistenti”

Sintesi della proposta

In continuità con l'intervento di digitalizzazione dello strumento urbanistico di cui al punto precedente, si propone l'aggiornamento tabellare e cartografico delle aree **PE** “*Insediamenti produttivi artigianali esistenti*”, al fine di consentire una migliore e puntuale individuazione delle aree interessate.

Precisazioni di carattere tecnico

Le Norme Tecniche di Attuazione, all'art. 11, punto 2-6, disciplinano gli insediamenti produttivi artigianali esistenti **PE**, ubicati in aree a differente destinazione, e per i quali il Piano ammette l'attività esistente. Al medesimo art. 11, al punto successivo, sono invece normati gli insediamenti produttivi non confermati ed oggetto di rilocalizzazione **PR**, sottolineando quindi come il Piano distingua chiaramente tra le due categorie di insediamenti **PE** e **PR**, confermando i primi, benché ubicati in zone improprie ma con esse compatibili, e obbligando alla rilocalizzazione dei secondi, in quanto decisamente incompatibili. Gli insediamenti **PE** sono normati in apposita tabella (contenuta nel già citato art. 11, punto 2-6), contenente specifiche indicazioni per ogni singolo insediamento e relative possibilità edificatorie in termini di rapporto di copertura ed abitazione per custode. Il riconoscimento di tali aree avviene, sugli elaborati grafici alla scala 1:5.000, con l'indicazione del simbolo **PE**, mentre in tabella con l'indicazione della proprietà e degli estremi catastali.

Appare chiaro che, con il passare del tempo, la loro individuazione risulta sempre meno agevole, sia per intervenuti cambiamenti di proprietà, sia per variazioni catastali che comportano una differente numerazione dei mappali.

Con la presente variante si propone quindi di riconoscere puntualmente in planimetria, con specifica campitura, le aree afferenti ad ogni singolo **PE**, con contestuale numerazione progressiva da riportare nella tabella ex art. 11, punto 2-6 aggiornata. In tal modo l'individuazione delle zone **PE** sarà univoca e facilmente riscontrabile, anche in termini dimensionali.

Un chiaro esempio di quanto riportato in precedenza è la presenza, all'interno delle N.T.A. vigenti, dell'allegato 3a “*Tavole sinottiche*” riferito alla zona **PE** Ornato Legnami, che ne chiarisce l'esatta consistenza, in termini territoriali, perimetrandone l'area.

Modificazioni introdotte

La variante ha comportato le seguenti modifiche agli elaborati grafici del P.R.G.C. vigente:

- perimetrazione ed inserimento di codice alfanumerico progressivo per ognuna delle 14 zone **PE**

Sono state apportate le seguenti modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione:

- è stata sostituita la tabella di cui all'art. 11, punto 2-6 delle N.T.A., con una nuova tabella che riporta chiaro riferimento alla numerazione presente sugli elaborati grafici, la consistenza in termini di superficie e, recuperandoli dalla tabella attuale, il rapporto di copertura massimo ammesso e le eventuali note presenti. Si precisa che la rideterminazione delle superfici territoriali è stata determinata sia dall'informatizzazione dello strumento urbanistico sia dall'aggiornamento della reale consistenza delle zone PE (correzione di refusi)

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

- Intervento n. 03 – Zone PC 8A e PC 8B “Aree produttive confermate” e PN 3C “Aree produttive di nuovo impianto”

Sintesi della proposta

Si propone che venga estesa la zona urbanistica PC 8A “Aree produttive confermate” a ricomprendere tutto il mappale Fg. 51 n. 236 per consentire l’ampliamento dell’attività esistente.

Precisazioni di carattere tecnico

All’interno della zona urbanistica PC 8A è ubicato un fabbricato produttivo, a cui il Piano conferma la destinazione in atto. Intorno a tale zona vengono inoltre riconosciute dal Piano altre zone urbanistiche con la stessa destinazione (produttiva) ma di nuovo impianto. Le possibilità di ampliamento all’interno della zona PC 8A sono però molto ridotte, se non esaurite, a causa delle dimensioni dei fabbricati già realizzati in relazione alla superficie fondiaria. Ulteriori esigenze di ampliamento richiederebbero quindi di intervenire nell’adiacente, ma differente, zona urbanistica PN 3C, soggetta a preventivo strumento urbanistico esteso all’intera area normativa e, conseguentemente, a tutti i soggetti attuatori. Entrambe le zone urbanistiche, stando alla tabelle n. 5-2 (PC 8A) e 5-5 (PN 3C) allegate alle N.T.A. del PR.G.C. vigente, hanno il medesimo rapporto di copertura e, conseguentemente, esprimono la medesima capacità edificatoria.

La presente variante quindi si ripropone di estendere la zona PC 8A a ricomprendere una porzione di aree dell’attuale zona PN 3C, al fine di consentire un fisiologico ampliamento, all’interno della zona PC 8A, del fabbricato produttivo esistente. Conseguentemente la zona PN 3C viene suddivisa in due zone omogenee distinte, comportando la riduzione della superficie territoriale della zona PN 3C e la contestuale creazione di una nuova zona, PN 3G, quale porzione della PN 3C precedente, senza alcun incremento della superficie territoriale complessiva delle due zone urbanistiche omogenee. Il tutto secondo la proposta grafica di Piano.

Inoltre, poiché le due zone PC 8A e PC 8B sono nettamente distinte tra loro, si propone di rinominarle rispettivamente in PC 8 e PC 13.

Modificazioni introdotte

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

- la zona PC 8A è stata rinominata in PC 8 ed è stata estesa fino alla strada vicinale di Bricherasio, frazionando in due l’attuale zona PN 3C;
- la porzione ovest della zona PN 3C, sul fronte di via Vigone, è stata rinominata PN 3G;
- la zona PC 8B, a nord di strada Bricherasio, è stata rinominata PC 13

È stata modificata la tabella 5-1 delle zone PC:

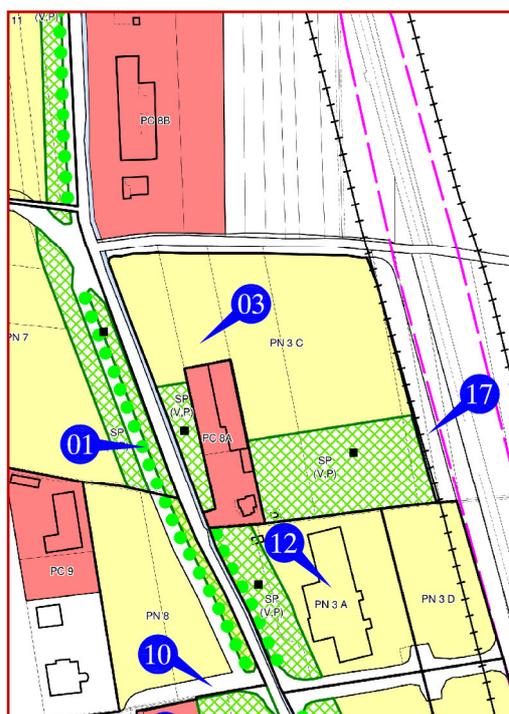
- aggiornando la dimensione territoriale e fondiaria della zona PC 8;
- introducendo la nuova zona PC 13;

È stata modificata la tabella 5-4-1 delle zone PN:

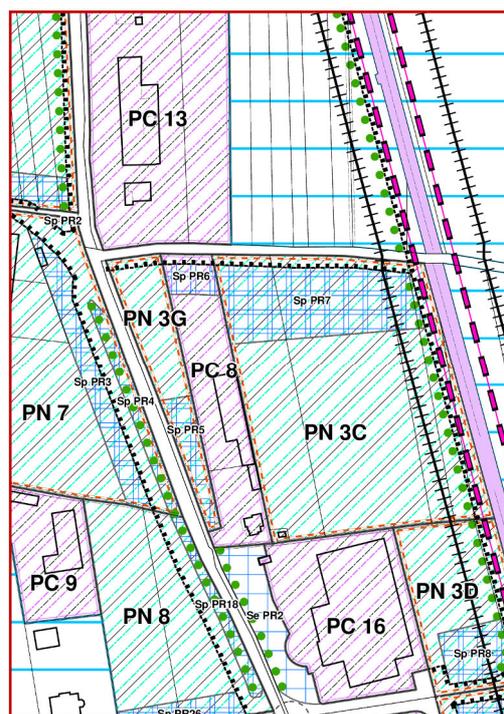
- aggiornando la dimensione territoriale della singola zona PN 3C;
- introducendo la nuova zona PN 3G
- aggiornando la superficie territoriale complessiva della zona PN 3

Si precisa che la rideterminazione delle superfici complessive delle zone PC 8 e PN 3 è stata anche determinata dall'informatizzazione dello strumento urbanistico.

Stralcio cartografia di Piano



P.R.G.C. vigente



P.R.G.C. in variante

- Intervento n. 04 – PC 1 e PC1 AMPL “Aree produttive confermate”, PN 9 “Aree produttive di nuovo impianto”

Sintesi della proposta

Si propone che le tre zone urbanistiche siano unificate in una singola zona omogenea, in quanto ospitanti un unico complesso produttivo.

Precisazioni di carattere tecnico

Il Piano, alle sue origini, aveva riconosciuto in zona PC1 “*Area produttiva confermata*” un complesso edilizio a destinazione produttiva ubicato all’angolo tra la S.P. 151 e la S.P. 139, destinato alla lavorazione e produzione di prodotti alimentari (insaccati). Negli anni passati tale insediamento ha necessitato di un notevole incremento di spazi per la lavorazione e l’immagazzinamento dei materiali, comportando il riconoscimento di una zona di espansione denominata PC1 AMPL, posizionata a sud, in stretta adiacenza con la precedente. Successivamente, la realtà aziendale in ulteriore espansione ha richiesto nuovi e maggiori spazi per le attività di lavorazione, stoccaggio, movimentazione ed uffici, che sono stati individuati, sempre in adiacenza con la zona PC1 AMPL, in una nuova zona denominata PN 9 “*Aree produttive di nuovo impianto*”. Di fatto quindi siamo in presenza di un unico complesso produttivo sviluppatosi organicamente negli anni, in funzione delle mutate esigenze aziendali e della crescente presenza sui mercati nazionali, ma attualmente ubicato in tre zone urbanistiche differenti, aspetto che chiaramente complica, dal punto di vista meramente burocratico, anche solo il rilascio di titoli abilitativi per la manutenzione straordinaria. Ad oggi, per quanto riguarda la realizzazione dei fabbricati e delle aree di movimentazione dei mezzi (piazze di deposito), una buona parte delle previsioni di Piano per la zona PN 9 sono state già attuate. Per quanto attiene le aree per servizi previste dal Piano, invece, sono state tutte realizzate. Si ritiene pertanto utile uniformare la zona urbanistica omogenea di appartenenza dell’intero complesso produttivo, anche al fine di aggiornare le previsioni di Piano al reale stato di attuazione, aggiornando contemporaneamente le aree a servizi.

Modificazioni introdotte

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

- le zone PC 1 AMPL e PN 9 sono state ricomprese nell’adiacente zona PC 1;
- è stato aggiornato il perimetro dell’area destinata a verde privato;
- è stato aggiornato il perimetro delle aree per standard, riconoscendo quelle già realizzate e dismesse.

È stata modificata la tabella 5-4-1 delle zone PN:

- è stata cancellata la zona PN 9;

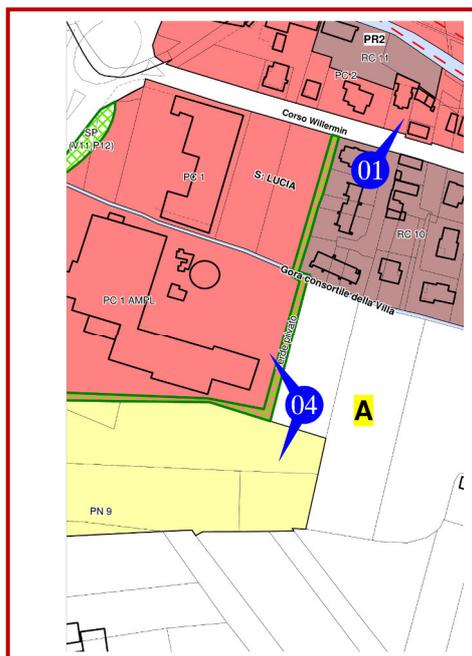
È stata modificata la tabella 5-1 delle zone PC:

- è stata eliminata la zona PC1 AMPL
- è stata modificata la superficie complessiva della zona PC 1. L'aggiornamento è stato determinato dall'accorpamento delle zone PC 1, PC1 AMPL e PN 9 ed anche dall'informatizzazione dello strumento urbanistico
- è stata eliminata la nota in merito all'ubicazione delle aree per standard contenuta nella tabella 5-1 e riferita alla zona PC1, in quanto realizzate.

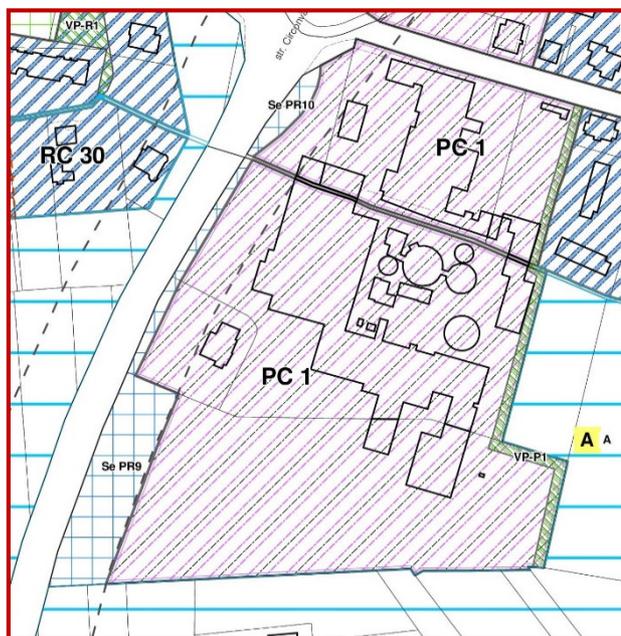
Sono state modificate le norme di attuazione:

- art. 11 “*Prescrizioni*”, punto 2-1 “*Aree produttive confermate PC*”, sono stati eliminati i riferimenti alla zona PC1 AMPL, riferendoli alla zona PC 1 in generale;

Stralcio cartografia di Piano



P.R.G.C. vigente



P.R.G.C. in variante

- Intervento n. 05 – Zone A – A1 “Aree agricole”

Sintesi della proposta

Si propone di inserire nelle norme di attuazione del P.R.G.C. vigente specifica norma che consenta la realizzazione e l'ampliamento, in alcune zone agricole, di edifici per l'immagazzinamento e l'essiccazione di prodotti agricoli.

Precisazioni di carattere tecnico

La maggior parte del territorio del comune di Villafranca Piemonte è individuato dal P.R.G.C. vigente in zona agricola. Tale zona, nelle norme di attuazione, è differenziata secondo sei differenti aree, in funzione delle possibilità edificatorie e dei vincoli presenti. Nello specifico sono individuate le seguenti aree:

- Aree “A”, aree destinate esclusivamente alle attività agricole di vecchio e nuovo impianto, escluse le attività zootecniche di nuovo impianto di qualunque tipo ed entità. Sono comunque ammesse trasformazioni di destinazioni tra attività agricola zootecnica e non zootecnica secondo le esigenze aziendali. Non è altresì ammessa la conversione degli attuali allevamenti bovinicoli in sunicoli.
- Aree “A-1”, aree destinate esclusivamente alle attività agricole di vecchio e nuovo impianto, comprese le attività zootecniche.
- Aree “A-2”, aree destinate, oltre a quanto previsto per le zone A1, anche agli allevamenti di tipo industriale.
- Aree “A-3”, aree destinate alle attività previste nelle aree A2, oltre agli impianti esistenti per la coltivazione di cave di inerte con esclusione di nuovi impianti fissi.
- Aree “A-4”, aree a vincolo idrogeologico.
- Aree “A-5”, aree di interesse naturalistico nelle quali si deve conservare allo stato attuale l'ambiente naturale.

Le norme di attuazione prevedono già la possibilità di realizzare impianti per la lavorazione, trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli, ma unicamente nelle aree “A1”, “A2” e “A3”, che, insieme, raggiungono una superficie territoriale pari a circa 4.000 ettari. Vista la vocazione principalmente agricola del comune di Villafranca Piemonte, si ritiene necessario consentire la realizzazione di tali strutture agricole anche nella zona “A”, che ha una superficie di circa 300 ettari, cioè di molto inferiore alle zone “A1”, “A2” e “A3”, delle quali sarebbe, in rapporto alla possibilità di realizzare le strutture agricole di cui trattasi, un modesto ampliamento in termini strettamente numerici. L'esigenza emerge chiaramente come conseguenza della sempre maggior produttività dei terreni e delle aumentate capacità

di trasporto e dimensione dei mezzi agricoli, che necessitano sempre di più di un'adeguata viabilità di accesso alle aree di stoccaggio. E sicuramente le aree "A" hanno, da questo punto di vista, maggior vocazione, anche solo per la loro ubicazione rispetto ai principali assi stradali.

Con la presente variante si propone quindi di aggiornare le Norme Tecniche Attuazione per consentire, anche nelle zone "A" la realizzazione di edifici per immagazzinamento ed essiccazione di prodotti agricoli provenienti dall'attività di coltivazione dei fondi delle aziende zonalì. Il tutto secondo le modificazioni di seguito riportate.

Modificazioni introdotte

Sono state apportate le seguenti modifiche alle Norme di Attuazione:

- All'art. 9 "Destinazioni", punto 5-1 "Aree A", è stata inserita la possibilità di insediare nelle aree "A" anche edifici per la lavorazione, la trasformazione, la conservazione, l'immagazzinamento, l'essiccazione e la commercializzazione di prodotti agricoli provenienti dall'attività di coltivazione dei fondi delle aziende zonalì. Conseguentemente, è stato cancellato il primo punto dell'ultimo capoverso che indicava come "tollerati", se preesistenti, tali fabbricati;
- All'art. 9 "Destinazioni", punto 5-2 "Aree A1", è stata confermata la possibilità di realizzare nuovi edifici di cui al punto precedente;
- All'art. 10 "Condizioni per l'insediabilità", punto 5-1 "Aree A - A1" e punto 5-2 "Aree A2 - A3", sono state inserite precise indicazioni per l'insediabilità dei fabbricati, quali la necessaria presenza di adeguata viabilità, la titolarità del richiedente, l'onerosità del titolo abilitativo e l'obbligo di predisporre atto di vincolo sul mantenimento della destinazione d'uso.

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

- Intervento n. 06 – Zona A “Aree agricole”

Sintesi della proposta

Si propone di concedere la possibilità di realizzare fabbricati, destinati allo stoccaggio di cereali, con altezza pari a 11,00 metri alla gronda, in quanto esistono sul mercato rimorchi agricoli la cui altezza a ribaltabile aperto è pari a 9,41 metri.

Precisazioni di carattere tecnico

Le tabelle di Piano riferite a tutte le zone agricole “A” prevedono, per i fabbricati, un’altezza massima raggiungibile pari a metri 7,50, derogabile unicamente per i volumi tecnici. I nuovi mezzi agricoli in commercio, al fine di garantire maggior produttività, hanno raggiunto, negli ultimi anni, maggiori dimensioni e, in taluni casi, l’altezza massima consentita può risultare inferiore all’ingombro del mezzo completamente ribaltato. Si ritiene pertanto che, a seguito di comprovata necessità, possa essere concessa singola deroga all’altezza del fabbricato. Con la presente variante si prevede quindi di consentire la realizzazione di fabbricati con un’altezza massima di metri 11,00 alla gronda con permesso di costruire condizionato all’obbligo di dimostrare, in sede di istanza, la comprovata necessità.

Modificazioni introdotte

La variante non ha richiesto la modifica degli elaborati grafici di Piano.

Non sono state modificate le Norme Tecniche di Attuazione.

Sono state modificate le tabelle di Piano delle zone A “Aree agricole e di salvaguardia ambientale” 1-RA, 2-RA, 3-RA, 4-RA, 5-RA, 6-RA e 7-RA e le relative tabelle di dettaglio dalla tabella 7-1 alla tabella 7-35, con l’esclusione delle Aree “A-4 vincolo idrogeologico” di cui all’art. 8, punto 5-5 e delle aree “A-5 interesse naturalistico” di cui all’art. 8, punto 5-6. Nelle tabelle modificate è stata inserita nel campo “Note” la seguente dicitura: “L’altezza massima raggiungibile è inoltre derogabile, fino ad un massimo di metri 11,00 alla gronda, qualora, in sede di permesso di costruire, sia dimostrata la comprovata necessità di accedere all’interno dei fabbricati con mezzi agricoli ribaltabili che, per le loro dimensioni a ribaltabile aperto, lo necessitano.”

- Intervento n. 07 – Zona RC 12 “Nucleo urbano di nuova formazione” e zona R 16 “Nucleo urbano consolidato di antica formazione”

Sintesi della proposta

Si propone di rettificare il confine tra le due zone urbanistiche, per adeguarlo alla reale frammentazione fondiaria.

Precisazioni di carattere tecnico

L'area oggetto di variante è una ridotta porzione di una più ampia area individuata a Catasto al Fig. 73 n. 1324, interamente identificata come ente urbano, in quanto sull'area insiste un fabbricato a destinazione residenziale. Tale modesta porzione, si suppone per mero errore materiale, è stata individuata dal P.R.G.C. vigente in zona RC 12 “Nucleo urbano di nuova formazione”, anziché nell'adiacente zona R 16 “Nucleo urbano consolidato di antica formazione”, all'interno della quale sono invece stati ricompresi il fabbricato che vi insiste e la maggior parte dell'area Fig. 73 n. 1324. La proposta di variante prevede di ricomprendere anche la piccola porzione dell'area in oggetto in zona R 16, al fine di recepire la reale frammentazione fondiaria.

In linea generale, nelle zone “R” e “RC” le norme di P.R.G.C. non prevedono alcuna capacità edificatoria in funzione della superficie territoriale/fondiaria, ma le eventuali potenzialità edificatorie espresse dal Piano sono puntualmente individuate, anche dimensionalmente, nelle tabelle di dettaglio. Si può quindi ritenere che il cambio di zona normativa per la porzione di area Fig. 73 n. 1324 non incrementi, in alcun modo, la capacità insediativa prevista dal Piano.

Modificazioni introdotte

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

- È stato ridefinito il confine tra le zone R 16 e RC 12

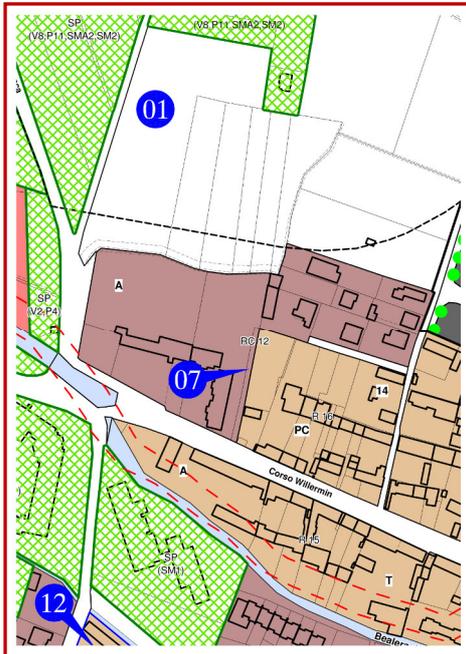
Sono state apportate le seguenti modifiche alle Tabelle:

- È stata modificata la tabella 3-1 delle zone RC, aggiornando la superficie della zona RC 12.
- È stata modificata la tabella 2-1 delle zone R, aggiornando la superficie della zona R 16

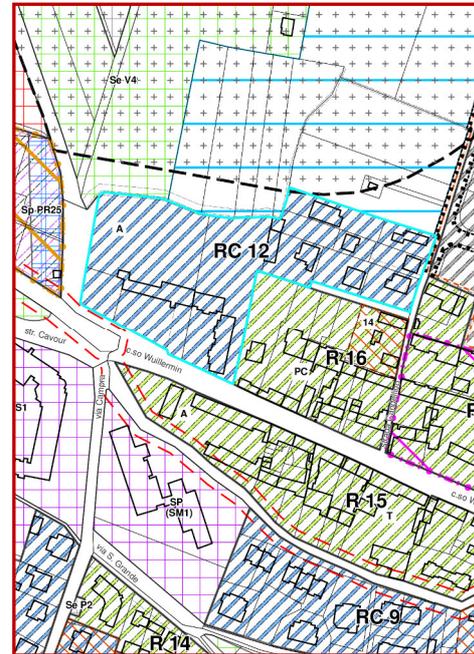
Si precisa che la rideterminazione delle superfici territoriali complessive delle zone RC 12 e R 16 è stata anche determinata dall'informatizzazione dello strumento urbanistico.

Non sono state apportate modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione

Stralcio cartografia di Piano



P.R.G.C. vigente



P.R.G.C. in variante

- Intervento n. 08 – Zone R 30 e R 31 “Nucleo urbano consolidato di antica formazione”

Sintesi della proposta

Si propone di aggiornare la perimetrazione delle due zone omogenee attigue in funzione della reale frammentazione fondiaria.

Precisazioni di carattere tecnico

Le aree oggetto di variante sono individuate dal P.R.G.C. vigente in zona R 30 e R 31 “*Nucleo urbano consolidato di antica formazione*” per le quali 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, ma 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, le tabelle vigenti consentono, con l’intervento n. 31 riferito all’intera zona R 30, la possibilità di recuperare alla residenza gli immobili esistenti e la relativa volumetria, puntualmente individuati con gli estremi catastali, e secondo le norme di Piano. La medesima tabella riporta però, come volumetria esistente, un valore che non corrisponde, per difetto, a quella degli immobili complessivamente e realmente ricompresi all’interno delle particelle catastali elencate.

Inoltre gli immobili attualmente ricompresi nella zona R 30 sono, di fatto, separati tra loro, essendo ubicati l’uno ad est e l’altro ad ovest della baricentrica zona R 31, e sono inoltre in proprietà rispettivamente del comune di Villafranca Piemonte e di privati, richiedendo conseguentemente procedure attuative delle previsioni di Piano differenti.

Con la presente variante si propone, estendendo la zona R 31 fino al sedime di via Lanfranco, di riconoscere i fabbricati in due zone urbanistiche differenti, aggiornando contestualmente la reale consistenza, in termini di volumetria, dei fabbricati esistenti e riconoscendo due singoli interventi in sostituzione dell’intervento n. 31. Si precisa che, in termini volumetrici, la presente variante non incrementa in alcun modo le possibilità edificatorie espresse attualmente dal Piano, ma unicamente le ripartisce correttamente tra i due fabbricati.

In ultimo, per i fabbricati ubicati ad est, in proprietà comunale, e riconosciuti nella nuova zona urbanistica R 34, si ammettono la monetizzazione degli standard, la possibilità di realizzazione, entro la sagoma attuale, del terzo piano fuori terra, e la possibilità di destinare il 10% della volumetria non recuperabile alla residenza a destinazione servizi comuni e per la collettività. Si precisa che le modifiche introdotte non comportano incremento di carico antropico, in quanto non vi è incremento della volumetria esistente a destinazione residenziale.

Modificazioni introdotte

La variante ha comportato le seguenti modifiche grafiche degli elaborati di Piano alla scala 1:2.000:

- Sono state ripermite le zone R 30 e R 31, e riconosciuta la nuova zona R 34;
- Sono stati perimetrati anche graficamente gli interventi nn. 31, in zona R 30, e 31 bis, in zona R 34;

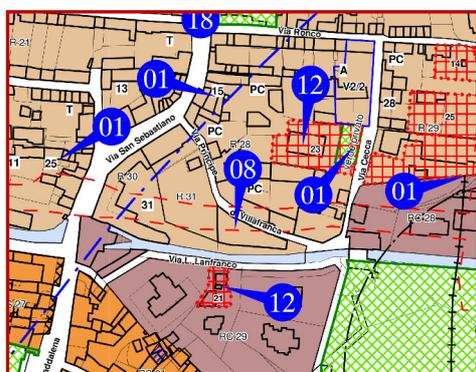
È stata modificata la tabella 2-1 delle zone R:

- Aggiornando la zona R 30;
- Aggiornando la zona R 31;
- Individuando la nuova zona R 34 ed il relativo intervento n. 31 bis come stralcio dell'intervento n. 31 del P.R.G.C. vigente;

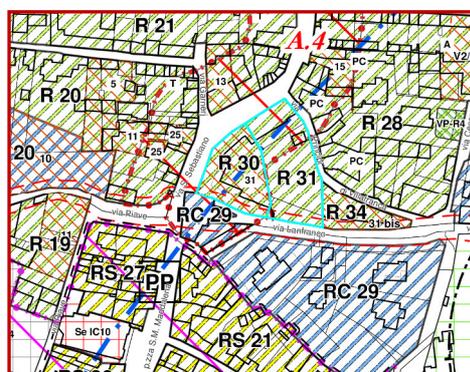
Si precisa che la determinazione della superficie territoriale complessiva delle zone R 30, R 31 e R 34 è stata determinata anche dall'informatizzazione dello strumento urbanistico.

Non sono state apportate modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione.

Stralcio cartografia di Piano



P.R.G.C. vigente



P.R.G.C. in variante

- Intervento n. 09 – RS 3 e RS 8 “Aree urbane aventi carattere storico-artistico-documentario ed ambientale” - CANCELLATO

Intervento di modifica del P.R.G.C. vigente previsto nel progetto preliminare adottato ma rimosso a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 24, prot. n. 5551 del 27.04.2016 formulata dalla Città Metropolitana di Torino con Determinazione del Dirigente del Servizio Pianificazione Territoriale Generale e Copianificazione Urbanistica n. 16-10886/2016 del 27 aprile 2016

- Intervento n. 10 – Zona PN 8 “Aree produttive di nuovo impianto” e PC 4C “Aree produttive confermate”.

Sintesi della proposta

Si propone di rivedere le previsioni di Piano per quanto attiene alla viabilità in progetto tra le zone PN 8 e PC 4C.

Precisazioni di carattere tecnico

Il Piano vigente prevede la realizzazione di una nuova viabilità tra le zone urbanistiche PN 8 “*Aree produttive di nuovo impianto*” e PC 4C “*Aree produttive confermate*”. Tale viabilità, per come rappresentata graficamente, risulta insistere su entrambe le zone urbanistiche PN 8 e PC 4C, risultando di fatto difficilmente realizzabile all’interno di un singolo strumento urbanistico esecutivo. Il P.R.G.C. vigente consente però piccole modifiche alla viabilità di Piano in sede di presentazione di strumento urbanistico esecutivo, che hanno permesso la realizzazione di una porzione della viabilità all’interno della sola zona PC 4C.

Con la presente variante si propone quindi la modifica del tracciato della nuova viabilità recependo le variazioni apportate e rappresentando lo stato reale dei luoghi. La nuova viabilità, nel primo tratto partendo da via Vigone, risulta quindi traslata più a sud ed insiste completamente su quella che, nel P.R.G.C. vigente, era la zona PC 4C. Il secondo tratto, che insiste nella zona PN 1B, risulta ancora da realizzare e quindi in progetto di Piano. Si precisa che questo intervento non ha comportato modifiche alla superficie territoriale complessiva delle zone PN 8 e PC 4C, in quanto la viabilità è stata unicamente traslata più a sud. Inoltre non ha parimenti implicato incremento della capacità edificatoria complessiva, in quanto le due differenti zone urbanistiche hanno il medesimo rapporto di copertura.

Modificazioni introdotte

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

- La rappresentazione della nuova viabilità esistente e di quella in progetto;
- La ripermimetrazione delle zone PN 8 e PC 4C;

Sono state modificate le tabelle delle zone PN e PC:

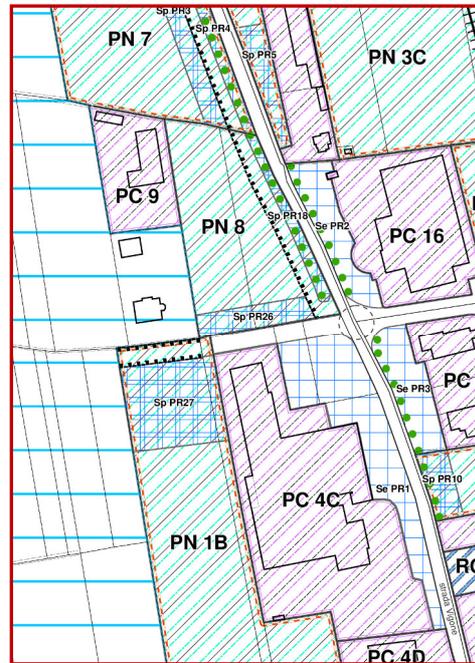
- aggiornando la superficie territoriale delle zone PN 8 e PC 4C. Si precisa che la rideterminazione delle superfici territoriali è determinata anche dall’informatizzazione dello strumento urbanistico;
- precisando, in modo univoco, che l’edificabilità nella zona PN 8 è, come per tutte le zone PN, vincolata alla predisposizione di preventivo strumento urbanistico esecutivo.

Non sono state modificate le N.T.A.:

Stralcio cartografia di Piano



P.R.G.C. vigente



P.R.G.C. in variante

- Intervento n. 11 – Sedime stradale di via Vigone, innesto sulla S.P. Villafranca Cardè e zona PN 11

Sintesi della proposta

Si propone che venga aggiornato il tracciato della via Vigone, in prossimità dell'innesto sulla strada provinciale Villafranca-Cardè, individuando correttamente la rotatoria e l'immissione della via Vigone su di essa, recuperando a destinazione produttiva il sedime stradale dismesso.

Precisazioni di carattere tecnico

L'incrocio tra la S.P. 139 Villafranca-Moretta e la S.P. 139-01 Villafranca-Cardè, a nord dell'abitato di Villafranca Piemonte, è regolamentato con una rotatoria. Il tratto di S.P. 139 che entra nell'abitato di Villafranca Piemonte (denominato via Vigone) è stato recentemente oggetto di una modifica di tracciato per innestarsi adeguatamente nella rotatoria. Il nuovo tracciato, spostandosi più verso est, ha comportato sia l'abbandono di quello vecchio sia, di fatto, la nascita di un piccolo lotto intercluso tra il nuovo tracciato e l'area a destinazione produttiva adiacente, sicuramente non utilizzabile a fini agricoli. Con la presente variante si intende quindi sia recepire il nuovo tracciato del sedime stradale della S.P. 139 Villafranca-Moretta, sia estendere la zona omogenea PN 11 fino in adiacenza al nuovo sedime stradale, ad inglobare in parte il sedime abbandonato del precedente tracciato della S.P. 139 ed in parte a ricomprendere il lotto "intercluso" tra i due sedimi stradali, quello esistente e quello di nuova realizzazione. Contestualmente sono state anche riposizionate le aree per servizi, senza modificarne la quantità complessiva.

Si precisa inoltre che il modesto incremento della superficie territoriale della zona PN 11 e relativa superficie copribile è possibile con il recupero della capacità insediativa indicata nella tabella "*Destinazione produttiva, direzionale, commerciale, turistico-ricettiva*" di cui all'art. 4 "*Definizioni*", punto 1-14 "*Insedibilità*" delle N.T.A. vigenti.

Modificazioni introdotte

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

- È stato aggiornato il tracciato stradale di via Vigone, individuando inoltre l'esatta posizione della rotatoria sulla S.P. 139-01;
- È stato ridefinito il perimetro della zona PN 11, ad inglobare anche il precedente sedime stradale dismesso della S.P. 139 e le aree in adiacenza alla nuova sede stradale;
- Sono state ridistribuite, a parità di superficie, le aree per servizi afferenti alla zona PN 11;

È stata modificata la tabella delle zone PN:

- Aggiornando la superficie della zona PN 11;

- Eliminando le zone PN 11a e PN 11b presenti nelle tabelle. A tal proposito si segnala che nella tabella la superficie territoriale, quella fondiaria e la superficie copribile della zona PN 11 è errata in quanto non è la sommatoria delle subaree PN 11a e PN 11b, ma della sola PN 11a;
- In tabella, nella colonna delle “Note”, sono stati introdotti la possibilità di reperire le aree a servizi anche nelle aree interne agli insediamenti produttivi e la possibilità della monetizzazione;

Si precisa infine che la rideterminazione della superficie territoriale complessiva della zona PN 11 è stata anche determinata dall’informatizzazione dello strumento urbanistico.

Sono state apportate le seguenti modifiche alle N.T.A.:

- Nella tabella “Destinazione produttiva, direzionale, commerciale, turistico-ricettiva” di cui all’art. 4 “Definizioni”, punto 1-14 “Insediabilità” delle N.T.A. vigenti è stata individuata la superficie “reimmessa” in zona PN 11 secondo il seguente dimensionamento:

Incremento della superficie territoriale della zona PN 11:

Superficie zona PN 11 da P.R.G.C. vigente 16.769 mq (14.569 mq PN 11a + 2.200 mq PN 11b)

Superficie zona PN 11 in variante 17.165 mq

INCREMENTO **396 mq**

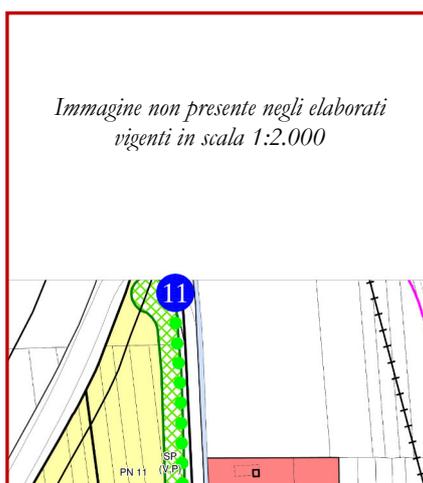
Incremento della superficie copribile della zona PN 11:

Sup. copribile da P.R.G.C. vigente 5.167,50 mq (4.067,50 mq PN 11a + 1.100 mq Pn 11b)

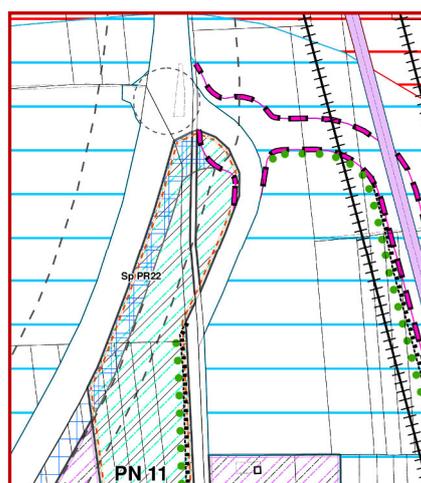
Sup. copribile da P.R.G.C. in variante 6.251,00 mq

INCREMENTO **1.083,50 mq**

Stralcio cartografia di Piano



P.R.G.C. vigente



P.R.G.C. in variante

- Intervento n. 12 – Eliminazione dalle previsioni di Piano degli interventi conclusi

Sintesi della proposta

Si propone di eliminare dalle previsioni di Piano quegli interventi attualmente ancora previsti ma ormai portati a termine.

Precisazioni di carattere tecnico

Il P.R.G.C. vigente contiene al proprio interno, sia negli elaborati grafici sia nelle Norme Tecniche di Attuazione, un elenco di singoli interventi edificatori, con precisata puntualmente la relativa capacità edificatoria, alcuni dei quali risalenti all'approvazione del Piano Regolatore Generale. Alla data odierna una parte di essi è ormai stata portata a compimento secondo le previsioni di Piano e le aree a servizio realizzate. Nella presente variante, contestualmente alla digitalizzazione dello strumento urbanistico, si prevede pertanto di prendere atto dell'attuazione delle previsioni di Piano rimuovendo conseguentemente, per alcune zone urbanistiche, il segno grafico dalle tavole di P.R.G.C. e la relativa capacità edificatoria potenziale (che non risulta più tale in quanto realizzata) dalle schede allegate alle N.T.A. Inoltre, sempre graficamente, si è proceduto con l'individuazione delle eventuali aree per servizi asservite o dismesse, della viabilità e con la rettifica del confine della relativa zona urbanistica.

Gli interventi cancellati sono riportati nella tabella sottostante. Nel caso in cui la capacità edificatoria espressa dal Piano fosse stata sfruttata solamente in parte, l'intervento non è stato completamente cancellato ma unicamente aggiornato:

ZONA URBANISTICA	NUMERO INTERVENTO	CANCELLATO (CA) AGGIORNATO (AG)	NOTE
R 1	4	CA	
R 2	32	CA	
R 8	1 BIS	CA	
R 9	7	CA	
R 14	V 2/7	CA	--
R 17	7	CA	--
R 27	3	CA	
R 27	34	CA	
R 28	23	CA	--
R 29	13	CA	--
RC 4	5	CA	--
RC 4	6/2	CA	--
RC 8	2	CA	--
RC 16	6	CA	È stato rettificato il confine della zona urbanistica
RC 16	29	CA	È stato rettificato il confine della zona urbanistica
RC 27	17	CA	--
RC 29	12	CA	
RC 29	21	CA	--
RC 30	20	CA	--
RC 30	20 bis	CA	--
RS 21	12	CA	L'intervento era anche indicato in zona RC 29

Analogamente a quanto riportato per le zone residenziali, si è potuto riscontrare che sono stati portati a compimento, secondo le previsioni di Piano, anche alcuni interventi su zone non residenziali. Pertanto si è provveduto, anche in questo caso, ad aggiornare le indicazioni del P.R.G.C.:

- In zona PC 4A e PC 4B sono state individuate la viabilità e le aree a servizio dismesse, rideterminando il confine della zona urbanistica omogenea. In ogni caso è stata mantenuta, nelle previsioni di Piano, la possibilità edificatoria residua derivante dalla differenza tra il rapporto di copertura esistente e quello in progetto.
- In alcune aree ricadenti in zona urbanistica PN “*Produttivo di nuovo impianto*” sono state portate a compimento le previsioni di Piano. Conseguentemente, con la presente variante, tali aree sono state individuate come zone urbanistiche PC “*Produttivo confermato*”. Nello specifico sono state modificate le seguenti zone:
 - o La zona PN 3A è stata individuata come zona PC 16;
 - o La zona PN 3B è stata individuata come zona PC 17;
 - o La zona PN 10 è stata individuata come zona PC 18;

Modificazioni introdotte

La variante ha comportato l'introduzione delle modifiche sopra citate sugli elaborati grafici di Piano, nelle N.T.A. e nelle tabelle allegate alle N.T.A.

Inoltre, per quanto attiene l'intervento n. 12 in zona RS 21, è stata anche modificata la tavola del centro storico in scala 1:1.000 e la scheda 21.07 riconoscendo in entrambe il nuovo fabbricato autorizzato con il n. 21.07.01.

Non sono invece state introdotte modificazioni al testo delle N.T.A.

- Intervento n. 13 – Zona PN 1 “Aree produttive di nuovo impianto” e PC 4E “Aree produttive confermate”

Sintesi della proposta

Si propone, nella zona PN 1, di ridefinire le previsioni urbanistiche inerenti la viabilità e le aree a servizio previste ad ovest, a confine con la zona agricola.

Precisazioni di carattere tecnico

La zona PN 1 “*Aree produttive di nuovo impianto*” è posizionata a nord della zona residenziale di Villafranca Piemonte, e confina ad est con la zona PC 4, di cui ne è la fisiologica area di espansione, ed ad ovest con la zona agricola. Nel progetto di Piano vigente la zona PN 1 è suddivisa in due sub ambiti, PN 1A e PN 1B, separati tra loro da una zona destinata ad ospitare le aree a servizio. Le aree PN 1A e PN 1B e l’area a servizio tra loro ubicata sono raggiungibili a mezzo di una viabilità pubblica con direzione nord-sud posizionata a confine con l’area agricola. Valutando con attenzione le previsioni di Piano si può chiaramente intendere che tale nuova viabilità in progetto, a delimitazione della zona PN 1 verso la zona agricola, risultasse propedeutica ad una futura espansione della zona artigianale/produttiva in direzione ovest. Analizzando lo stato di reale sviluppo ed espansione dell’attuale zona artigianale/produttiva di Villafranca Piemonte sull’asse di via Vigone, considerata la volontà di provare a ridurre le previsioni di consumo di suolo agricolo, visto il possibile riconoscimento di alcune aree maggiormente vocate, in un futuro prossimo, ad ospitare gli ampliamenti dell’area produttiva in quanto risultanti intercluse tra i nuovi tracciati viabili, ciclabili e ferroviari, si propone con la presente variante di stralciare dalle previsioni di Piano la porzione di viabilità nord-sud in progetto a confine verso la zona agricola, lasciando unicamente quella posizionata a sud, verso la zona residenziale, di collegamento con la zona RC 31. Tale viabilità trova per altro il suo naturale proseguimento come strada di collegamento e di penetrazione dalla circonvallazione Villafranca-Cardè collegandosi con via San Sudario.

Conseguentemente è stata rivista l’ubicazione della zona a servizi, in precedenza prevista baricentrica alle due zone urbanistiche, individuandola proporzionalmente tra le differenti subaree, e consentendone, su richiesta dell’Amministrazione, la totale monetizzazione. La zona PN 1 viene suddivisa in quattro nuove subaree, inglobando anche la subarea PC 4E, al fine di ricondurre le singole subaree ad una superficie territoriale inferiore e maggiormente corrispondente alla reale frammentazione fondiaria, in modo tale da incentivare l’attuazione degli interventi previsti dal Piano.

Modificazioni introdotte

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

- è stata eliminata la viabilità in progetto prevista all'interno della superficie territoriale delle zone PN 1A e PN 1B, a confine con la zona agricola, con direzione nord-sud;
- sono state ridefinite le aree destinate a servizi;
- è stata eliminata la subarea PC 4E, ricomprendendola in zona PN 1B;
- Sono stati aggiornati i confini delle aree sottoposte a strumento urbanistico esecutivo.

È stata modificata la tabella 5-4-1 delle zone PN:

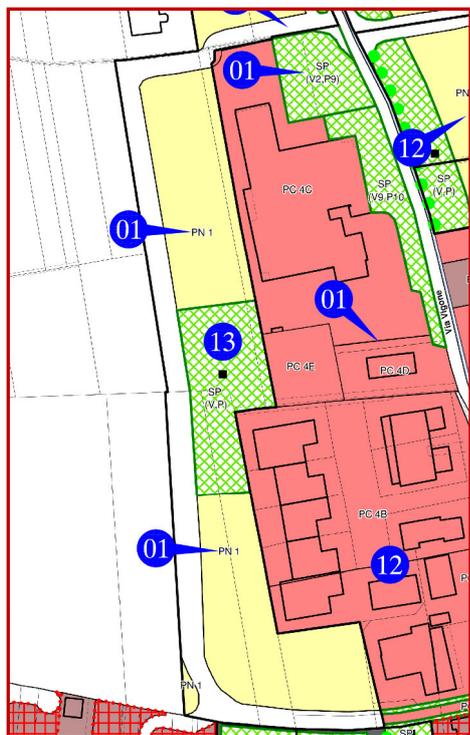
- aggiornando la superficie della zona PN 1 e delle relative subaree PN 1A, PN 1B, PN 1C e PN 1D. L'aggiornamento è stato determinato dall'informatizzazione dello strumento urbanistico.

Sono state modificate le tabelle 5-0 e 5-1 delle zone PC:

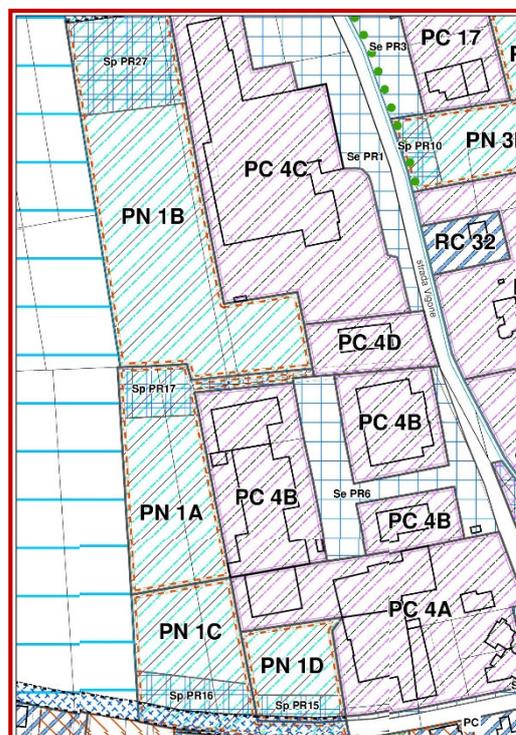
- eliminando dalle previsioni di Piano la subarea PC 4E ed aggiornando la superficie complessiva della zona PC 4.

Si precisa che l'intervento di variante non ha incrementato le superfici territoriali e gli indici di edificabilità previsti dal P.R.G.C. vigente. Le differenze, in termini di superfici territoriali, riscontrabili dalle tabelle sono unicamente conseguenza dell'informatizzazione del Piano che ne ha permesso una misurazione più attendibile.

Stralcio cartografia di Piano



P.R.G.C. vigente



P.R.G.C. in variante

- Intervento n. 14 – Area SP per “Canile privato” in strada Pancalieri, Borgata Madonna Orti

Sintesi della proposta

Si propone di togliere la destinazione a servizio privato per canile individuata in strada Pancalieri e riportare l'area alla destinazione agricola.

Precisazioni di carattere tecnico

L'area è ubicata nella parte nord-est del territorio del comune di Villafranca Piemonte, lungo la strada Pancalieri, a nord della borgata Madonna Orti. L'area ha una superficie territoriale pari a 4.843 mq ed è destinata, secondo le previsioni di Piano vigente, ad area a servizio per sede di canile privato (scheda 6-0 ter), con rapporto di copertura pari a 0,30 mq/mq ed altezza massima raggiungibile di 7,50 m. Si può ipotizzare che l'area a servizio fosse stata riconosciuta in quanto, al momento dell'individuazione sul Piano, ci fosse un interesse alla costruzione di un canile. Attualmente però non risulta esservi alcun interessamento a dare diretta attuazione alle previsioni di Piano e, anche in considerazione del contesto agricolo dell'area e nell'ottica di contenere il consumo di suolo, si propone con la presente variante di rimuovere dalle previsioni di Piano la destinazione ad area a servizio e riportare l'area alla destinazione agricola. I terreni interessati ricadono infatti nella classe II di Capacità di Uso dei Suoli.

Si precisa che, dalle tabelle di Piano, risulta che l'area a servizi privati destinata a canile sia stata esclusa dal P.R.G.C. vigente dal calcolo della superficie complessiva delle aree per servizi; di conseguenza non va inserita nel conteggio complessivo di verifica delle condizioni di cui all'art. 17, punto 5), lettere c) e d) delle L.R. 56/77 e s.m.i. in merito alla riduzione e/o aumento della quantità globale delle aree per servizi

Modificazioni introdotte

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

- È stata aggiornata la planimetria di Piano individuando la zona SP (Canile privato) come area agricola di tipo A2;

È stata eliminata dalle N.T.A. la scheda n. 6-0 ter riguardante la zona SP in oggetto. Inoltre, sempre nel testo delle N.T.A., all'art. 11 “*Prescrizioni*”, punto 3-0 “*Aree riservate ai servizi*”, sono stati cancellati i riferimenti e le prescrizioni per la zona SP2 Canile.

- Intervento n. 15 – Pista ciclabile e viabilità veicolare in progetto di Piano

Sintesi della proposta

Si propone di aggiornare le previsioni di Piano per quanto attiene la pista ciclabile esistente e la viabilità indicata in progetto ad est dell'abitato di Villafranca Piemonte, in recepimento delle modifiche intervenute sulla viabilità comunale e provinciale.

Precisazioni di carattere tecnico

Il sedime della tratta ferroviaria Airasca-Saluzzo, nel tratto compreso all'interno del comune di Villafranca Piemonte, è attualmente già utilizzato come pista ciclabile, in continuità con quella sul comune di Airasca, proseguendo poi in direzione del comune di Moretta. Le tavole del P.R.G.C. vigente individuano inoltre, all'interno della fascia di rispetto della ferrovia, una viabilità veicolare in progetto che consentirebbe il collegamento viabile in direzione di Moretta senza l'attraversamento dell'abitato di Villafranca Piemonte. A seguito sia dell'intervento n. 17 previsto con la presente variante (modesto ampliamento delle aree produttive verso la linea ferroviaria per consentire fisiologici ampliamenti) sia di una progettazione a maggior dettaglio della viabilità prevista in progetto sugli elaborati di Piano vigente, con il presente intervento in variante è previsto solo un aggiornamento dell'ingombro massimo del sedime stradale nel tratto compreso tra l'incrocio delle S.P. 139 per Moretta e la S.P. 139-01 per Cardè e dove la S.P. 139 per Moretta attraversa il fiume Po, in stretta continuità con le previsioni di Piano. L'aggiornamento della sagoma dell'infrastruttura stradale consentirà di affiancare alla viabilità ciclabile una viabilità veicolare, utilizzando quelle aree che il Piano vigente già individua a sedime stradale e già in parte compromesse dalla presenza della ferrovia. È stata inoltre individuata una fascia di inedificabilità ad est delle zone RC 27 e PC 14, con larghezza pari a metri 30, al solo fine di preservare dalle costruzioni un'area potenzialmente interessata ad ospitare un percorso alternativo alla viabilità esistente. Pertanto si è provveduto ad aggiornare le tavole di Piano, individuando:

- la pista ciclabile attualmente esistente;
- il perimetro massimo di ingombro dell'infrastruttura complessiva aggiornata rispetto al P.R.G.C. vigente, con gli innesti a monte (incrocio tra S.P. 139 e S.P. 139-01) ed a valle (S.P. 139 in attraversamento del fiume Po) dell'abitato di Villafranca Piemonte.
- Sul lato destro, in percorrenza da nord a sud, è stata inoltre individuata una viabilità complanare e parallela, a servizio dell'area produttiva, con funzione di “controviale” per la distribuzione ai singoli insediamenti produttivi, con un unico ingresso ed un'unica immissione sulla viabilità principale, con l'obiettivo di aumentare la sicurezza su tale tratto stradale;
- Un'area inedificabile ad est dell'abitato di Villafranca

Modificazioni introdotte

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

- È stato precisato l'ingombro dell'attuale sedime della pista ciclabile;
- È stato aggiornato il perimetro massimo di ingombro dell'infrastruttura viaria destinata ad ospitare la pista ciclabile affiancata ad una viabilità veicolare;
- Sono stati aggiornati anche i nuovi innesti sulle S.P. della viabilità in progetto. In conseguenza di tali modifiche è stato anche rettificato, nel tratto di innesto sulla S.P. 139 in prossimità dell'attraversamento del Po, il tracciato dell'infrastruttura stradale, già presente nelle previsioni di Piano, che dalla S.P. 139, attraversando la zona RE10, si collega con via IV Novembre;
- È stato individuato il tracciato stradale di "controviale" per l'accesso/recesso alle aree produttive;
- Per la porzione antistante le aree a destinazione produttiva, è stata individuata una cortina alberata di separazione visiva con il sedime stradale in progetto
- È stata individuata una fascia inedificabile ad est delle zone urbanistiche RC 27 e PC 14

Sono state modificate le schede allegate alle Norme Tecniche di Attuazione inserendo, all'interno della colonna "Note" di ogni singola zona urbanistica omogenea interessata (PN 3, PC 5, PC 7, PC 15, RC 26 e TN) l'obbligo, in sede di intervento edilizio, di dismissione delle aree necessarie alla realizzazione dell'infrastruttura stradale e, dove presente, di realizzazione della cortina alberata.

- Intervento n. 16 – Zona RS19 “Aree urbane aventi carattere storico-artistico-documentario ed ambientale” – Progetto di Piano del concentrico, Ambito n. 19, Unità di suolo n. IV

Sintesi della proposta

Si propone di consentire la realizzazione di una recinzione di divisione dei cortili, in corrispondenza della dividente catastale le proprietà nell'ambito n. 19, unità di suolo n. IV.

Precisazioni di carattere tecnico

Le Norme Tecniche di Attuazione del Centro Storico al secondo e terzo capoverso del paragrafo “Recinzioni” dell’art. 10 “*Requisiti comuni a tutti i tipi di intervento di recupero degli edifici esistenti*” recita: “[...] *Se non espressamente previsto nelle schede di cui al successivo art. 11, non sono ammesse nuove recinzioni divisorie interne alle unità di suolo se non tramite siepi mantenute ad una altezza massima di m. 2.*

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

È quindi chiaro che, in determinati casi, le recinzioni tra le unità di suolo sono ammesse, come ad esempio nell'unità di suolo 15.01, dove le schede normative del Centro Storico recitano: “[...] *È ammessa la realizzazione di una recinzione a giorno sul lotto a confine con la proprietà di 15.01.03 e 15.01.A*”, o ancora nelle unità di suolo 10.1, 14.01, 27.03, etc... Per la tipologia ed i parametri dimensionali occorre chiaramente fare riferimento al citato art. 10, paragrafo “Recinzioni”.

Con la presente variante si è quindi introdotta, all'interno delle schede normative del Centro Storico, nella colonna “*Vincoli, note ed altre norme specifiche*” la possibilità di realizzare una recinzione a giorno nell'ambito n. 19, unità di suolo n. IV.

Modificazioni introdotte

La variante non ha comportato modifiche agli elaborati grafici del P.R.G.C. vigente.

Sono state apportate modifiche alle Schede Normative del Centro Storico.

In particolare nella scheda 19.04, nella colonna “*Vincoli, note ed altre norme specifiche*”, in corrispondenza degli identificativi degli edifici n. 19.04.02 è stata aggiunta la dicitura: “... *È ammessa la realizzazione di una recinzione a giorno all'interno del cortile sul confine di proprietà*”.

- Intervento n. 17 – Zona PC 5, PC 7, PC 11 “Aree produttive confermate” e PN 3 “Aree produttive di nuovo impianto”.

Sintesi della proposta

Si propone che vengano ampliate le attuali zone urbanistiche PC 5, PC 7, PC 11B e PN 3 verso la linea ferroviaria e verso la S.P. 139 per consentire fisiologici ampliamenti delle attività esistenti.

Precisazioni di carattere tecnico

Gli elaborati di Piano vigente prevedono la realizzazione, sull'ex sedime ferroviario, di una viabilità con larghezza variabile. Allo stato attuale delle cose sul sedime ferroviario è stata al momento realizzata unicamente una viabilità ciclabile di contorno all'abitato di Villafranca Piemonte, recuperando per tale uso la massicciata ferroviaria. Inoltre la viabilità in progetto di P.R.G.C. vigente risulta superata dalle modifiche introdotte sulla viabilità provinciale a nord dell'abitato di Villafranca Piemonte.

Con la presente variante (intervento n. 15), inoltre, è stato aggiornato il perimetro massimo di ingombro della nuova infrastruttura stradale a progetto formata sia dalla pista ciclabile sia da una viabilità veicolare, alle quali sarà inoltre affiancata una viabilità di “controviale” per l'accesso ed il recesso, in sicurezza, alle aree produttive, dando quindi ad esse un secondo fronte verso est.

Con il presente intervento di variante si propone quindi l'ampliamento di tutte le zone urbanistiche a destinazione produttiva prospicienti la nuova viabilità prevista in variante fino al limitare della medesima infrastruttura stradale. Occorre precisare che le nuove aree ricomprese all'interno delle zone urbanistiche erano, in precedenza, in parte già destinate ad ospitare la viabilità in progetto di Piano ed in parte risultavano essere, di fatto, destinate a diventare reliquati non più utilizzabili a fini agricoli, sia per le ridotte dimensioni sia per la presenza dell'infrastruttura che si configura come una sorta di “barriera”.

Le zone urbanistiche interessate dall'ampliamento/modifica sono le seguenti: PC 5, PC 11, PC 7 e PN 3. Inoltre, a seguito della dismissione di parte del sedime della S.P. 139 al comune di Villafranca Piemonte in occasione della rettifica del sedime dell'infrastruttura stradale, si è formato un reliquato (il vecchio sedime stradale per l'appunto) di fronte alla zona PC 11A, che consentirebbe, una volta inserito all'interno della zona urbanistica, un suo utilizzo a servizi.

Si precisa che, nel ridefinire il perimetro delle singole zone urbanistiche, sono stati apportanti anche i seguenti cambiamenti:

- l'attuale zona PC 11A è stata ampliata sul fronte della S.P. 139 a comprendere il sedime dismesso della strada provinciale. Parte di tale area è stata destinata a servizi;
- nella zone PN 3D e PN 3E sono state cartografate le aree per servizi, individuando quindi una posizione preferenziale per la loro ubicazione;

- nella zona PN 3C è stata riposizionata la zona destinata a servizi, ubicandola sul fronte dell'attuale strada vicinale di Bricherasio, prevista in allargamento;
- sono state rinominate le singole zone urbanistiche nel seguente modo:
 - o nella zona PC 7 sono state individuate le due subaree indicate nella tabella;
 - o La zona PC 8A è stata rinominata come PC 8
 - o La zona PC 8B è stata rinominata come PC 13
 - o La zona PC 11A è stata rinominata come PC 11
 - o La zona PC 11B è stata rinominata come PC 15

Inoltre in tutte le zone urbanistiche interessate o comunque prospicienti la nuova infrastruttura stradale, la variante di Piano prevede la realizzazione di una cortina alberata, da realizzarsi all'interno della superficie fondiaria, come intervento mitigativo dell'area produttiva verso la pista ciclabile e l'area agricola adiacente. La cortina verde avrebbe effetti mitigativi sia dal punto di vista visivo sia acustico.

Per tutte le zone urbanistiche interessate, è stato quindi introdotto nelle norme tecniche di attuazione l'obbligo, in occasione di interventi superiori alla manutenzione straordinaria, di dismettere le aree per la realizzazione dell'infrastruttura viaria e realizzare, all'interno della superficie fondiaria, la cortina verde in progetto di Piano. Il tutto come meglio precisato nelle N.T.A.

Modificazioni introdotte

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

- rettifica della perimetrazione delle zone urbanistiche PC 5, PC 7, PC 11 e PN 3;
- ridefinizione delle aree a servizio;
- introduzione del segno grafico della cortina alberata verso la nuova infrastruttura stradale;
- Rinumerazione delle zone urbanistiche

È stata modificata la tabella delle zone PC (PC 5, PC 7, PC 11):

- rideterminando le superfici delle zone urbanistiche PC 5, PC 7, PC 11. Si precisa che la rideterminazione delle superfici territoriali è determinata anche dall'informatizzazione dello strumento urbanistico;
- inserendo l'obbligo di Permesso di Costruire Convenzionato e, nella colonna "Note" l'obbligo di dismissione delle aree per viabilità e di realizzazione della cortina alberata;
- introducendo la zona PC 13

È stata modificata la tabella delle zone PN (PN 3):

- rideterminando la superficie della zona urbanistica PN 3. Si precisa che la rideterminazione delle superfici territoriali è determinata anche dall'informatizzazione dello strumento urbanistico;

Non sono state apportate modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione

- Intervento n. 18 – Adeguamento del P.R.G.C. secondo quanto disposto all’art. 6, comma 5, D.Lgs. 114/98 ed art. 29, comma 3b dell’allegato A alla D.C.R. 20 novembre 2012, n. 191-43016

Sintesi della proposta

Si propone l’adeguamento del P.R.G.C. vigente secondo quanto disposto all’art. 6, comma 5, D.Lgs. 114/98 ed art. 29, comma 3b dell’allegato A alla D.C.R. 20 novembre 2012, n. 191-43016.

Precisazioni di carattere tecnico

Il comune di Villafranca Piemonte ha provveduto, con propria deliberazione di consiglio comunale n. 23 del 22.04.2013 e successiva deliberazione n. 38 del 20.07.2013, all’approvazione dei criteri comunali ex art. 8, comma 3 del D.Lgs. 114/98 per il rilascio delle autorizzazioni commerciali, consultando preventivamente le organizzazioni di tutela dei consumatori e le organizzazioni imprenditoriali rappresentative a livello provinciale.

Successivamente, in data 03.09.2013 prot. n. 10116, ha inviato la documentazione approvata alla Regione Piemonte, Direzione Attività Produttive, Settore Programmazione del Settore Terziario Commerciale, in attesa della formale presa d’atto.

La Regione Piemonte ha inviato, in data 06.02.2014 prot. n. 1349/DB1607, pervenuta al comune di Villafranca Piemonte in data 07.02.2014 prot. n. 1338, la propria presa d’atto nella quale comunicava l’archiviazione della pratica.

Con la presente variante, quindi, si procede, secondo i disposti di cui agli artt. 22 e 29 dell’Allegato A alla D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.99, come da ultimo modificata con D.C.R. n. 191-43016 del 20.11.2012, all’adeguamento del P.R.G.C. vigente, recependo quindi i contenuti dei criteri approvati.

Nello specifico si è provveduto sia ad individuare graficamente sugli elaborati di Piano gli Addensamenti commerciali e le Localizzazioni commerciali eventualmente riconosciute, sia ad aggiornare le Norme Tecniche di Attuazione.

Inoltre sugli elaborati di Piano è stata recepita anche una Localizzazione commerciale urbana non addensata L.1, individuata in autoriconoscimento nel corso del procedimento di autorizzazione per media struttura di vendita ed autorizzata con il Provvedimento Unico Autorizzativo n. 62/2014 rilasciato dalla Città di Pinerolo – Sportello Unico per le Attività Produttive Associato SUAP, previo rilascio, da parte del comune di Villafranca Piemonte, dell’autorizzazione per media struttura di vendita n. 01/2014 in data 19.06.2014.

Modificazioni introdotte

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

- Individuazione grafica dell'Addensamento storico rilevante A.1, dell'Addensamento commerciale urbano minore A.4 e della Localizzazione commerciale urbana non addensata L.1;

Sono state modificate le Norme Tecniche di Attuazione introducendo i necessari riferimenti alla vigente normativa urbanistica commerciale ed eliminando le parti in contrasto con essa. Sono state introdotte modificazioni ai seguenti articoli:

- Art. 8 “*Descrizione delle aree*”;
- Art. 9 “*Destinazioni*”;
- Art. 10 “*Condizioni per l’insediabilità*”;
- Art. 11 “*Prescrizioni*”;
- Art. 13 “*Requisiti di agibilità – requisiti generali*”;

Non sono state modificate le tabelle di Piano.

- Intervento n. 19 – RE 10 “Nuova espansione residenziale”

Sintesi della proposta

Si propone di riportare anche nelle tavole di Piano le previsioni contenute degli schemi sinottici della zona RE 10 e contestualmente ridefinire il perimetro della zona e delle subaree.

Precisazioni di carattere tecnico

La zona urbanistica RE 10 a destinazione residenziale è stata oggetto di specifica variante strutturale al P.R.G.C. (variante n. 3) approvata in via definitiva con deliberazione di Consiglio Comunale n. 12 del 13.02.2013 e pubblicata sul B.U.R. n. 15 del 11.04.2013.

Sulle tavole di Piano sono stati individuati unicamente le perimetrazioni delle zona urbanistica e la viabilità in progetto, rimandando, per tutti gli altri aspetti di dettaglio (superficie fondiaria, superficie per standard, perimetri delle sub aree, allineamenti, orientamenti, etc...), agli schemi sinottici inseriti nelle tabelle di Piano.

Con la presente variante, in concomitanza con la digitalizzazione dello strumento urbanistico, si è scelto di riportare parte delle informazioni contenute negli schemi sinottici anche sulle tavole di Piano, in modo che lo strumento urbanistico contenga, nelle sue linee generali, le previsioni per la zona RE 10 aggiornate anche sulla planimetria informatizzata.

Inoltre, con la presente variante, sono stati ridefiniti i perimetri di alcune subaree di intervento, riconducendoli maggiormente alla reale frammentazione catastale delle aree, per permettere, con maggior agilità, che sia data attuazione alle previsioni di Piano.

È stato ridefinito anche il perimetro della zona RE 10 sul fronte di via S.G. Cottolengo, riconoscendo alcune aree non più all'interno di tale zona urbanistica, ma ricomprendendole in zona R 2 “*Nucleo urbano consolidato di antica formazione*” ed individuando per esse un lotto di completamento, in quanto di fatto già dotate di viabilità di accesso ed intercluse su due lati dalla zona urbanistica R 2. Per tali aree è stato quindi individuato e perimetrato sulle tavole di Piano un puntuale intervento inserito nelle tabelle di Piano della zona R 2 con la sigla V32/01, per il quale è stata prevista, in analogia con tutti gli altri interventi di Piano, una cubatura pari a 900 mc, con l'obbligo di procedere con Permesso di Costruire convenzionato che preveda la cessione delle aree per l'ampliamento della viabilità su via S.G. Cottolengo.

Infine è stata indicata con la corretta simbologia la via S.G. Cottolengo.

Modificazioni introdotte

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

- Aggiornamento grafico della viabilità (S.G. Cottolengo);

- Rappresentazione grafica delle aree per standard in zona RE 10;
- Ridefinizione del perimetro delle sub aree in zona RE 10. Nello specifico sono state suddivise le singole subaree “A” e “B” in due subaree cadauna, individuandole rispettivamente con la sigla “SUB A1” - “SUB A2” e “SUB B1” - “SUB B2”;
- Individuazione dei viali alberati e delle fasce verdi alberate in zona RE 10;
- Ridefinizione del confine della zona RE 10 sul fronte di via S.G. Cottolengo e contestuale riconoscimento dell'intervento V32/01 in zona R 2.

Sono state apportate le seguenti modifiche alle Tabelle di Piano:

- Nella tabella 2-1 dell'area normativa R è stato inserito l'intervento “V32/01” nella zona urbanistica R 2, individuando la volumetria edificabile con Permesso di Costruire convenzionato e le dismissioni previste;
- È stata aggiornata la tabella 4-10 dell'area normativa RE 10 a seguito delle modifiche introdotte con la variante;
- È stata inserita ex-novo la tabella 4-10-1 con indicazione dimensionale delle singole subaree e degli abitanti potenzialmente insediabili;
- È stata inserita, prima degli schemi sinottici (Allegato 1) una precisazione in merito all'eventuale contrasto tra le informazioni in essi contenute e quelle desumibili dalle planimetrie informatizzate di P.R.G.C. vigente.

Non sono state apportate modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione

Si precisa che la ripermimetrazione delle zone RE 10 e R 2, con contestuale riconoscimento dell'intervento di completamento in quest'ultima zona urbanistica, non si configura quale incremento della capacità insediativa residenziale del P.R.G.C. vigente, in quanto, come riscontrabile nelle singole tabelle di zona, il numero degli abitanti insediabili in zona R 2 è stato incrementato della stessa quantità di cui si è ridotto quello della zona RE 10.

- Intervento n. 20 – Zona RC 1 “Nucleo urbano di nuova formazione”.

Sintesi della proposta

Si propone, per l'intervento n. 9/1 della zona RC 1, di eliminare le indicazioni contenute nella Tabella di dettaglio 3-1, colonna “Note”, e riferite alla zona RE 10.

Precisazioni di carattere tecnico

Le aree ricomprese nell'intervento n. 9/1 della zona RC 1, indicate nella tabella di dettaglio 3-1, sono poste in adiacenza con la zona RE 10. L'intervento edilizio è attuabile mediante la preventiva predisposizione di uno strumento urbanistico esecutivo, che preveda, tra le altre, anche la dismissione delle aree che il Piano destina a viabilità. Per tale intervento 9/1, nella colonna “Note” della citata tabella 3-1, è inoltre previsto il rispetto delle indicazioni operative dettate per l'adiacente zona RE 10.

Appare però evidente che l'area RC 1 “Nucleo urbano di nuova formazione” e l'area RE 10 “Nuova espansione residenziale” hanno caratteristiche e natura differente: le stesse Norme Tecniche di Attuazione identificano le prime (aree urbane consolidate di recente formazione – RC, ex art. 8, punto 1-3) come costituite da agglomerati a grappolo di case unifamiliari frammiste a case mono o bifamiliare generate dal frazionamento di aree connesse con la rete viaria esistente; mentre individua le seconde (nuova espansione residenziale – RE, ex art. 8, punto 1-5) come aree inedificate da destinare alla residenza ed ai relativi servizi e da utilizzare secondo le prescrizioni fissate per ogni zona.

Ed infatti la zona RC 1 risulta già completamente urbanizzata e dotata di autonomo accesso dalla strada comunale. Le aree per viabilità in progetto sono infatti principalmente a servizio della zona RE 10.

Con la presente variante si propone quindi di svincolare l'edificabilità dell'intervento 9/1 della zona RC 1 dalle prescrizioni della zona RE 10, e contestualmente aggiornare il confine della zona urbanistica omogenea RC 1 affinché comprenda tutto il sedime della viabilità in progetto di Piano a servizio della zona RE 10, che dovrà essere dismesso in sede di P.E.C.

Modificazioni introdotte

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

- Rettifica del perimetro della zona RC 1 a comprendere tutta la viabilità in progetto di Piano sulle aree ricomprese nell'intervento 9/1;

Sono state apportate le seguenti modifiche alle Tabelle di Piano:

- Nella tabella 3-1, nella colonna “Note”, è stato cancellato il riferimento alla zona RE 10, ed è stato precisato l'obbligo di dismissione delle aree che il Piano individua per viabilità e servizi;

- Nella medesima tabella è stato inoltre aggiornata la superficie dell'area a seguito della rettifica del confine di zona.

Non sono state apportate modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione

Si precisa infine che la rideterminazione della superficie complessiva della zona RC 1 è stata anche determinata dall'informatizzazione dello strumento urbanistico.

- Intervento n. 21 – Zona RS 16 “Aree urbane aventi carattere storico-artistico-documentario ed ambientale” – Progetto di Piano del concentrico, Ambito n. 16, Unità di suolo n. II

Sintesi della proposta

Si propone di modificare le previsioni di Piano per alcuni fabbricati dell’Ambito n. 16, Unità di suolo n. II, al fine di consentirne l’attuazione.

Precisazioni di carattere tecnico

I fabbricati interessati dal progetto di variante sono ubicati in zona RS 16 “*Aree urbane aventi carattere storico-artistico-documentario ed ambientale*” ed individuati nella Tavola PP “*Progetto di Piano del concentrico, settore ovest*” in scala 1:1.000 nell’Ambito n. 16, Unità di suolo n. II, Edifici C, E, F e G.

Sulle aree di pertinenza di tali fabbricati, le Norme di Attuazione e le tavole grafiche di Piano relative al Centro Storico prevedono la possibilità di realizzare un fabbricato a destinazione residenziale, con superficie coperta massima pari a 250 mq, a fronte della demolizione di tutti e quattro i fabbricati esistenti. Inoltre è prescritta la sistemazione della riva del rio Martinetto e la contestuale realizzazione di un percorso pedonale. Per i fabbricati non sono individuati beni ed elementi rilevanti da salvaguardare.

Per consentire l’attuazione delle previsioni di Piano, alle quali al momento non è ancora stata data attuazione, il progetto di variante prevede di apportare alcune modifiche alle indicazioni contenute nelle schede normative. In particolare:

- Per i fabbricati C e F viene consentito il mantenimento dei medesimi e la possibilità di recuperarli con interventi fino alla ristrutturazione edilizia di tipo B (REB);
- Per i fabbricati E e G sono confermati gli interventi ammissibili, ma viene rimosso l’obbligo di realizzare il percorso pedonale, in quanto non più di primaria interesse dell’Amministrazione e, visto l’andamento del mercato edilizio attuale, sicuramente non più proporzionato, economicamente, all’intervento realizzabile sulle aree.

Modificazioni introdotte

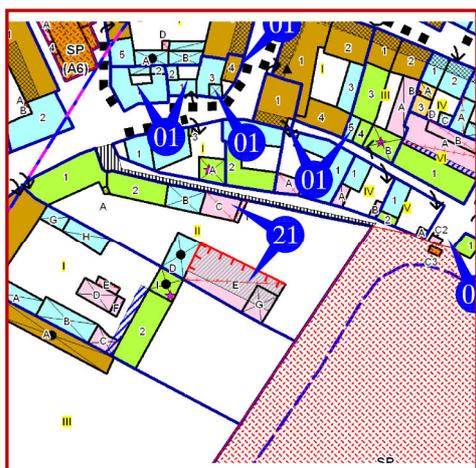
La variante ha comportato le seguenti modifiche agli elaborati grafici del centro storico del P.R.G.C. vigente alla scala 1:1.000:

- Sono stati indicati con il corretto segno grafico i nuovi interventi ammessi;

Sono state apportate le seguenti modifiche alle Schede Normative del Centro Storico:

- 16.02.C, è stato precisato che sono ammessi interventi fino alla manutenzione ordinaria, ovvero fino alla ristrutturazione di tipo B nel caso di ristrutturazione complessiva estesa anche al fabbricato 16.02.F, con eliminazione degli elementi di finitura esterna incongruenti e secondo le prescrizioni tipologiche indicate all'art. 6.2, punto 5 delle N.T.A. del centro storico;
- 16.02.F, è stato precisato che è ammesso l'intervento fino alla REB nel caso di ristrutturazione complessiva estesa anche al fabbricato 16.02.C, con eliminazione degli elementi di finitura esterna incongruenti e secondo le prescrizioni tipologiche indicate all'art. 6.2, punto 5 delle N.T.A. del centro storico;
- 16.02.G, è stato precisato che non dovranno essere demoliti i fabbricati 16.02.C e 16.02.F, nonché non dovrà più essere realizzato il percorso pedonale lungo il rio Martinetto, ma unicamente la sistemazione della riva.

Stralcio cartografia di Piano



P.R.G.C. vigente



P.R.G.C. in variante

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

Lettera	CONDIZIONI di cui al comma 5, art. 17 della L.R. 56/77 s.m.i. per le varianti parziali al P.R.G.C.	Requisito soddisfatto	Quantità massima ammessa per la variante parziale (mq.)	Quantità in progetto a seguito della variante parziali
a	Non modificano l'impianto strutturale del PRG vigente, con particolare riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione.	SI		
b	Non modificano in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale o comunque non generano statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale	SI		
c	Non riducono la quantità globale delle aree per servizi di cui all'art. 21 e 22 della L.R. 56/77 e s.m.i. per più di 0,5 metri quadrati per abitante, nel rispetto dei valori minimi di cui alla L.R. 56/77 e s.m.i.	SI	3.451	2.619,48
d	Non aumentano la quantità globale delle aree per servizi di cui all'art. 21 e 22 della L.R. 56/77 e s.m.i. per più di 0,5 metri quadrati per abitante, oltre i valori minimi previsti dalla L.R. 56/77 e s.m.i.	SI	3.451	2.598,45
e	Non incrementano la capacità insediativa residenziale in misura superiore al quattro per cento, nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti, con un minimo di 500 metri quadrati di superficie utile lorda comunque ammessa	SI	500,00 mq	0 mq
f	Non incrementano le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive, in misura superiore al 6 per cento nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti	SI	24.620,58 mq	24.434 mq
g	Non incidono sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modificano la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico recata dal PRG vigente	SI		
h	Non modificano gli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 24 della L.R. 56/77 e s.m.i., nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti	SI		

6. Principali verifiche urbanistiche

Verifica dell'incremento della capacità insediativa residenziale del Piano (lett. e comma 5 art. 17 L.R. 56/77 e s.m.i.)

Con riferimento alla relazione tecnica della Variante strutturale n. 3 al P.R.G.C. vigente (ultima variante strutturale ad aver comportato incrementi delle superfici residenziali), approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 12 del 13.02.2013 e pubblicata sul B.U.R. n. 15 del 11.04.2013, la capacità insediativa residenziale complessiva del Piano risulta pari a 6.902 abitanti, così ripartita:

Variante strutturale n. 3	
Zona urbanistica	Abitanti insediati ed insediabili
RE	1.023
R - RC	2.759
PC - TC	
RA, Am	1.517
RS	1.348
Altre zone	255
TOTALE	6.902

Nella presente variante parziale n. 32, a seguito degli aggiornamenti degli elaborati grafici e testuali conseguenti all'informatizzazione del Piano, si è potuta individuare con maggior precisione la capacità insediativa teorica del Piano, anche attraverso l'aggiornamento degli abitanti realmente insediati nel concentrico interrogando i dati presenti presso l'ufficio anagrafe comunale. Ne è emerso il seguente dimensionamento:

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

Pare evidente, dal confronto tra le due tabelle sopra riportate, che, rispetto alla situazione del P.R.G.C. vigente, la presente variante parziale n. 32 individua, ma di fatto non produce, una riduzione della capacità insediativa del Piano. A tal proposito occorre fare alcune riflessioni e precisazioni:

- Con la presente variante e con gli interventi proposti modificativi dello stato vigente non si è andati ad incidere sulla capacità insediativa di Piano, in quanto gli interventi non mutano le previsioni, in termini quantitativi, degli abitanti potenzialmente insediabili sul territorio comunale;
- La differenza, in diminuzione, nel dimensionamento globale del Piano è da ricercare in due fattori, entrambi logica conseguenza dell’informatizzazione con sistema GIS dello strumento urbanistico e della strada scelta per effettuarlo:
 - o La trasposizione su GIS del Piano Regolatore ha comportato, per la sua maggior precisione rispetto alla strumentazione precedente, un aggiornamento delle superfici delle singole zone urbanistiche, non in quanto siano di fatto mutate nella dimensione ma in quanto la nuova strumentazione a disposizione ha permesso calcoli più precisi ed attendibili;
 - o Nella trasposizione su GIS del Piano si è anche deciso, per ottimizzare l’impegno profuso e contestualmente fornire un “prodotto” il più possibile rispondente alla realtà, di riportare negli elaborati la situazione più verosimile possibile di quella che è attualmente l’attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico approvato. Ciò vuol dire, molto sinteticamente, aggiornare anche, con il supporto dell’ufficio anagrafe, la popolazione residente, suddividendola per zone urbanistiche omogenee, ed eliminando dalle previsioni

urbanistiche tutti quegli interventi ancora previsti dal Piano ma ormai, da tempo, portati a compimento, e non generanti quindi “carico urbanistico potenziale”. Ed è questo secondo aspetto, in principal modo, che ha evidenziato la riduzione della capacità insediativa residenziale tra il P.R.G.C. vigente e la variante parziale riscontrabile dalle tabelle. Ma è importante sottolineare come tale riduzione non sia una diretta conseguenza degli interventi modificativi previsti in variante. Tale riduzione è dovuta, infatti, ad una realtà che non segue, dal punto di vista del dimensionamento ipotizzato, le previsioni dello strumento urbanistico. In altre parole, in una realtà come quella di Villafranca Piemonte il dimensionamento della capacità insediativa residenziale, di cui all’art. 20 della L.R. 56/77 e s.m.i., determinato con il metodo sintetico è apparso, con tutta probabilità, sottodimensionato. Nonostante sia stata portata a compimento una significativa parte delle previsioni di Piano, la popolazione sembra non aumentare sensibilmente, sintomo che gli abitanti, di fatto, si ridistribuiscono, superando il rapporto metro cubo/abitante previsto dal metodo sintetico.

Verifica dell’incremento delle superfici territoriali relative alle attività economiche, produttive, direzionali, turistico-ricettive e commerciali (lett. f comma 5 art. 17 L.R. 56/77 e s.m.i.)

Occorre verificare, ai sensi dell’art. 17, comma 5, lettera f) della L.R. 56/77 e s.m.i., che l’incremento delle superfici territoriali o degli indici di edificabilità previsti dal Piano Regolatore Generale Vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali e turistico-ricettive, sia inferiore al 6%, in quanto il comune di Villafranca Piemonte ha una popolazione che non raggiunge i 10.000 abitanti.

Nella presente variante parziale vi sono alcuni interventi che, presi singolarmente, potrebbero comportare l’incremento delle superfici territoriali. La variante contiene, però, tra gli interventi, anche quello riguardante la digitalizzazione ed l’informatizzazione su sistema georeferenziato di tutto lo strumento urbanistico, portando ad una maggior precisione nella misurazione delle superfici delle differenti zone urbanistiche. L’informatizzazione ha infatti, come diretta conseguenza, il ricalcolo di tutte le superfici delle zone urbanistiche omogenee.

Si propone quindi, per valutare che la presente variante parziale rispetti le prescrizioni dell’art. 17, comma 5, lettera f) della L.R. 56/77 e s.m.i., di confrontare le superfici territoriali desumibili dalle tabelle del P.R.G.C. vigente con quelle derivanti dal calcolo informatizzato della variante parziale. La differenza tra le superfici territoriali del P.R.G.C. in variante e quello vigente devono rimanere, in termini percentuali, entro un incremento massimo del 6%.

Nello specifico, per la verifica dell'incremento di cui al punto f) dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i. occorre fare riferimento alle tabelle allegate alle Norme di Attuazione della variante strutturale n. 2 al P.R.G.C. vigente, approvata dalla Regione Piemonte con deliberazione di Giunta Regionale n. 17-5256 del 12.02.2007, in quanto ultima variante strutturale approvata dal comune di Villafranca Piemonte ad avere previsto significativi cambiamenti e modificazioni anche per le aree relative alle attività economiche, produttive, direzionali, turistico-ricettive e commerciali. Tali tabelle, infatti, riportano, per ogni singola area normativa, anche la consistenza territoriale o fondiaria espressa in ettari.

La tabella che segue, desunta dai documenti della variante strutturale n. 2, riporta, per ogni singola area normativa che il P.R.G.C. destina alle attività economiche, produttive, direzionali, turistico-ricettive e commerciali, la dimensione della superficie territoriale (o fondiaria) relativa.

P.R.G.C. (aggiornato alla variante strutturale n. 2)		
Numero tabella	Area normativa	Superficie (mq)
5-0	PC	216.033
5-2	TC	35.560
5-3	TN	2.750
5-4	PN	156.000
TOTALE		410.343

Riassumendo, quindi, a fronte di una superficie complessivamente pari a 410.343 mq destinata, dalla variante strutturale n. 2 al P.R.G.C., alle attività economiche-produttive, direzionali, turistico-ricettive e commerciali, l'incremento massimo ammesso, ai sensi della lettera f) del comma 5 dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i., è pari a 24.620,58 mq ($410.343 \times 6\%$), per una superficie massima complessivamente ammissibile pari a 434.963,58 mq.

Per comprende quindi, nel loro complesso, gli ampliamenti o le riduzioni introdotte alle zone "PC", "TC", "TN" e "PN" dalla presente variante parziale n. 32 occorre confrontarne i dati con quelli desumibili dalla variante strutturale n. 2 di cui in precedenza.

Previsioni de P.R.G.C. in variante parziale n. 32		
Numero tabella	Area normativa	Superficie territoriale (mq)
5-0	PC	274.863
5-2	TC	23.316
5-3	TN	3.039
5-4	PN	129.881
TOTALE		431.099

Dal confronto tra le due tabelle si può riscontrare un incremento complessivo delle superfici che il P.R.G.C. in variante parziale n. 32 destina alle attività economiche-produttive, direzionali, turistico-ricettive e commerciali pari a 20.756 mq, inferiore al massimo ammesso (6%) e pari a 24.620,58.

Si può quindi concludere affermando che la presente variante parziale n. 32, attraverso l'intervento di informatizzazione del P.R.G.C. e conseguente ricalcolo delle superfici territoriali delle zone urbanistiche omogenee, riconosce, rispetto alla variante strutturale n. 2, che vi è stato un incremento complessivo delle aree destinate alle attività economiche-produttive, direzionali, turistico-ricettive e commerciali dal P.R.G.C. vigente entro i limiti di cui alla lettera f) del comma 5 dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Verifica della riduzione/aumento aree per servizi per più di 0,5 mq per abitante (lett. c) e d) comma 5 art. 17 L.R. 56/77 e s.m.i.)

Con riferimento alla relazione tecnica della Variante strutturale n. 3 al P.R.G.C. vigente (ultima variante strutturale ad aver comportato incrementi delle superfici residenziali), approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 12 del 13.02.2013 e pubblicata sul B.U.R. n. 15 del 11.04.2013, la capacità insediativa residenziale complessiva del Piano è pari a 6.902 abitanti. Ne consegue che la presente variante, per rientrare a tutti gli effetti tra le varianti parziali di cui all'art. 17 comma 5 della L.R. 56/77 e s.m.i., deve contenere la riduzione o l'aumento della quantità globale delle aree per servizi di cui all'art. 21 e 22 della L.R. 56/77 e s.m.i. entro una superficie massima pari a 3.451 mq (6.902 ab x 0,5 mq/ab).

Dalle tabelle allegate alle N.T.A., ed in particolare confrontando la tabella n. 6-3 della Variante strutturale n. 3 al P.R.G.C. vigente con quella n. 6-6 modificata a seguito della presente variante, entrambe riferite alle aree a servizi complessivamente previste dal Piano, si può riscontrare quanto segue:

- Il totale generale delle aree a servizio del P.R.G.C. a seguito della variante strutturale n. 3 (tabella n. 6-3) riferite agli insediamenti residenziali ammonta a complessivi 226.655,48 mq, a fronte dei

223.327 mq previsti dal P.R.G.C. in variante (tabella n. 6-6), comportando una variazione, in riduzione, pari a 3.328,48 mq < 3.451 mq massimi consentiti;

- Il totale generale delle aree a servizio del P.R.G.C. a seguito della variante strutturale n. 3 (tabella n. 6-3) ammonta a complessivi 282.691,55 mq, a fronte dei 285.070 mq previsti dal P.R.G.C. in variante (tabella n. 6-6), comportando una variazione, in aumento, pari a 2.378,45 mq < 3.451 mq massimi consentiti;

Occorre inoltre sottolineare che le differenze, in termini dimensionali, delle aree a servizio sono principalmente la diretta conseguenza dell'informatizzazione del Piano, che ha consentito una maggior precisione nella misurazione delle aree.

Si ritiene pertanto che la presente variante parziale rientri entro i limiti di cui alle lett. c) e d), comma 5 dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i.

7. Modifiche cartografiche al P.R.G.

La presente variante parziale ex art. 17 comma 5 della L.R. 56/77 s.m.i., ha apportato, come descritto in precedenza, numerose variazioni grafiche agli elaborati di P.R.G.C.

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

- Tav. a “Progetto di Piano del concentrico, settore ovest”, scala 1:2000;
- Tav. b “Progetto di Piano del concentrico, settore est”, scala 1:2000;
- Tav. A “Progetto di Piano del territorio comunale extraurbano – settore nord-ovest”, scala 1:5000;
- Tav. B “Progetto di Piano del territorio comunale extraurbano – settore nord”, scala 1:5000;
- Tav. C “Progetto di Piano del territorio comunale extraurbano – settore nord-est”, scala 1:5000;
- Tav. D “Progetto di Piano del territorio comunale extraurbano – settore sud”, scala 1:5000; Si precisa inoltre, poiché gli elaborati grafici vigenti, alle differenti scale, non ricomprendevano totalmente il territorio urbanizzato e non del comune di Villafranca Piemonte, è stato necessario introdurre ulteriori elaborati, modificando la numerazione degli stessi.

Conseguentemente gli elaborati grafici, sostitutivi di quelli elencati in precedenza, sono i seguenti:

- Tavola P2.1 “*Planimetria generale di Piano – Settore nord-ovest*”, scala 1:5.000
- Tavola P2.2 “*Planimetria generale di Piano – Settore nord*”, scala 1:5.000
- Tavola P2.3 “*Planimetria generale di Piano – Settore nord-est*”, scala 1:5.000
- Tavola P2.4 “*Planimetria generale di Piano – Settore sud-ovest*”, scala 1:5.000
- Tavola P2.5 “*Planimetria generale di Piano – Settore sud-est*”, scala 1:5.000

- Tavola P3.1 “Progetto di Piano del concentrico – Settore ovest”, scala 1:2.000
- Tavola P3.2 “Progetto di Piano del concentrico – Settore nord”, scala 1:2.000
- Tavola P3.3 “Progetto di Piano del concentrico – Settore sud”, scala 1:2.000
- Tavola P4.1 “Progetto di Piano del concentrico – Centro Storico”, scala 1:1.000

8. Modifiche alle Norme di attuazione

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

- le Norme Tecniche di Attuazione vigenti;
- le Tabelle allegate alle Norme Tecniche di Attuazione vigenti;
- le Norme Tecniche di Attuazione del Centro Storico vigenti;
- le Schede Normative del Centro Storico allegate alle Norme Tecniche di Attuazione vigenti;

9. Integrazione alle prescrizioni geomorfologiche

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

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

È stata valutata la compatibilità della presente variazione urbanistica con il progetto di zonizzazione acustica del territorio del comune di Villafranca Piemonte, approvato definitivamente con delibera di C.C. n. 32 del 20.04.2004

11. Elaborati costituenti la variante

Il progetto definitivo della presente variante parziale n. 32 è costituita dai seguenti elaborati:

Elaborati grafici vigenti con individuazione delle modificazioni

- Tav. a "*Progetto di Piano del concentrico - Settore ovest*" del P.R.G.C. vigente, con localizzazione degli interventi di variante, scala 1:2000;
- Tav. b "*Progetto di Piano del concentrico - Settore est*" del P.R.G.C. vigente, con localizzazione degli interventi di variante, scala 1:2000
- Tav. A "*Progetto di Piano del territorio comunale extraurbano, settore nord-ovest*" del P.R.G.C. vigente – stralcio, con localizzazione degli interventi di variante, scala 1:5000;
- Tav. B "*Progetto di Piano del territorio comunale extraurbano, settore nord*" del P.R.G.C. vigente – stralcio, con localizzazione degli interventi di variante, scala 1:5000;
- Tav. C "*Progetto di Piano del territorio comunale extraurbano, settore nord-est*" del P.R.G.C. vigente, con localizzazione degli interventi di variante, scala 1:5000;
- Tavola PP "*Progetto di Piano del concentrico - Centro storico*" del P.R.G.C. vigente, con localizzazione degli interventi di variante, scala 1:5000;

Elaborati grafici in progetto

- Tavola P2.1 "*Planimetria generale di Piano – Settore nord-ovest*", scala 1:5.000
- Tavola P2.2 "*Planimetria generale di Piano – Settore nord*", scala 1:5.000
- Tavola P2.3 "*Planimetria generale di Piano – Settore nord-est*", scala 1:5.000
- Tavola P2.4 "*Planimetria generale di Piano – Settore sud-ovest*", scala 1:5.000
- Tavola P2.5 "*Planimetria generale di Piano – Settore sud-est*", scala 1:5.000
- Tavola P3.1 "*Progetto di Piano del concentrico – Settore ovest*", scala 1:2.000
- Tavola P3.2 "*Progetto di Piano del concentrico – Settore nord*", scala 1:2.000
- Tavola P3.3 "*Progetto di Piano del concentrico – Settore sud*", scala 1:2.000
- Tavola P4.1 "*Progetto di Piano del concentrico – Centro Storico*", scala 1:1.000

Elaborati testuali

- Elaborato P6.0 "*Relazione illustrativa*"
- Elaborato P6.0.1 "*Registro delle osservazioni e proposta di controdeduzione*"
- Elaborato P6.1 "*Norme Tecniche di Attuazione, testo coordinato*";
- Elaborato P6.1a "*Norme Tecniche di Attuazione vigenti, con individuazione delle modificazioni introdotte*";
- Elaborato P6.2 "*Tabelle allegate alle Norme Tecniche di Attuazione, testo coordinato*";

- Elaborato P6.2a *“Tabelle allegare alle Norme Tecniche di Attuazione vigenti, con individuazione delle modificazioni introdotte”*;
- Elaborato P6.3 *“Norme Tecniche di Attuazione del Centro Storico, testo coordinato”*;
- Elaborato P6.3a *“Norme Tecniche di Attuazione del Centro Storico vigenti - stralcio, con individuazione delle modificazioni introdotte”*;
- Elaborato P6.4 *“Schede Normative allegare alle Norme Tecniche di Attuazione del Centro Storico, testo coordinato”*;
- Elaborato P6.4a *“Schede Normative allegare alle Norme Tecniche di Attuazione del Centro Storico vigenti – stralcio, con individuazione delle modificazioni introdotte”*;