REGIONE PIEMONTE

TORINO METROPOLI

COMUNE DI VILLAFRANCA PIEMONTE

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

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

PROGETTO DEFINITIVO

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

Agg. cartografico: 01/2020

Elaborato:

Relazione illustrativa

Elab:	Agg.	Scala di riferimento:
P6.0	00	Data: Giugno 2020
		Archivio: M85_DEF_01_R_00

Il Sindaco:
Agostino BOTTANO

Il Segretario Comunale:
dott. Emanuele MATINA

Il R.U.P.:
arch. Silvia RUATA

Il Professionista

arch. Marco PAIRONE

via Brunetta d'Usseaux, 19 - 10064 Pinerolo
Tel/Fax 0121.72405
mobile 339.1657.830
m.pairone@studiopairone.it

LA VARIANTE STRUTTURALE N. 04 AL P.R.G.C. VIGENTE 3
1.1 Le motivazioni e gli obiettivi 3
1.2 Stato attuale della pianificazione del Territorio Comunale 4

QUADRO DELLA CONOSCENZA DEL TERRITORIO 8
1.3 La pianificazione territoriale sovraordinata 9
1.3.1 Il Piano Territoriale Regionale 9
1.3.2 Il Piano Paesaggistico Regionale 14
1.3.3 Il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Torino (PTC2) 18
1.4 Il sistema insediativo di Villafranca Piemonte e le frazioni 21
1.5 Le dinamiche demografiche di Villafranca Piemonte 22
1.6 L'attuazione delle previsioni del P.R.G.C. vigente 23
1.6.1 Le zone urbanistiche a destinazione residenziali R "Aree urbane consolidate antica formazione" e RC "Aree urbane consolidate di recente formazione" 24
1.6.2 Le aree per standards urbanistici e servizi sociali ed attrezzature a livello comunale 25

IL PROGETTO DEFINITIVO DELLA VARIANTE STRUTURALE N. 4 BREVE EXCURSUS..26

Sintesi delle osservazioni della Città Metropolitana di Torino espresse con nota prot. 80214 2019 del 25/09/2019 nella seconda seduta della seconda conferenza di Copianificazione e Valutazione, e con nota prot. 30721/2020 del 30/04/2020 nella seconda seduta della terza conferenza di Copianificazione e Valutazione, con individuazione degli aspetti sui quali il comune di Villafranca Piemonte ha espresso il dissenso e conseguenti modifiche apportate al Progetto Definitivo 29

Sintesi delle osservazioni del parere unico della Regione Piemonte Direzione Ambiente, Governo e Tutela del Territorio, Settore Copianificazione Urbanistica Area Nord-Ovest espresse con nota prot. 24155/AI606A del 26/09/2019 nella seconda seduta della seconda Conferenza di Copianificazione e Valutazione, e con nota della Direzione Ambiente, Energia e Territorio, Settore Copianificazione urbanistica area nord-ovest prot. 5862 del 07/05/2020 nella seconda seduta della terza Conferenza di Copianificazione e Valutazione e conseguenti modifiche apportate al Progetto Definitivo 32

Sintesi delle osservazioni del Ministero per i beni e le attività culturali, Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Torino espresse con nota prot. 16644 del 26/09/2019 nella seconda seduta della seconda Conferenza di Copianificazione e Valutazione, e con nota prot. 6739-P del 07/05/2020 nella seconda seduta della terza Conferenza di Copianificazione e Valutazione e conseguenti modifiche apportate al Progetto Definitivo 47

LA PROPOSTA TECNICA DEL PROGETTO DEFINITIVO NEI SUOI ASPETTI PUNTUALI...51

- Intervento n. 01 – zona RC 30 "*Nucleo urbano di nuova formazione*". 52

- Intervento n. 02 – zona R 17 "Aree urbane consolidate di antica formazione" 55

- Intervento n. 03 – zone RS 3 e RS 8 "Aree urbane aventi carattere storico-artistico-documentario ed ambientale" 57

- Intervento n. 04 – zona PC 3 "Aree produttive- terziarie confermate" 63

- Intervento n. 05 – zona RC 31 "*Nucleo urbano di nuova formazione*" 67

- Intervento n. 06 – zona RC 12 "Nucleo urbano di nuova formazione" 70

- Intervento n. 07 – Recepimento nel Piano della revisione dello studio geologico a supporto del P.R.G.C. 76

- Intervento n. 08 – zona TN "Aree turistiche ricettive di nuovo impianto" 94

- Intervento n. 09 – zona RC 6 "*Nucleo urbano di nuova formazione*" 97

- Intervento n. 10 – zona R 16 "Nucleo urbano consolidato di antica formazione" 100

- Intervento n. 11 – zona RC 5 "*Nucleo urbano di nuova formazione*" 102

- Intervento n. 12 – zona RC 4 "Nucleo urbano di nuova formazione" 104

- Intervento n. 13 – A "*Area agricola*"/nuova zona RE 2, strada vicinale delle Basse (via Campra) 107

- Intervento n. 14 – A "*Area agricola*"/nuova zona RE 3, via San Sudario 107

- Intervento n. 15 – zona RC 6 "*Nucleo urbano di nuova formazione*" 108

- Intervento n. 16 – Determinazione della perimetrazione del centro abitato, ai sensi dell'art. 12, comma 2, numero 5bis della L.R. 56/77 e s.m.i. 110

- Intervento n. 17 – Aggiornamento, dal punto di vista sia grafico sia testuale degli elaborati di P.R.G.C. 111

- Intervento n. 18 – "Recepimento della Rete Ecologica alla scala locale" 119

- Intervento n. 19 – N.T.A. art. 4 "*Definizioni*", punto 1-7 e punto 2-1 121

- Intervento n. 20 – Recepimento delle indicazioni del Piano Paesaggistico Regionale in merito alle aree di notevole interesse pubblico (articoli 136 e 157 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i.) 122

- Intervento n. 21 – zona R 4 "Aree urbane consolidate di antica formazione" 127

- Intervento n. 22 – zona RE 9 "Nuova espansione residenziale", RC 23 e RC 34 "Nucleo urbano di nuova formazione" 129

- Intervento n. 23 – R 24 "Aree urbane consolidate di antica formazione" 132

- Intervento n. 24 – A "*Area agricola*", località Regione Cimitero 136

- Intervento n. 25 – RE 10 "*Nuova espansione residenziale*" 140

- Intervento n. 26 –RC 29 "Aree urbane consolidate di recente formazione" 145

- Intervento n. 27 – zona R 8 "Aree urbane consolidate di antica formazione" 148

- Intervento n. 28 – Adeguamento al PTC2 "Seveso" 150

- Intervento n. 29 – zona RC 16 "*Nucleo urbano di nuova formazione*" 154

- Intervento n. 30 – zona R 34 "Aree urbane consolidate di antica formazione" 155

- Intervento n. 31 – zona A3 "*Area agricola*" 157

- Intervento n. 32 – Tutto il territorio comunale 159

- Intervento n. 33 – zona R 13 "Aree urbane consolidate di antica formazione" 161

- Intervento n. 34 – zona PN 1B "Aree produttive o terziarie di nuovo impianto" 163

- Intervento n. 35 – zona R 3 "Nucleo urbano consolidato di antica formazione" 166

- Intervento n. 36 – Aggiornamento del tracciato del sedime ciclo-veicolare e della viabilità esterna in direzione Cardè e riconoscimento delle ciclostrade Metropolitane (PTC2) 168

- Intervento n. 37 – zona R 15 "Aree urbane consolidate di antica formazione" 172

- Intervento n. 38 – zona R 17 "Aree urbane consolidate di antica formazione" 175

- Intervento n. 39 – Intero territorio comunale 178

IL DIMENSIONAMENTO DEL P.R.G.C. 179

1.7 Il P.R.G.C. vigente 179

1.7.1 La capacità insediativa espressa dal P.R.G.C. vigente 179

1.7.2 Il dimensionamento delle aree per servizi 181

1.8 Il P.R.G.C. in progetto di variante 182

1.8.1 La capacità insediativa 182

1.8.2 Il dimensionamento delle aree per servizi 184

ELABORATI "URBANISTICI" COSTITUENTI IL PROGETTO DEFINITIVO 186

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

1.1 Le motivazioni e gli obiettivi

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

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

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

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

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

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

1.2 Stato attuale della pianificazione del Territorio Comunale

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

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

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

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

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

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

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

- Variante parziale n. 8 adottata con deliberazione di C.C. n. 12/2005 ed approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 43/2005;
- Variante parziale adottata con deliberazione di C.C. n. 23/2004 ed approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 56/2005
- Variante parziale adottata con deliberazione di C.C. n. 5/2006 ed approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 40/2006
- Variante parziale adottata con deliberazione di C.C. n. 13/2006 ed approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 41/2006
- Variante parziale adottata con deliberazione di C.C. n. 35/2005 ed approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 51/2006
- deliberazione di C.C. n. 16 del 23.03.2007 Variante al P.R.G.C. vigente ai sensi dell'art. 17 e 8 della L.R. 56/77 e s.m.i – Inerente l'inserimento delle varianti parziali approvate.
- Variante parziale adottata con deliberazione di C.C. n. 17/2007 ed approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 43/2007
- Variante parziale adottata con deliberazione di C.C. n. 51/2007 ed approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 62/2007
- Variante parziale adottata con deliberazione di C.C. n. 63/2007 ed approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 21/2008
- Variante parziale adottata con deliberazione di C.C. n. 22/2008 ed approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 45/2008;
- Variante parziale adottata con deliberazione di C.C n. 33/2008 ed approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 46/2008;
- Variante parziale adottata con deliberazione di C.C. n. 59/2008 ed approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 16/2009;
- deliberazione di C.C. n. 18 del 16.04.2009 Variante strutturale n. 3 al PRGC Approvazione documento programmatico
- delibera di C.C. n.82 del 26.11.2009 III Variante Strutturale al P.R.G.C. Determinazione di assoggettare il progetto di variante alla procedura di VAS.
- deliberazione di C.C. n.11 del 09.02.2010 Adeguamento al P.R.G.C. ai sensi dell'art. 29 comma 3 allegato A alla DCR 59-10831 del 24.03.2006 Adozione Variante parziale al P.R.G.C.
- Variante parziale adottata con deliberazione di C.C. n. 80/2009 ed approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 27/2010
- Approvazione del Piano del Colore con delibera di C.C. n. 28 del 23.03.2010;

- deliberazione di C.C. n. 29 del 23.03.2010 Variante parziale ai sensi dell'art. 17 comma 7 della L.R. 56/77 e s.m.i inerente la modifica del Piano del Centro Storico per consentire l'applicazione del Piano del colore del Centro Storico
- Variante parziale n. 23 adottata con deliberazione di C.C. n. 66/2010 ed approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 88/2010;
- Variante parziale n. 24 adottata con deliberazione di C.C. n. 08/2011 ed approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 32/2011;
- Variante parziale n. 25 adottata con deliberazione di C.C. n. 28/2011 ed approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 45/2011;
- Variante parziale n. 26 adottata con deliberazione di C.C. n. 46/2011 ed approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 58/2011;
- Variante parziale n. 27 adottata con deliberazione di C.C. n. 21/2012 ed approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 60/2012;
- Variante parziale n. 28 adottata con deliberazione di C.C. n. 43/2012 ed approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 74/2012;
- Variante parziale n. 29 adottata con deliberazione di C.C. n. 31 del 12.06.2013 ed approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 48 del 15.011.2013;
- Variante parziale n. 30, adottata con deliberazione di C.C. n. 16 del 06.03.2014 ed approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 48 del 15.011.2013;
- Variante parziale n. 31, adottata con deliberazione di C.C. n. 16 del 06.03.2014 ed approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 48 del 15.011.2013;
- Variante parziale n. 32, adottata con deliberazione di C.C. n. 2 in data 09.03.2016 ed approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 19 del 31.05.2016
- Variante parziale n. 33, adottata con deliberazione di C.C. n. 21 in data 26.04.2017 ed approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 27 del 27.07.2017

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

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

Comunale n. 23 del 22/04/2013 e n. 38 del 20/07/2013 sono stati recepiti i disposti cui alla D.C.R. 191-43016 del 20.11.2012.

Per quanto attiene l'adeguamento del P.R.G.C. al Piano per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.), si precisa che il comune di Villafranca Piemonte è stato esonerato dall'obbligo di adeguamento ai sensi dell'art. 2, D.G.R. 18 febbraio 2002, n. 5-5293 (pubblica sul BUR n. 09 del 28/02/2002). Tale esonero è contemplato all'art. 18, comma 1, delle N.d.A. del PAI.

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

È stata successivamente convocata, in data 16/9/2016, la prima riunione della conferenza di copianificazione e valutazione. La proposta Tecnica del Progetto Preliminare è stata inoltre pubblicata sul sito informatico del comune dal giorno 9.09.2016 al giorno 09.10.2016.

Successivamente, con deliberazione di consiglio comunale n. 22 del 19/06/2018 è stato adottato il progetto preliminare di variante strutturale n. 4.

La suddetta deliberazione ed i relativi allegati, ai sensi e per gli effetti dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i., sono stati pubblicati sul sito informatico del comune di Villafranca Piemonte per la durata di sessanta giorni consecutivi, e dal 25.07.2018 al 24.08.2018 chiunque ha potuto presentare osservazioni e proposte nel pubblico interesse.

La presente Proposta Tecnica del Progetto Definitivo è stata quindi redatta e modificata in conseguenza dei pareri emersi nella conferenza di copianificazione e valutazione e delle osservazioni giunte.

QUADRO DELLA CONOSCENZA DEL TERRITORIO

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

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

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

1.3 La pianificazione territoriale sovraordinata

Il rapporto tra lo strumento urbanistico vigente ed i Piani sovraordinati è un tema che è stato trattato anche nel documento di verifica preventiva di assoggettabilità alla VAS, ed al quale si rimanda nella sua interezza. Nella presente relazione, per non riproporre le medesime tematiche, si riporta solamente quanto ritenuto necessario a delineare gli obiettivi, le indicazioni e le strategie attuative dei Piani medesimi. Saranno valutati la coerenza delle previsioni di Piano e delle modifiche introdotte con la presente variante rispetto ai seguenti Piani sovraordinati:

- Nuovo Piano Territoriale Regionale (Ptr), approvato con DCR n. 122-29783 del 21/07/2011
- Nuovo Piano Paesaggistico Regionale (Ppr), adottato con DGR n. 20-1442 del 18 maggio 2015 e pubblicata sul BUR n. 20 del 21 maggio 2015 e successivamente approvato con DCR n. 233-35836 del 3/10/2017 e pubblicato sul BUR n. 42 del 19 ottobre 2017.
- Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Torino (PTC2), approvato con DCR n. 121-29759 del 21 luglio 2011 e pubblicata sul BUR n. 32 del 11 agosto 2011.

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

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

1.3.1 Il Piano Territoriale Regionale

Il Consiglio Regionale del Piemonte, con DCR n. 122-29783 del 21 luglio 2011, ha approvato il nuovo Piano Territoriale Regionale (Ptr). Il nuovo piano sostituisce il Piano territoriale regionale approvato nel 1997. Il Ptr definisce le strategie e gli obiettivi di livello regionale, affidandone l'attuazione, attraverso momenti di verifica e di confronto, agli enti che operano a scala metropolitana e locale; stabilisce le azioni da intraprendere da parte dei diversi soggetti della pianificazione, nel rispetto dei principi di sussidiarietà e competenza, per dare attuazione alle finalità del Ptr stesso.

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

- un quadro di riferimento (la componente conoscitivo-strutturale del piano), avente per oggetto la lettura critica del territorio regionale (aspetti insediativi, socio-economici, morfologici, paesistico-ambientali ed ecologici), la trama delle reti e dei sistemi locali territoriali che struttura il Piemonte;

- una parte strategica (la componente di coordinamento delle politiche e dei progetti di diverso livello istituzionale, di diversa scala spaziale, di diverso settore), sulla base della quale individuare gli interessi da tutelare a priori e i grandi assi strategici di sviluppo;
- una parte statutaria (la componente regolamentare del piano), volta a definire ruoli e funzioni dei diversi ambiti di governo del territorio sulla base dei principi di autonomia locale e sussidiarietà.

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

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

La Proposta Tecnica del Progetto Preliminare, il successivo progetto Preliminare e la presente Proposta Tecnica del Progetto Definitivo si sono allineati agli indirizzi contenuti nelle Norme Tecniche di Attuazione del PTR, principalmente per quanto attiene ai principi di espansione e di sviluppo del tessuto urbano, su cui il PTR si fonda. Si riportano a seguire brevi stralci di detti indirizzi.

> Art. 20. Le aree urbane esterne ai centri storici
> [1] Le aree urbane esterne ai centri storici rappresentano la maggior parte dei sistemi insediativi attuali con un'evoluzione morfologica che trae origine dall'iniziale espansione avvenuta a margine dei nuclei storici fino alle più recenti formazioni, in gran parte caratterizzate da una complessiva assenza di qualità urbana, da un'organizzazione diffusa sul territorio, spesso in modo arteriale lungo le vie di comunicazione.
> [2] Obiettivo prioritario degli strumenti di governo del territorio, ad ogni livello, è la rivitalizzazione e rifunzionalizzazione delle aree urbane, attraverso l'offerta di strutture e servizi di qualità ai cittadini e alle imprese, il sostegno dei servizi sociali e delle attività economiche innovative e caratterizzanti delle aree urbane oltre che mediante interventi volti alla valorizzazione dell'ambiente fisico.
> Indirizzi
> [3] Le aree urbanizzate esistenti, esterne ai centri storici, si configurano come il luogo privilegiato per:
> a) la nuova edificazione, tramite azioni di riordino, completamento, compattamento e densificazione dell'edificato;
> […]
> [4] Le espansioni e gli sviluppi lineari dell'urbanizzato preesistente, le situazioni ambientali di degrado e i margini edificati dal disegno sfilacciato costituiscono oggetto di specifici interventi volti alla qualificazione e integrazione paesaggistica.
> [5] Negli ambiti costruiti a sviluppo lineare sono da evitare nuove espansioni, mentre potranno prevedersi limitati e circoscritti interventi di completamento volti al compattamento e alla qualificazione dell'esistente, ricomponendo il fronte del costruito attraverso la sistemazione degli spazi aperti e puntuali realizzazioni edilizie.

Direttive
[6] Gli strumenti di pianificazione/programmazione, per quanto di competenza, concorrono a definire azioni volte a:
[…]
b) programmare interventi tesi a qualificare e rafforzare la struttura urbana e la dotazione di servizi e di attrezzature;
c) riordinare il traffico veicolare e del complesso dei servizi di trasporto pubblico attraverso un'analisi della rete della viabilità articolata secondo i disposti di cui alle direttive ministeriali per i piani urbani della mobilità;
[…]
[8] La pianificazione locale non deve prevedere nuove aree di espansione dell'urbanizzato di tipo sparso, sviluppi a carattere lineare lungo gli assi stradali o protendimenti edificati all'interno delle aree agricole; in questa logica i piani locali dovranno definire soluzioni che configurino il compattamento della forma degli insediamenti e la valorizzazione della strutturazione policentrica.

Come si evince dal puntuale elenco degli interventi previsti in variante contenuto nella presente relazione, le modifiche introdotte dallo strumento urbanistico nelle aree a destinazione residenziale ed a servizi si possono considerare, nelle loro linee generali, coerenti con gli indirizzi e le direttive indicate dal PTR per le aree urbane esterne ai centri storici.

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

art. 31. Contenimento del consumo di suolo
[1] Il PTR riconosce la valenza strategica della risorsa suolo, in quanto bene non riproducibile, per il quale promuove politiche di tutela e salvaguardia, volte al contenimento del suo consumo.
[…]
Indirizzi
[4] Gli strumenti per il governo del territorio assumono come obiettivo strategico la riduzione ed il miglioramento qualitativo dell'occupazione di suolo in ragione delle esigenze ecologiche, sociali ed economiche dei diversi territori interessati
[…]
[6] La pianificazione locale definisce politiche di trasformazione volte a:
a) garantire un uso parsimonioso del territorio favorendo lo sviluppo interno agli insediamenti, attribuendo priorità assoluta per le aree urbanizzate dismesse e da recuperare, contrastando il fenomeno della dispersione insediativa;
[…]
[9] La pianificazione locale, al fine di contenere il consumo di suolo rispetta le seguenti direttive:
[…]
c) quando le aree di nuovo insediamento risultino alle estreme propaggini dell'area urbana, esse sono da localizzare ed organizzare in modo coerente con i caratteri delle reti stradali e tecnologiche e concorrere, con le loro morfologie compositive e le loro tipologie, alla risoluzione delle situazioni di frangia e di rapporto col territorio aperto evitando fratture, anche formali, con il contesto urbano.
Altri aspetti puntualizzati dal PTR sono il governo delle aree rurali periurbane (art. 27 "*Le aree rurali periurbane*") ed il contestuale contenimento del consumo di suolo (art. 26 "*Territori vocati allo sviluppo dell'agricoltura*").
Art. 26. Territori vocati allo sviluppo dell'agricoltura
[1] Il PTR riconosce quali territori vocati allo sviluppo dell'agricoltura quelli ricadenti nella I e II classe di capacità d'uso, rappresentati indicativamente nel cartogramma della capacità d'uso del suolo (tav. A)".

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

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

In ogni caso nella presente variante, dove è stato possibile, si sono previsti ampliamenti, in via prioritaria, su aree di classe terza. Inoltre, la presente variante prevede una riduzione della superficie territoriale delle aree residenziali, perseguendo quindi l'obiettivo di riduzione del consumo di suolo agricolo, coerentemente con gli obiettivi e le finalità del PTR. Ed infatti l'art. 31, comma 10 delle N.T.A. del Ptr introduce una direttiva volta al contenimento del consumo di suolo, predisponendo che "*[…] le previsioni di incremento di consumo di suolo ad uso insediativo consentito ai comuni per ogni quinquennio non possono superare il 3% della superficie urbanizzata esistente.*"

Si riporta a seguire una tabella che riporta schematicamente, suddivise per destinazione d'uso, le aree urbanizzate previste dal P.R.G.C. vigente, quelle previste dalla presente variante e la differenza tra loro. Si può chiaramente evincere come il progetto di variante preveda, nel suo complesso, una riduzione delle superfici territoriali urbanizzate pari a 43.199 mq circa, così distinte per destinazione d'uso:

- 37.914 mq per le destinazioni residenziali (con una diminuzione del 4,06% circa)
- 11.043 mq per le destinazioni produttive in genere (con una diminuzione del 2,56% circa)

La variante prevede invece un modesto incremento delle superfici da destinare ai servizi pubblici, pari a 5.758 mq, per un incremento del 2,02% circa.

Il tutto come riassunto nella seguente tabella

SUPERFICIE URBANIZZATA (ha)				
DESTINAZIONE	**P.R.G.C. VIGENTE**	**P.R.G.C. IN VARIANTE**	**DIFFERENZA**	**%**
RESIDENZIALE (R, RS, RC, RE)	93,4401	89,6487	**-3,7914**	**-4,06**
PRODUTTIVO, TERZIARIO, COMMERCIALE (PC, PN, TC, TN)	43,1099	42,0056	**-1,1043**	**-2,56**
COMMERCIALE AL DETTAGLIO, PARACOMMERCIALE E PRODUTTIVO DI NUOVO IMPIANTO (D)	1,5878	1,5878	**0,00**	**0,00**
PER SERVIZI	28,5070	29,0828	**+0,5758**	**+2,02**
TOTALI	**166,6448**	**162,3249**	**-4,3199**	**-2,59**

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

Per la valutazione sul consumo di suolo si rimanda comunque ai "Documenti di verifica del rispetto dell'art. 31 del PTR inerente la valutazione sul consumo di suolo" allegati alla presente (CDS e CDS-1)

1.3.2 Il Piano Paesaggistico Regionale

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

Le finalità si strutturano quindi secondo cinque grandi strategie:

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

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

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

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

Il territorio regionale è stato suddiviso in 76 ambiti di paesaggio, distintamente riconosciuti e analizzati secondo le peculiarità naturali, storiche, morfologiche e insediative, al fine di cogliere i differenti caratteri strutturanti, qualificanti e caratterizzanti i paesaggi. Il Ppr definisce per ciascun ambito, in apposite schede

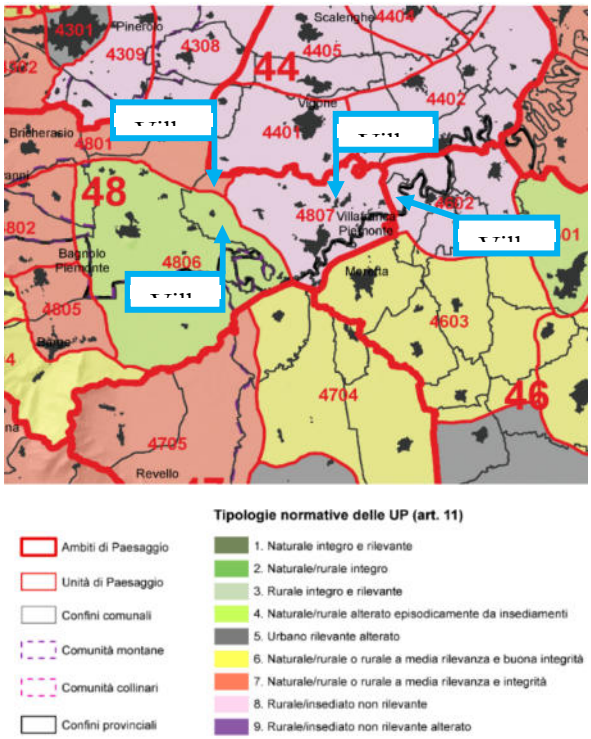
e nei riferimenti normativi, gli obiettivi di qualità paesaggistica da raggiungere, le strategie e gli indirizzi con cui perseguirli, rinviandone la precisazione ai piani metropolitani e locali.

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

Con riferimento alla classificazione individuata dal PPR sull'intero territorio regionale, il Comune di Villafranca Piemonte ricade per la maggior parte del proprio territorio nell'ambito di paesaggio (AP) n. 48 "*Piana tra Barge, Bagnolo e Cavour*", dove per ambito di paesaggio si intende un complesso integrato di paesaggi locali differenti. Gli ambiti di paesaggio sono ulteriormente articolati in unità di paesaggio (UP) intese come sub-ambiti connotati da specifici sistemi di relazioni che conferiscono loro un'immagine unitaria. Il comune di Villafranca Piemonte è ricompreso in differenti unità di paesaggio che di seguito si elencano:

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

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



Estratto tavola P3 "Ambiti e unità di paesaggio"

AMBITO 48 – PIANA TRA BARGE, BAGNOLO E CAVOUR

Obiettivi	Linee di azione
1.2.1. Salvaguardia delle aree protette, delle aree sensibili e degli habitat originari residui, che definiscono le componenti del sistema paesistico dotate di maggior naturalità e storicamente poco intaccate dal disturbo antropico.	Gestione specifica delle superfici boscate (soprattutto dei castagneti), con il recupero delle formazioni da frutto e quelle a ceduo, anche a fini di protezione da incendi; gestione dei rimboschimenti verso una maggiore rinaturalizzazione.
1.2.1. Salvaguardia delle aree protette, delle aree sensibili e degli habitat originari residui, che definiscono le componenti del sistema paesistico dotate di maggior naturalità e storicamente poco intaccate dal disturbo antropico. 1.3.3. Salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico, architettonico, urbanistico e museale e delle aree agricole di particolare pregio paesaggistico, anche attraverso la conservazione attiva e il recupero degli impatti penalizzanti nei contesti paesaggistici di pertinenza.	Recupero del patrimonio edilizio storico delle borgate e dei nuclei maggiormente caratterizzanti il territorio, con i relativi contesti (terrazzamenti, aree boschive, percorsi); ricostruzione e valorizzazione del reticolo di formazioni lineari arboree e/o arbustive, lungo corsi d'acqua, fossi e viabilità.
1.5.2. Contenimento e razionalizzazione delle proliferazioni insediative e di attrezzature, arteriali o diffuse nelle aree urbane e suburbane.	Promozione della densificazione del tessuto urbano, della gerarchizzazione dei percorsi distributivi e di nuovi elementi di centralità, nel corridoio costruito tra Bagnolo Piemonte e Barge. Contenimento delle aree edificate a ridosso della Rocca di Cavour e riconversione del centro di Montoso; contenimento della crescita arteriale dispersa tra Saluzzo e Lagnasco, da Bagnolo Piemonte in direzione di Montoso e sulla corona di Bricherasio.
1.5.4. Qualificazione dello spazio pubblico e dell'accessibilità pedonale al tessuto urbano e ai luoghi centrali con contenimento degli impatti del traffico veicolare privato. 1.8.2. Potenziamento della caratterizzazione del paesaggio costruito con particolare attenzione agli aspetti localizzativi tradizionali (crinale, costa, pedemonte, terrazzo) e alle modalità evolutive dei nuovi sviluppi urbanizzativi.	Promozione di interventi di riqualificazione degli spazi pubblici e dei margini degli insediamenti nelle aree di pianura, preservando l'interruzione del costruito tra Cavour e Bagnolo Piemonte e tra Bagnolo Piemonte e Bibiana.
1.6.1. Sviluppo e integrazione nelle economie locali degli aspetti colturali, tradizionali o innovativi, che valorizzano le risorse locali e le specificità naturalistiche e culturali dei paesaggi collinari, pedemontani e montani, che assicurano la manutenzione del territorio e degli assetti idrogeologici e paesistici consolidati.	Tutela e incentivazione delle attività agricole attraverso la conservazione del suolo, dei caratteri paesaggistici rurali (siepi, filari ecc.), la promozione e la valorizzazione dei prodotti tipici e l'incentivazione all'utilizzo delle buone pratiche agricole.
1.8.1. Contrasto all'abbandono del territorio, alla scomparsa della varietà paesaggistica degli ambiti boscati (bordi, isole prative, insediamenti nel bosco) e all'alterazione degli assetti idrogeologici e paesistici consolidati e del rapporto tra versante e piana.	Tutela delle aree montane di Villar di Bagnolo, di Pra 'd Mille, dei versanti bargesi (anche quelli di fronte al Montebracco), delle frazioni di Mondarello e Montescotto.

2.3.3. Recupero naturalistico o fruitivo delle aree produttive isolate, estrattive o infrastrutturali dismesse.	
1.9.3. Recupero e riqualificazione delle aree interessate da attività estrattive o da altri cantieri temporanei con azioni diversificate (dalla rinaturalizzazione alla creazione di nuovi paesaggi) in funzione dei caratteri e delle potenzialità ambientali dei siti.	Contenimento dell'impatto prodotto dalle attività estrattive industriali.
2.1.1. Tutela della qualità paesaggistico-ambientale delle acque superficiali e sotterranee.	Gestione delle terre a bassa capacità protettiva, presenti nella media pianura, finalizzata ad evitare un'eccessiva conversione a mais.

Nel progetto di variante si è proceduto a riconoscere graficamente, sulle tavole di Piano, le zone boscate e le zone umide, nonché le zone contigue, per le quali si sono recepite le indicazioni di settore, sia in termini di vincoli che di promozione della risorsa tutelata; i è provveduto a precisare all'opportuna scala di dettaglio la rappresentazione dei corpi idrici, individuando i singoli tratti eventualmente tutelati; nelle Norme Tecniche di Attuazione è stato inserito apposito articolo con individuazione catastale delle aree gravate da usi civici, successivamente individuate anche sugli elaborati di Piano

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Di conseguenza, nel redigere la presente variante urbanistica al P.R.G.C., occorre attenersi alle disposizioni del Piano di scala sovracomunale, al fine di formulare scelte in linea con le strategie metropolitane (e regionali), in un'ottica di sostenibilità economica e ambientale e di minore consumo di suolo. A tal fine è stata allegata la tavola A1.3 "*Illustrazione del rapporto tra le previsioni del Piano e gli strumenti di pianificazione di cui al Titolo II, L.R. 56/77 e s.m.i. – Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale PTC2*" con la quale si sono volute evidenziare le principali disposizioni che il PTC2 individua per il comune di Villafranca Piemonte.

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

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

> *Art. 14 Obiettivi principali del Piano.*
> *[…]*
> *a) contenimento del consumo di suolo e dell'utilizzo delle risorse naturali;*
> *b) sviluppo socio-economico e policentrismo;*
> *c) riduzione delle pressioni ambientali e miglioramento della qualità della vita;*
> *d) tutela, valorizzazione ed incremento della rete ecologica, del patrimonio naturalistico e della biodiversità;*
> *e) completamento ed innovazione del sistema delle connessioni materiali ed immateriali.*
>
> *Art. 15 Consumo di suolo non urbanizzato. Contenimento della crescita incrementale del consumo di suolo non urbanizzato.*
> *1. (Prescrizioni che esigono attuazione) Gli strumenti urbanistici generali e le relative varianti, assumono l'obiettivo strategico e generale del contenimento del consumo di suolo e dello sprawling, e privilegiano pertanto, per rispondere al fabbisogno insediativo, gli interventi di riqualificazione e riordino del tessuto urbano esistente perseguendo l'obiettivo di qualità edilizia ed urbanistica, nel rispetto degli standard urbanistici per servizi pubblici e verde. A tale fine:*
> *a) promuovono, individuando e prevedendo – ove occorra – i mutamenti più idonei della destinazione d'uso, il recupero e l'uso delle costruzioni esistenti non utilizzate o sottoutilizzate;*
> *b) prevedono interventi di rafforzamento della struttura urbana con la necessaria dotazione di servizi;*
> *c) disciplinano il recupero e la riqualificazione, individuando – ove occorra – i mutamenti più idonei della destinazione d'uso, delle aree produttive dismesse o localizzate impropriamente;*
> *d) escludono nuovi ambiti urbanistici di espansione dispersi sul territorio libero – non urbanizzato - o allineati lungo gli assi stradali;*
> *e) perseguono l'obiettivo di realizzare forme compatte degli insediamenti e impedire l'uso del suolo libero;*
> *2. (Prescrizioni che esigono attuazione) Gli strumenti urbanistici generali dei Comuni, perimetrano gli insediamenti urbani esistenti e distinguono graficamente in modo univoco gli ambiti "costruiti" – "denso" e/o "in transizione" - dal territorio libero "non urbanizzato"*

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

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

a) aree dense: costituite dalle porzioni di territorio urbanizzato, anche poste in prossimità del Centro Storico (o dei nuclei storici), aventi un impianto urbanistico significativo, caratterizzate dalla presenza di un tessuto edilizio consolidato e dalle funzioni di servizio qualificato per la collettività;

b) aree di transizione: costituite da porzioni di territorio poste ai margini degli ambiti urbanizzati, caratterizzate dalla limitata estensione e dalla possibile presenza delle infrastrutture primarie;

c) aree libere: costituite da porzioni di territorio esterne al tessuto urbano consolidato o ai nuclei edificati, caratterizzate dalla prevalente funzione agricola e forestale anche in presenza di insediamenti minori o sparsi, quali elementi identitari e distintivi del paesaggio che si intende preservare;

Separatamente, ma contestualmente al processo di variante, si è inoltre proceduto con la proposta di perimetrazione delle aree dense, di transizione e libere seguendo le indicazioni contenute nell'allegato 5 "*Linee guida per la perimetrazione delle aree dense, di transizione e libere, di cui all'art. 16 delle norme di attuazione*".

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

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

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

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

Nel predisporre il progetto di variante, per le scelte localizzative, è stata valutata con attenzione la presenza di tali aree. Occorre precisare, come già fatto nel capitolo riguardante il Ptr ed al quale si rimanda, come la maggior parte del territorio del comune di Villafranca Piemonte ricada nella I e II classe di capacità d'uso dei suoli e, conseguentemente, risulta molto difficile ipotizzare uno sviluppo urbano del capoluogo senza prevedere una seppur minima interferenza con tali aree.

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

1.4 Il sistema insediativo di Villafranca Piemonte e le frazioni

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

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

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

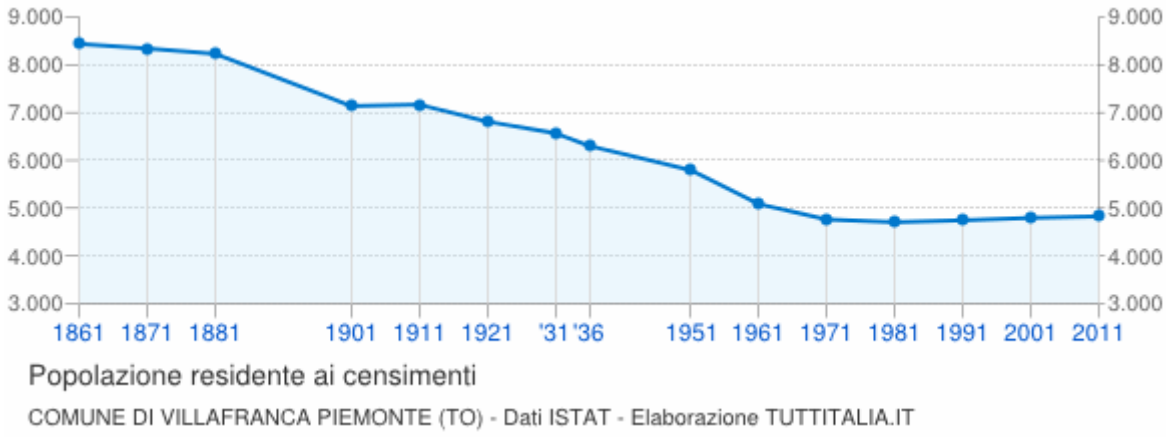
Analizziamo le differenti matrici insediative, si possono quindi riconoscere:

- l'insediamento storico centrale, costituito da originali insediamenti medioevali, interessato da interventi di completamento e ricucitura fino alla fine del XIX secolo, con un'alternanza di edifici dal grande valore storico-architettonico, sia privati sia religiosi sia pubblici, ai più modesti fabbricati rurali;

- una zona posta in stretta adiacenza al nucleo storico, la cui nascita risale ai primi anni del '900 e dura fino al primo dopoguerra, caratterizzata in parte da modeste case singole con giardino ed in parte da edifici in linea, a richiamare la tipologia tipicamente rurale
- una zona periferica relativamente recente, edificata, senza soluzione di continuità, a partire dal secondo dopoguerra fino ad oggi, con una tipologia ampiamente diffusa di villetta, mono o bifamiliare, con giardino, a due piani fuori terra, con presenza isolata di alcuni edifici a più piani fuori terra, ubicata, in parte, al confine con le aree a destinazione artigianale-produttiva
- frazioni di grandi dimensioni, caratterizzate da edifici residenziali agricoli di tipo tradizionale integrati da costruzioni più recenti, sempre di tipo residenziale legato all'agricoltura, edificate lungo i margini di una viabilità secondaria, all'interno delle quali sono state inglobate le costruzioni agricole funzionali alla conduzione dei fondi
- una pluralità di borgate, cascine e località sparse sul tutto il territorio, con caratteristiche tipologiche in linea con quelle delle frazioni, ma connotate da una dimensione molto più contenuta, fino a raggiungere l'azienda agricola monofamiliare.

1.5 Le dinamiche demografiche di Villafranca Piemonte

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



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

- Il comune di Villafranca Piemonte è un territorio a vocazione principalmente agricola, e le cui attività di produzione e lavorazione legate alla conduzione dei fondi, all'agro-alimentare, all'allevamento ed alla macellazione risultano sicuramente le prevalenti. È un dato nazionale, incentivato dalla crisi in atto, che da una parte la popolazione si stia rivolgendo verso attività economiche più legate all'attività agricola, a volte specializzata, ed in parte all'autosussistenza, dall'altra che sia sempre maggiore il desiderio di allontanarsi dai grandi centri urbani, fortemente antropizzati ed uniformanti, a favore di realtà di tipo comunale a dimensione contenuta, alla ricerca di maggiore socializzazione, sicurezza ed uno stile di vita meno frenetico
- Sul territorio comunale non si sono mai registrati picchi ed incrementi improvvisi della popolazione straniera residente, tipici delle realtà più industrializzate. Al contrario l'incremento, esistente e documentato dai grafici di seguito riportati, è sempre stato moderato ma continuo, chiaro segnale di una popolazione straniera che si inserisce progressivamente nel tessuto residenziale cittadino.

Andamento della popolazione con cittadinanza straniera - 2016

COMUNE DI VILLAFRANCA PIEMONTE (TO) - Dati ISTAT 1° gennaio 2016 - Elaborazione TUTTITALIA.IT

(*) post-censimento

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

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

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

Analizzare lo stato di attuazione delle previsioni contenute nello strumento urbanistico vigente risulta uno dei presupposti tecnici alla base di una variante strutturale che coinvolge il ripensamento, in alcuni casi marginale, di alcune delle principali aree di espansione ed, in sostanza, di tutte le zone urbanistiche

residenziali consolidate e di nuova formazione. Verranno pertanto valutati le aree edificabili e le aree a servizio previste dal Piano.

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

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

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

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

A titolo di esempio, per le zone R, una superficie territoriale "da attuare" pari a 30.286 mq svilupperebbe, in applicazione dell'indice, una volumetria pari a 21.200 mc che, in termini di abitanti insediabili, equivale a 212 abitanti circa. La tabella 2-0 della zona R generica individua invece in 121 gli abitanti potenzialmente

insediabili, ovvero il 43% in meno. Analogo ragionamento deve essere fatto per le zone RC. Pertanto si può concludere che lo stato di attuazione del P.R.G.C. vigente è ragionevolmente esprimibile in una percentuale pari al 85-88%.

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

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

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

IL PROGETTO DEFINITIVO DELLA VARIANTE STRUTURALE N. 4 BREVE EXCURSUS

La Proposta Tecnica del Progetto Preliminare della variante strutturale n. 4 al P.R.G.C. vigente è stata adottata con deliberazione di consiglio comunale n. 23 in data 21.07.2016.

La suddetta deliberazione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i. è stata pubblicata all'Albo Pretorio comunale per la durata di trenta giorni consecutivi, e precisamente a partire dal giorno 09.09.2016 e fino al 09.10.2016 compresi, durante i quali chiunque ha potuto prenderne visione.

Dal quindicesimo al trentesimo giorno di pubblicazione, e cioè dal 25.09.2016 al 09.10.2016 chiunque ha potuto presentare osservazioni e proposte nel pubblico interesse.

Entro la data del 09.10.2016, e quindi in tempo utile, sono pervenute all'Ufficio Protocollo del Comune di Villafranca Piemonte 31 osservazioni. Nei giorni successivi, e quindi oltre il tempo utile, sono pervenute ulteriori osservazioni, per un totale di 47 osservazioni.

Il Sindaco di Villafranca Piemonte ha quindi convocato, per il giorno 16/11/2016 la prima seduta delle conferenze di copianificazione e valutazione di cui all'art. 15 della L.R. 56/77 e s.m.i., per l'analisi degli elaborati costituenti la proposta tecnica del progetto preliminare della variante strutturale n. 4.

A seguito della Conferenza di pianificazione e valutazione sono pervenuti i seguenti contributi:

- ARPA Piemonte, Dipartimento territoriale Nord Ovest, Struttura Semplice Attività Produttive, prot. n. 1647 del 07/02/2017
- Città Metropolitana di Torino, Area Territorio, Trasporti e Protezione Civile, Servizio Pianificazione Territoriale Generale e Copianificazione Urbanistica, prot. n. 1856 del 10/02/2017
- Città Metropolitana di Torino, Area Sviluppo Sostenibile e Pianificazione Ambientale, Servizio Tutela e Valutazioni Ambientali, prot. n. 1856 del 10/02/2017
- Ente di Gestione delle Aree Protette del Monviso, Servizio Tecnico
- Regione Piemonte, Direzione Ambiente, Governo e Tutela del Territorio, Settore Copianificazione Urbanistica Area Nord-Ovest, prot. n. 1884 del 10/02/2017
- Regione Piemonte, Direzione Ambiente, Governo e Tutela del Territorio, Valutazioni Ambientali e Procedure Integrate, prot. n. 1884 del 10/02/2017
- Regione Piemonte, Direzione Opere Pubbliche, Difesa del Suolo, Montagne, Foreste, Protezione Civile, Trasporti e Logistica, Settore Tecnico regionale – Area metropolitana di Torino, prot. n. 1884 del 10/02/2017

Successivamente, con determinazione n. 161 del 19/05/2018 l'Organo Tecnico Comunale ha disposto l'esclusione dalla fase di valutazione ambientale strategica della variante strutturale n. 4.

Successivamente, con deliberazione di consiglio comunale n. 22 del 19/06/2018 è stato adottato il progetto preliminare della variante strutturale n. 4, comprensivo dell'elaborato di proposta di controdeduzione alle osservazioni pervenute a seguito della pubblicazione del progetto e dei contributi espressi dai partecipanti alla conferenza di pianificazione e valutazione.

La suddetta deliberazione ed i relativi allegati, ai sensi e per gli effetti dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i., sono stati pubblicati sul sito informatico del comune di Villafranca Piemonte per la durata di sessanta giorni consecutivi, e dal 25.07.2018 al 24.08.2018 chiunque ha potuto presentare osservazioni e proposte nel pubblico interesse.

Entro la data del 24.08.2018, e quindi in tempo utile, sono pervenute all'Ufficio Protocollo del Comune di Villafranca Piemonte 30 osservazioni. Nei giorni successivi, e quindi oltre il tempo utile, sono pervenute ulteriori osservazioni, per un totale di 40 osservazioni.

È stata quindi elaborata, in funzione dei contributi emersi e delle osservazioni pervenute, la Proposta Tecnica del Progetto Definitivo che è stata adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 17 del 11 aprile 2019. A seguito di pubblicazione è seguita la Seconda Conferenza di Pianificazione e Valutazione articolata nelle sedute del 18 giugno 2019 e 26 settembre 2019. A seguito della seconda seduta sono stati espressi i pareri unici di Regione Piemonte (prot. 24155/AI606A del 26/09/2019), Città Metropolitana di Torino (prot. 80214 2019 del 25/09/2019) e Ministero tramite Soprintendenza (prot. 13778/2019.X.1.8. del 17/09/2019) costituiti da "pareri positivi condizionati" da recepirsi all'atto dell'approvazione in consiglio comunale del Progetto Definitivo secondo le procedure dell'art. 15 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Valutati i pareri, il Sindaco del comune di Villafranca Piemonte, a seguito degli incontri informali e dei Tavoli Tecnici tenutisi in data 03 luglio 2019, 29 agosto 2019, 31 ottobre 2019 ed in ultimo in data 25 novembre 2019, ha preventivamente comunicato informalmente la volontà di attivare la procedura prevista dal comma 14 dell'art. 15 della L.R. 56/77 e s.m.i., prevista qualora il soggetto proponente (il comune di Villafranca Piemonte) non accetti integralmente l'esito della seconda seduta delle seconda Conferenza di Pianificazione e Valutazione.

Pertanto con deliberazione di consiglio comunale n. 65 del 27 novembre 2019 il comune di Villafranca Piemonte ha formalmente espresso il proprio dissenso parziale ai pareri degli Enti, approvando un documento tecnico a supporto.

Con nota prot. 17888/2019 del 11/12/2019 il Sindaco del comune di Villafranca Piemonte ha convocato per il giorno 20 dicembre 2019 la prima seduta della terza conferenza di pianificazione e valutazione, in applicazione della procedura di cui al comma 14 dell'art. 15 della L.R. 56/77 e s.m.i., riproponendo gli aspetti sui quali ha espresso il dissenso. La seduta si è conclusa con un parere sospensivo con la richiesta di produrre un Documento Tecnico con il dettaglio del dissenso espresso.

Il comune di Villafranca Piemonte, con deliberazione di consiglio comunale n. 2 del 15 febbraio 2020, ha approvato il Documento Tecnico di espressione del dissenso unitamente ad un elaborato tecnico a supporto ed integrazione, inviandoli agli Enti con nota prot. 2461 del 22/02/2020.

La seconda seduta della terza conferenza, per effetto del DPCM in materia di contenimento dell'emergenza epidemiologica covid-19, è stata convocata con prot. 54177 del 24/04/2020 in modalità telematica sincrona per il giorno 08 maggio 2020.

Il presente progetto definitivo della variante strutturale n. 04 al P.R.G.C. vigente del comune di Villafranca Piemonte è stato pertanto redatto sia in recepimento dei pareri espressi nella seconda seduta della seconda Conferenza di Copianificazione e Valutazione sia, per le parti sulle quali il comune di Villafranca Piemonte ha espresso il dissenso, in recepimento dei pareri espressi nella seconda seduta della terza conferenza di Copianificazione e Valutazione, che a seguire sinteticamente si riassumono.

Sintesi delle osservazioni della Città Metropolitana di Torino espresse con nota prot. 80214 2019 del 25/09/2019 nella seconda seduta della seconda conferenza di Copianificazione e Valutazione, e con nota prot. 30721/2020 del 30/04/2020 nella seconda seduta della terza conferenza di Copianificazione e Valutazione, con individuazione degli aspetti sui quali il comune di Villafranca Piemonte ha espresso il dissenso e conseguenti modifiche apportate al Progetto Definitivo

	OSSERVAZIONE	MODIFICHE APPORTATE
Città Metropolitana di Torino Area Territorio, Trasporti e Protezione Civile Servizio Pianificazione Territoriale Generale e Copianificazione Urbanistica		
2.a	**Parere prot. 80214 2019 del 25/09/2019:** La scheda regionale sui dati quantitativi urbani presenta una C.I.R.T. di 6.392 abitanti in progetto, in luogo a quanto indicato nella Relazione Illustrativa che segnala, anche a seguito della correzione di alcuni errori, una capacità insediativa di 6.767 abitanti.	Si precisa che la differenza tra la C.I.R.T. della scheda regionale sui dati quantitativi urbani (6.392 ab.) ed il dato riportato nella tabella della relazione tecnica allegata alla variante strutturale n. 4 (6.767 ab.), ammontante a complessivi 375 ab., emerge non per un errore nei calcoli, ma perché nella tabella contenuta nella relazione sono stati calcolati anche gli abitanti insediati ed insediabili, in applicazione delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente, all'interno delle zone produttive esistenti e di nuovo impianto (zone PC, PN e TN), capacità insediativa che invece non viene conteggiata all'interno della scheda regionale sui dati quantitativi urbani. Nel dettaglio la differenza, pari a 375, è data dagli abitanti conteggiati nella zona PC (328) e di quelli della zona Pn (47) Si è pertanto proceduto a modificare la tabella allegata alla relazione tecnica della variante riportando il conteggio degli abitanti a quanto conteggiato dalla scheda regionale.
2.b	**Parere prot. 80214 2019 del 25/09/2019:** per evitare possibili salti di classe come definite dalla Circolare n. 7/LAP/96, fra comuni contermini, fatta salva la presenza sul territorio di un'orografia particolare che ne giustifichi la presenza, si chiede di indicare nella carta di sintesi, anche solo per un breve tratto, le classi di pericolosità geomorfologiche dei Comuni confinanti, già adeguati al PAI. Il comune di Villafranca Piemonte ha espresso il proprio dissenso. **Parere prot. 30721/2020 del 30/04/2020:** la città Metropolitana di Torino, nel parere della seconda seduta della terza conferenza di Copianificazione, ha confermato il contenuto del proprio parere espresso nella seconda seduta della seconda conferenza (prot. 80214 2019 del 25/09/2019)	Gli elaborati grafici sono stati aggiornati con l'indicazione, nella Carta di Sintesi, delle classi di pericolosità geomorfologiche dei Comuni confinanti, già adeguati al PAI.

	OSSERVAZIONE	MODIFICHE APPORTATE
2.c	**Parere prot. 80214 2019 del 25/09/2019:** Si chiede di dichiarare in sede di approvazione del progetto definitivo se le aree oggetto della presente Variante strutturale sono gravate dai vincoli legati agli usi civici	La dichiarazione è stata inserita nella deliberazione di consiglio comunale di approvazione del progetto definitivo della variante strutturale n. 4
2.e	**Parere prot. 80214 2019 del 25/09/2019:** Si chiede di correggere un refuso di battitura nella scheda 03.01.05 (sostituire "*con*" con "*non*")	Il refuso è in realtà presente nella scheda 03.01.06. È comunque stato corretto sostituendo la parola "*con*" con "*non*".
2.f.1	**Parere prot. 80214 2019 del 25/09/2019:** Si propone di riconoscere alcune aree individuate a verde privato in zona R17 e RE4E, anziché in classe IIIb3$_2$ in classe IIIa	Sono state recepite le modifiche nella cartografia di Sintesi del progetto definitivo
2.f.2	**Parere prot. 80214 2019 del 25/09/2019:** Si suggerisce di integrare l'art. 28 delle N.T.A. specificando, tra gli interventi ammessi in assenza delle opere di messa in sicurezza del territorio, "senza cambio di destinazione", all'intervento "…, restauro e risanamento conservativo…"	La precisazione "*senza cambio di destinazione d'uso*" suggerita per la classe IIIb3 è già contenuta nella tabella riassuntiva dell'art. 28 relativa agli interventi ammessi nelle classi IIIb.
2.f.3	**Parere prot. 80214 2019 del 25/09/2019:** Si segnala che la tavola "P2-5-SINT-00" presenta nella legenda una classe di rischio idrogeologico III3b2 non richiamata nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano, si presume molto probabilmente che si volesse indicare la classe IIIb2	La legenda delle Tavola "P2-5-SINT-00" è stata corretta ed aggiornata secondo le indicazioni del parere.
2.g	**Parere prot. 80214 2019 del 25/09/2019:** Intervento 8: il fabbricato oggetto di questo intervento risulta in buone condizioni, con alcuni elementi decorativi di un certo pregio, in particolare la presenza di due sopra finestra al piano terra e di due lesene laterali alla porta d'ingresso principale, sormontate da aggetti in pietra che sorreggono una piccola tettoia in coppi, presenti su una facciata che spicca per semplicità e sobrietà, rendendo l'intero fabbricato (o per lo meno la parte che parrebbe più antica), di un certo valore architettonico. Si propone di tutelare l'immobile non concedendone la demolizione e ricostruzione	È stata pertanto modificata la tabella 3-1 delle zone RC, inserendo per la zona RC 36 intervento 1, la seguente nota, in sostituzione di quella contenuta nella PTPD: "*Sul fabbricato esistente è possibile operare con interventi fino al restauro e risanamento conservativo, escludendo la demolizione e ricostruzione, e contestuale possibilità di ampliamento in applicazione dell'indice generale della zona RC con un massimo di 1.800 mc al lordo del fabbricato esistente, con destinazioni d'uso compatibili con la zona. L'ampliamento non dovrà compromettere la lettura dei valori architettonici del fabbricato esistente. Per interventi superiori alla manutenzione straordinaria obbligo, se richiesto dall'Amministrazione comunale, di dismissione delle aree destinate alla viabilità in progetto di Piano.*"
2.h	**Parere prot. 80214 2019 del 25/09/2019:** Intervento 24: in riferimento ai nuovi ambiti a Servizi posti in prossimità del cimitero, si rammenta che l'estensione della fascia di rispetto cimiteriale è stata modificata dalla L.R. 03/2013, in particolare al comma 6 dell'art. 27 "Fasce di rispetto" della L.R. 56/77 e s.m.i., il vincolo di inedificabilità assoluta è stato portato da 150 metri a 200 metri	In recepimento del parere metropolitano è stata introdotta, sugli elaborati grafici di Piano, la fascia di rispetto cimiteriale operante *ex lege* in applicazione dell'art. 27, comma 6, L.R. 56/77 e s.m.i. e pari a 200 metri. Analogamente, nelle N.T.A. del P.R.G.C. vigente, al punto 7) "*Distanza dai cimiteri*" dell'art. 14 "*Distanze*" è stato riportato il riferimento ai 200 metri di cui al citato art. 27, comma 6. Infine è stato fatto specifico richiamo alla riduzione della fascia di rispetto cimiteriale operata dal comune con la deliberazione di consiglio comunale n. 58 del 30/07/2019.

	OSSERVAZIONE	MODIFICHE APPORTATE
2.i	**Parere prot. 80214 2019 del 25/09/2019:** Si suggerisce di valutare attentamente la proposta di destinare alla residenza l'ex consorzio agrario in parte interessato dalla classe di rischio idrogeologico $IIIb3_2$	Alla luce della ridefinizione delle fasce di rispetto del canale del Molino nell'area del capoluogo, l'immobile "ex consorzio agrario" ricade nella classe $IIIb3_2$ per una limitatissima porzione in corrispondenza dello spigolo sud-est. Pertanto non si ritiene che sussistano problematiche legate alla classe.

Sintesi delle osservazioni del parere unico della Regione Piemonte Direzione Ambiente, Governo e Tutela del Territorio, Settore Copianificazione Urbanistica Area Nord-Ovest espresse con nota prot. 24155/AI606A del 26/09/2019 nella seconda seduta della seconda Conferenza di Copianificazione e Valutazione, e con nota della Direzione Ambiente, Energia e Territorio, Settore Copianificazione urbanistica area nord-ovest prot. 5862 del 07/05/2020 nella seconda seduta della terza Conferenza di Copianificazione e Valutazione e conseguenti modifiche apportate al Progetto Definitivo

Regione Piemonte Direzione Ambiente, Governo e Tutela del Territorio Settore Copianificazione Urbanistica Area Nord-Ovest		
	OSSERVAZIONE	MODIFICHE APPORTATE
4.1a	**Parere prot. 24155/AI606A del 26/09/2019:** Richiesta di recepimento degli strumenti urbanistici in atto. Nello specifico: - riconoscimento della zona D1 (L.R. 56/77 art. 16 bis), già zona PN2 - riconoscimento dell'ambito di riqualificazione urbana nella zona RC 35/Mulino "Vottero" (previsto con la la variante ex 12 comma, art. 17 L.R. 56/77, DC n. 39 del 30/09/2017 - eventuali varianti parziali precedenti	Gli elaborati di Piano sono stati aggiornati con l'inserimento delle previsioni delle varianti approvate. In particolare: - recepimento dei contenuti introdotti con la variante della Zona D1 (L.R. 56/77 art. 16 bis) approvata con dcc 47/2019 - recepimento dei contenuti introdotti con la variante ai sensi del comma 12, art. 17, L.R. 56/77 e s.m.i. riguardante la correzione di un errore materiale nella tabella 5-1 della zona PC 4C, approvata con dcc 20/2019 - recepimento dei contenuti introdotti con la variante ai sensi del comma 12, art. 17, L.R. 56/77 e s.m.i. riguardante l'adeguamento di localizzazione di limitata entità delle aree destinate a servizi della zona Se PR1, approvata con dcc 22/2019 - recepimento dei contenuti introdotti con la variante ai sensi del comma 12, art. 17, L.R. 56/77 e s.m.i. riguardante la zona RC 34 "Mulino Vottero", approvata con deliberazione di consiglio comunale n. 39 del 30/09/2017

4.1b	**Parere prot. 24155/AI606A del 26/09/2019:** Poiché la variante strutturale deve riportare le modifiche della capacità insediativa indotte dalle nuove previsioni e la capacità insediativa complessiva del PRGC, si suggerisce di introdurre delle tabelle riferite alle dimensioni (abitanti, superfici) di ogni singola zona, evidenziando la capacità insediativa esclusiva della variante e quella generale riguardante la strumentazione urbanistica operante (cioè prgc vigente con insediati in atto e quelli residui aggiuntivi + variante 4 + altre varianti approvate ma non ancora recepite)	L'introduzione di ulteriori tabelle riferite alle dimensioni (abitanti, superfici) di ogni singola zona andrebbero a sovrapporsi, in termini di informazioni, a quelle esistenti e facenti già parte delle N.T.A. vigenti, rischiando di generare nuove incongruenze. Ed eliminare tout-court le attuali tabelle risulta un'operazione che comporterebbe la perdita dei dati complessivi sul dimensionamento di Piano, operazione peraltro probabilmente non fattibile nel progetto definitivo della variante strutturale, cioè al termine del processo di variante. Il comune di Villafranca P.te, in ogni modo, ritiene utile il suggerimento contenuto nel parere e valuterà come procedere in una successiva eventuale variante

4.2a	**Parere prot. 24155/AI606A del 26/09/2019:** zona RC 12, intervento 6, si richiede di escludere, tra gli interventi ammissibili, la sostituzione edilizia. Si suggerisce che la rifunzionalizzazione dell'impianto rurale originario e la auspicabile conservazione dei caratteri morfotipologici, venga facilitata tramite il PdCC attraverso un progetto organico che eventualmente non escluda la parziale riutilizzazione e qualificazione estetica-tipologica della tettoia esistente. Il comune di Villafranca Piemonte ha espresso il proprio dissenso **Parere prot. prot. 5862 del 07/05/2020:** La Regione Piemonte, nel parere della seconda seduta della terza conferenza di Copianificazione, ha previsto che per la zona RC 12, intervento 6, nell'elaborato P6.2 tab RC12, pag.25 cap. "note" della tabella 3-1 della zona RC, intervento 1, deve essere introdotta la frase: "*Al cessare dell'attività agricola, è ammesso, con interventi di restauro e risanamento conservativo, il recupero alla destinazione residenziale, o compatibile con la zona urbanistica, della volumetria dei fabbricati ex agricoli esistenti. La possibilità di recupero indicata al capoverso precedente è ammessa solo per fabbricati in muratura portante o pilastratura in pietrame e mattoni, orizzontamenti a volta, putrelle e voltini o solai in c.a., copertura con orditura lignea con coppi o tegole, con esclusione quindi di strutture provvisorie realizzate con pilastratura in legname o ferro e con coperture in lamiere o eternit su orditura in ferro, alle quali non viene assegnato alcun valore nel computo della volumetria e della superficie coperta ai fini di eventuali interventi di recupero, e che dovranno essere previsti in demolizione. È inoltre ammesso l'intervento di ristrutturazione, con demolizione e ricostruzione, per quegli immobili che presentano condizioni tali da non poter essere recuperati ad un uso residenziale, o comunque compatibile con la zona di appartenenza, con un intervento di restauro e risanamento conservativo. L'impossibilità dovrà essere dimostrata, documentata ed asseverata da un Professionista. L'eventuale intervento di demolizione e ricostruzione dovrà essere conforme alle disposizioni dell'art. 2.4.3 "Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione fedele (REDR)" delle N.T.A del centro storico. Inoltre dovrà essere riproposta l'attuale partitura della facciata conservando, attraverso adeguate soluzioni cromatiche e materiche, l'immagine dei vuoti (fienili) e pieni. Gli elaborati progettuali dovranno consentire la verifica delle suddette disposizioni.* *Obbligo, in ogni caso, di mantenimento del portale di ingresso in mattoni su c.so Wuillermin con interventi di restauro e risanamento conservativo e di ripristino e completamento della recinzione muraria conformemente alla tipologia rurale ed estesa all'area di intervento. Obbligo di rimozione di manufatti e arredi fissi che interferiscono o alterano la visibilità del nuovo impianto edilizio. Su*	È stata introdotta nelle N.T.A. la modifica contenuta nel parere unico regionale prot. 5862 del 07/05/2020 espresso a seguito della terza conferenza di Copianificazione e Valutazione. In particolare nella tabella 3-1 della zona urbanistica RC 12, nel campo note, è stato introdotto il seguente testo in sostituzione di quello contenuto nella Proposta Tecnica del Progetto Definitivo: "*Al cessare dell'attività agricola, è ammesso, con interventi di restauro e risanamento conservativo, il recupero alla destinazione residenziale, o compatibile con la zona urbanistica, della volumetria dei fabbricati ex agricoli esistenti. La possibilità di recupero indicata al capoverso precedente è ammessa solo per fabbricati in muratura portante o pilastratura in pietrame e mattoni, orizzontamenti a volta, putrelle e voltini o solai in c.a., copertura con orditura lignea con coppi o tegole, con esclusione quindi di strutture provvisorie realizzate con pilastratura in legname o ferro e con coperture in lamiere o eternit su orditura in ferro, alle quali non viene assegnato alcun valore nel computo della volumetria e della superficie coperta ai fini di eventuali interventi di recupero, e che dovranno essere previsti in demolizione. È inoltre ammesso l'intervento di ristrutturazione, con demolizione e ricostruzione, per quegli immobili che presentano condizioni tali da non poter essere recuperati ad un uso residenziale, o comunque compatibile con la zona di appartenenza, con un intervento di restauro e risanamento conservativo. L'impossibilità dovrà essere dimostrata, documentata ed asseverata da un Professionista. L'eventuale intervento di demolizione e ricostruzione dovrà essere conforme alle disposizioni dell'art. 2.4.3 "Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione fedele (REDR)" delle N.T.A. del centro storico. Inoltre dovrà essere riproposta l'attuale partitura della facciata conservando, attraverso adeguate soluzioni cromatiche e materiche, l'immagine dei vuoti (fienili) e pieni. Gli elaborati progettuali dovranno consentire la verifica delle suddette disposizioni.* *Obbligo, in ogni caso, di mantenimento del portale di ingresso in mattoni su c.so Wuillermin con interventi di restauro e risanamento conservativo e di ripristino e completamento della recinzione muraria conformemente alla tipologia rurale ed estesa all'area di intervento. Obbligo di rimozione di manufatti e arredi fissi che interferiscono o alterano la visibilità del nuovo impianto edilizio. Su richiesta dell'Amministrazione obbligo di realizzazione ed eventuale dismissione del marciapiede su c.so Wuillermin*"

	richiesta dell'Amministrazione obbligo di realizzazione ed eventuale dismissione del marciapiede su c.so Wuillermin"	
4.2b	**Parere prot. 24155/AI606A del 26/09/2019:** zona RS: (int. 3): la modifica della normativa consente la sostituzione del tipo di intervento (inserendo la ricostruzione ai sensi dell'Art. 2.4.3 Ristrutturazione edilizia con Demolizione e Ricostruzione fedele – (REDR) delle NTA del Centro Storico. In particolare è previsto lo stralcio della tutela della balconata in legno con fascia decorativa dell'edificio 3.01.05. Poiché tale edificio risulta quello a maggior caratterizzazione tipologica dell'insediamento a corte, si richiede di rivedere la norma in modo perlomeno da mantenere e valorizzare gli elementi tipologici più rappresentativi	È stato recepito il contenuto del parere aggiornando la tabella delle N.T.A. del centro storico inserendo, in aggiunta a quanto già previsto nella Proposta Tecnica del Progetto Definitivo: - per il fabbricato individuato con la sigla 3.01.05 la frase: "*Al fine di mantenere e valorizzare gli elementi tipologici più rappresentativi, la balconata in legno con fascia decorativa presente sul fabbricato dovrà essere riproposta in modo fedele.*" - per il fabbricato individuato con la sigla 3.01.06 la frase: "*In caso di intervento REDR dovrà essere garantita la riproposizione planivolumetrica con il rispetto delle attuali altezze di gronda e di colmo del tetto, dei materiali e degli elementi tipologicamente più significativi*"
4.2c	**Parere prot. 24155/AI606A del 26/09/2019:** zona Sp IC1 (int 7): la variazione consiste nella sostituzione della zona RC18 con la destinazione a servizi di interesse comune. Stante le condizioni di rischio insite nella classificazione IIIa si richiede di consentire solo i servizi compatibili con le problematicità dell'area	Precisando che la zona non ricade in classe IIIa ma in classe $IIIb2_1$, nella tabella 6-0 bis della zona Sp IC1 allegata alle N.T.A., nel campo note, è stato precisato che l'edificabilità dell'area è subordinata all'attuazione degli interventi di riassetto territoriale del cronoprogramma.
4.2d	**Parere prot. 24155/AI606A del 26/09/2019:** zona R4: (int 21): la previsione del nuovo lotto residenziale si direbbe non supportata da una base cartografica aggiornata; da verifiche svolte in sede di istruttoria si constata la presenza di una stalla di carattere semi-industriale che potrebbe risultare incompatibile con nuove residenze civili; si richiedono quindi adeguate verifiche.	Nella relazione allegata al progetto Definitivo della variante strutturale n. 4 è stata inserita la dimostrazione grafica, predisposta sull'ortofoto regionale, della distanza dei fabbricati agricoli destinati a stalla dal confine dell'area oggetto di variante, risultando tale distanza superiore a 50 metri, e pertanto nel pieno rispetto delle disposizioni contenute all'interno delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente.

4.2e	**Parere prot. 24155/AI606A del 26/09/2019:** zona R24 (int. 23): la previsione di demolizione e ricostruzione, pur prescrivendo il mantenimento dei fronti su strada introdotto dalla presente proposta tecnica, determina l'alterazione dell'impianto rurale tradizionale identificabile, in particolare, nelle attuali superfici di ingombro e nei suoi elementi tipologici in parte conservati. Si suggerisce pertanto un approfondimento normativo (ed eventualmente cartografico) che riproponga le due maniche parallele e confrontanti, con orientamento est – ovest e i muri di recinzione. Il comune di Villafranca Piemonte ha espresso il proprio dissenso. **Parere prot. prot. 5862 del 07/05/2020:** La Regione Piemonte, nel parere della seconda seduta della terza conferenza di Copianificazione, al capitolo "Conclusioni" da atto che l'integrazione della normativa (P6.2 tab R.24, pag.54) nel prevedere il mantenimento dell'"*attuale impianto rurale tradizionale con le due maniche parallele e confrontanti, con orientamento est-ovest ed i muri di recinzione*" risulta coerente con lo spirito dell'osservazione	Nel Documento Tecnico allegato all'espressione del dissenso del comune di Villafranca Piemonte sul parere espresso nella seconda seduta della seconda conferenza di Copianificazione e Valutazione dalla Regione Piemonte, a parziale recepimento delle indicazioni contenute nel parere regionale prot. 80214 2019 del 25/09/2019, il comune di Villafranca Piemonte nell'elaborato P6.2 tab R 24, pag.54 cap. "note" della tabella 2-1 della zona R, introduceva la frase: "*In caso di intervento di demolizione e ricostruzione deve essere riproposto l'attuale impianto rurale tradizionale con le due maniche parallele e confrontanti, con orientamento est-ovest ed i muri di recinzione*". Considerato che nel parere regionale della seconda seduta della terza conferenza di Copianificazione e Valutazione si dava atto che l'integrazione normativa introdotta nell'elaborato P6.2 risulta coerente con lo spirito dell'osservazione regionale, nel progetto definitivo si conferma tale integrazione.
4.2f	**Parere prot. 24155/AI606A del 26/09/2019:** zona SP IC2 (int. 24): nella fascia di rispetto cimiteriale è previsto il cambio di destinazione d'uso da zona agricola (A) a SP IC2 (attrezzatura comune, non ulteriormente precisata). Considerando che il principio fondante della fascia di rispetto è l'inedificabilità a tutela della sacralità del luogo, si ritiene che la previsione aggiuntiva di servizi pubblici debba prioritariamente riguardare il verde pubblico e il parcheggio	In recepimento del parere unico regionale, la zona a servizi individuata nella Proposta Tecnica del Progetto Definitivo con la sigla Sp IC2 "*Servizi di interesse comune*", nel Progetto Definitivo è stata rinominata Sp VP17 "*Servizi destinati a verde e parcheggio*" e sono quindi state aggiornate le relative tabelle dei servizi.

4.2g	**Parere prot. 24155/AI606A del 26/09/2019:** zona RE10 (int. 25) – il ridimensionamento della zona e la flessibilità dello schema insediativo ha determinato anche la riduzione della viabilità di transito/accesso e, soprattutto, dei preventivi adempimenti in merito alla dotazione viaria (PTE). Il venire meno di prescrizioni in ordine alla cronologia degli interventi potrebbe pregiudicare l'ordinato sviluppo viario determinando, per un certo periodo, la concentrazione dei nuovi flussi locali sulla preesistente viabilità (via Sabotino e via dei Pescatori). È opportuno quindi verificare se gli accessi attuali su tali vie siano adeguati ad accogliere l'insediabilità aggiuntiva. In caso contrario è necessario coordinare i singoli s.u.e. con una scheda di piano in modo tale che venga garantita la realizzabilità della viabilità prevista nel piano stesso e nel contempo l'accessibilità alle singole aree dei s.u.e.	Le norme contenute nelle tabelle di Piano n. 4-10 della zona RE 10, nel campo note, precisano già che in sede di strumento urbanistico esecutivo dovranno essere previsti la dismissione e l'urbanizzazione di tutte le aree che il Piano vincola a viabilità pubblica e servizi. La possibilità di cedere unicamente il sedime della viabilità vale unicamente per la viabilità "di bordo" che nella realtà non "alimenta" direttamente i nuovi insediamenti residenziali. Non essendo possibile, in fase di stesura della variante, prevedere con precisione l'ordine con cui potrà essere data attuazione alle previsioni di Piano, risulta complesso, e probabilmente troppo vincolante, coordinare a priori i singoli interventi, rischiando di creare limitazioni e vincoli che non consentano l'attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico. Pertanto, nel recepire il parere regionale, nella tabella 4-10 della zona RE 10 è stata aggiunta la seguente frase: "*Lo strumento urbanistico della singola sub-area, ed anche quello eventualmente esteso a più sub-aree, dovrà contenere una puntuale verifica sull'adeguatezza del complesso viario composto da via dei Pescatori, via XXV Aprile, via Sabotino e dalle nuove realizzande strade (complesso viario evidenziato in colore azzurro nello schema sinottico della zona RE 10 allegato alla tabelle di P.R.G.C.) in funzione dell'insediabilità aggiuntiva derivante dall'approvazione dello strumento urbanistico esecutivo. Qualora da tale studio emergesse che la dotazione viaria sia insufficiente, le previsioni viabilistiche dello strumento urbanistico esecutivo dovranno essere estese a porzioni di viabilità esterne alla/e sub aree e già previste dal P.R.G.C. vigente, al fine di raggiungere un adeguato livello di fruibilità ed accessibilità.*"

4.2h	**Parere prot. 24155/AI606A del 26/09/2019:** Zona RC29 (int. 26): la previsione riguarda l'inserimento di un ulteriore lotto in un ambito intensamente edificato e con superfici libere esigue; è opportuno una verifica sulla effettiva realizzabilità dell'edificio in relazione all'accesso e alle norme su confrontanze e distanze minime fra edifici.	Il nuovo lotto di completamento individuato in variante nell'attuale zona RC 29 non è da intendersi solo quale lotto edificabile singolarmente, ma il riconoscimento di una capacità edificatoria va letta anche all'interno delle dinamiche dello strumento urbanistico vigente. Infatti l'area, benché attualmente non sia agricola ma sia già ricompresa all'interno della zona residenziale RC 29, e come tale teoricamente dotata di una capacità edificatoria data dall'applicazione dell'indice territoriale o fondiario della scheda generale delle zone RC, nella realtà, per come è strutturato il P.R.G.C. vigente, è priva di qualunque capacità edificatoria. Il riconoscimento, in variante, dell'edificabilità ad un'area interclusa all'interno del tessuto residenziale consolidato consente quindi anche la realizzazione di quei modesti ampliamenti fisiologici dei fabbricati adiacenti che altrimenti, privi di qualunque capacità edificatoria, non potrebbero adeguarsi all'eventuale modifica del quadro esigenziale. A titolo puramente indicativo e non vincolante nella relazione è stato allegato uno schema grafico, quotato, a dimostrazione della fattibilità dell'intervento
4.2i	**Parere prot. 24155/AI606A del 26/09/2019:** Zona R34 (int. 30): la variante 4 prevede il recupero alla residenza del 100% + 10% della volumetria attuale destinata in passato a stoccaggio di derrate agricole; sulla base di tali disposizioni e visto il carattere archeologico/industriale del manufatto sarebbero necessarie ulteriori norme di tutela e valorizzazione. Occorre far presente che la variante ex comma 12 art 17 della LR. n. 56/77 approvata con DC. n. 39 del 30/9/2017, riguardante uno specifico progetto edilizio di recupero dell'intero complesso rurale, ha determinato modifiche rispetto a quanto attualmente riportato nella presente variante che non è aggiornata. Si ritiene che, quantomeno, si provveda a: - riportare i parametri edilizi/urbanistici (altezze, n. piani, distanze, disposizioni geologiche, ecc), le destinazioni d'uso e le prescrizioni di natura morfotipologica introdotti dalla variante ex comma 12 art 17 della LR. n. 56/77 approvata con DC. n. 39 del 30/9/2017.	Il progetto definitivo della variante strutturale n. 4 ha recepito i contenuti introdotti con la variante predisposta ai sensi del comma 12, art. 17, L.R. 56/77 e s.m.i. riguardante la zona RC 34 "Mulino Vottero", ed approvata con deliberazione di consiglio comunale n. 39 del 30/09/2017. Nello specifico sono stati aggiornati i contenuti della Tabella n. 2-0 delle Zone R e la tabella 2-1 della specifica zona R 34.

4.2l	**Parere prot. 24155/AI606A del 26/09/2019:** Zone DC – distributori carburanti (int. 32): la previsione urbanistica (art. 8-0- Aree DC) è priva di disposizioni edilizie (distanze confini, altezze, regole ambientali e paesaggistiche).) che possano garantire un corretto insediamento; si richiede quindi di provvedere in merito	Il progetto di variante strutturale, come specificato in relazione, non ha previsto l'individuazione di nuove aree per l'insediamento di distributori di carburante, ma ha unicamente individuato graficamente, assegnando loro una zona propria, i distributori di carburante attualmente già presenti sul territorio comunale, non riconosciuti invece nel P.R.G.C. vigente. Non sono state inserite specifiche norme in merito alle distanze dai confini, altezze, regole ambientali e paesaggistiche in quanto esiste già una specifica normativa settoriale regionale in merito, alla quale si è rimandato nelle N.T.A.
4.2m	**Parere prot. 24155/AI606A del 26/09/2019:** Si ricorda che il vincolo cimiteriale di inedificabilità per una fascia di m. 200 opera ex lege. In tal senso si richiama l'applicazione dell'art. 27, comma 6 e comma6 quinques della LR. 56/77. In relazione alla riduzione operata dal Comune con la DC. n. 58 del 30/7/2019 ai sensi dell'art. 27 comma 6 ter si precisa che la Regione non ha competenza nel merito essendo di esclusiva competenza e responsabilità comunale.	In recepimento del parere unico regionale è stata introdotta, sugli elaborati grafici di Piano, la fascia di rispetto cimiteriale operante *ex lege* in applicazione dell'art. 27, comma 6, L.R. 56/77 e s.m.i. e pari a 200 metri. Analogamente, nelle N.T.A. del P.R.G.C. vigente, al punto 7) "*Distanza dai cimiteri*" dell'art. 14 "*Distanze*" è stato riportato il riferimento ai 200 metri di cui al citato art. 27, comma 6. Infine è stato fatto specifico richiamo alla riduzione della fascia di rispetto cimiteriale operata dal comune con la deliberazione di consiglio comunale n. 58 del 30/07/2019.

4.4.1a	**Parere prot. 24155/AI606A del 26/09/2019:** In riferimento alle sole modifiche introdotte con la variante 4, si segnala che: - sono presenti sovrapposizioni di tabelle che ripetono alcune prescrizioni specifiche (es. nelle zone RE i parametri edilizi compaiono, e con valori diverse, in più schede); - nelle tabelle delle zone RC sono riportati come "modificati" numerosi parametri o quantità che, in effetti sono gli stessi del piano vigente rendendo quindi incerto l'ambito di intervento della variante; - alcune zone sono ricomprese in più schede (es. RC, R20) mentre altre sono sprovviste di schede specifiche (es. zone PE); - tali zone PE (n. 11 unità), nonostante il combinato disposto dell'art. 8 e 11, risultano prive di disposizioni sui manufatti esistenti; - sono presenti più tabelle riferite alle zone R (es. 20, 21, 28) con tipi di intervento ripetuti ma discordanti; - nella tabella generale delle zone R i tipi di intervento fanno riferimento all'art. 11, punto 1 + 2 n. 3 commi 4° e 5° delle NTA che tuttavia non risulterebbe presente nelle NTA; Dal punto di vista della correttezza formale è necessario che il testo normativo sia riordinato eliminando in modo sistematico i richiami al PTO del Po, entrato in vigore nel 2005 e decaduto dopo 10 anni. Gli stralci riguardano gli artt. 9, 11, 25. Fermo restando che l'operazione di stralcio deve essere preceduta dalla verifica che non si determini un impoverimento della disciplina ambientale e paesaggistica, è doveroso segnalare che il venire meno della progettualità del PTO del Po richiede che si provveda in tempi ragionevolmente brevi all'adeguamento al PPR. In conclusione, viste le criticità dell'impianto normativo emerse dall'esame della presente variante, viste anche quelle riconosciute dalle analisi svolte dalla variante stessa (es. le diffuse incongruenza fra indici edificatori e superfici di riferimento) e constatate le difficoltà della gestione ordinaria del prgc segnalate nelle varie fasi del presente procedimento, si suggerisce di riordinare la struttura della normativa per facilitarne la leggibilità e limitare le interpretazioni gestionali. <u>Il comune di Villafranca Piemonte ha espresso il proprio dissenso.</u> **Parere prot. prot. 5862 del 07/05/2020:** I rilievi posti dal Settore tendevano a garantire la formale correttezza del testo normativo con particolare riferimento alle disposizioni emanate dalla Regione stessa. Nel prendere atto delle determinazioni comunali si ribadisce la necessità di una prossima variante urbanistica che disciplini	Nel Documento Tecnico redatto a supporto del dissenso espresso dal comune di Villafranca Piemonte con DC n. 65/2019 si è sottolineato, oltre a quanto già contenuto nella relazione tecnica della Proposta Tecnica del Progetto Definitivo, che come ipotizzato nel parere regionale, l'operazione di stralcio tout-court dei richiami al PTO del Po potrebbe determinare un significativo impoverimento della disciplina ambientale e paesaggistica all'interno di uno strumento urbanistico non ancora adeguato al Ppr. Si ritiene che sarebbe opportuno che l'eliminazione dei riferimenti al PTO contenuti all'interno dello strumento urbanistico vigente fosse effettuata contestualmente alla variante generale di adeguamento al Ppr, proponendo quindi di lasciare inalterati i richiami, demandandone la revisione ad una successiva variante. Analogamente si recepisce il suggerimento in merito al riordino della struttura normativa, che potrà essere prevista in una prossima variante al P.R.G.C.

	organicamente la materia ambientale e paesaggistica anche in funzione della decadenza del PTO e dell'adeguamento al PPR.	
4.4.1b	**Parere prot. 24155/AI606A del 26/09/2019:** Si fa presente che l'impianto vincolistico geologico, riconfermando l'impostazione già presente nel piano vigente, si pone come un corpo disciplinare autonomo non compiutamente integrato nella disciplina urbanistica di zona delegando di fatto il recepimento alla fase gestionale con potenziali situazioni di non chiara interpretazione. Per rendere più semplice e trasparente la gestione del piano si suggerisce, quantomeno, di inserire in ogni tabella di zona i riferimenti alle classi di idoneità urbanistica e alle schede geotecniche, inoltre per le zone in classe IIIb, si suggerisce di precisare le puntuali opere di riassetto territoriale di pertinenza (pag. 139 delle NTA).	Uno degli obiettivi della variante strutturale n. 4 è stato proprio quello di aggiornare ed uniformare l'impianto vincolistico geologico del P.R.G.C. vigente, che rappresentava una forte frammentazione ed incongruenza in quanto capillarmente disperso all'interno delle N.T.A., risultando a volte incompleto e farraginoso nella sua interpretazione. L'inserimento dell'art. 28 "*Classi di pericolosità geomorfologica e di idoneità all'uso urbanistico*" nel corpo normativo delle N.T.A. è stata una puntuale scelta progettuale presente già nella Proposta Tecnica del Progetto Preliminare finalizzata a raggruppare tutta la normativa geologica in un preciso e puntuale articolato, al fine di eliminare i contrasti e le incongruenze presenti nel testo vigente. La scelta è supportata anche da alcuni elementi di non secondaria importanza: - la variante n. 4 al P.R.G.C. vigente è composta, tra gli altri, da cinque elaborati alla scala 1:5.000 di sovrapposizione tra le previsioni urbanistiche e la Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica, individuando quindi puntualmente, per ogni singola zona, la classe di appartenenza - l'intero strumento urbanistico di Villafranca Piemonte è stato redatto digitalmente basandosi su un sistema informativo geografico o territoriale, generalmente abbreviato con la sigla GIS, compilato su base catastale, che consente una consultazione puntuale, anche da remoto, eliminando potenziali incongruenze ed interpretazioni dovute ad elaborati cartacei - inserire le informazioni relative alle classi di rischio all'interno di ogni singola tabella di zona, considerata la struttura normativa che compone le N.T.A. vigenti, risulterebbe ridondante ed anche fonte di possibili errori in sede di eventuali future varianti al P.R.G.C., rischiando di ricreare quei disallineamenti e contrasti tra il testo normativo e la rappresentazione grafica che si è cercato di risolvere ed eliminare con la presente variante. Per le motivazioni espresse si ritiene pertanto di non recepire il suggerimento.
4.4.2	**Parere prot. 24155/AI606A del 26/09/2019:** Art. 4 – Definizioni Cap. 1 – 14 Insediabilità: si suggerisce di stralciare il richiamo alla Variante 3 e relativi atti di approvazione mantenendo unicamente l'indice volumetrico abitativo	In recepimento del suggerimento contenuto nel parere, all'art. 14, capitolo 1-14 "*Insediabilità*" è stato stralciato il richiamo alla variante 3 ed ai relativi atti di approvazione, mantenendo unicamente l'indice volumetrico abitativo

	Parere prot. 24155/AI606A del 26/09/2019: Art. 6 – Tipi di intervento cap. Interventi fondiari: la norma riportata l'art. 3 del TU 380/01 nel quale la definizione dell'intervento c) non appare aggiornata con le disposizioni vigenti; si richiede di correggere il testo.	In recepimento del parere, all'art. 6 "*Tipi di intervento*", capitolo "*Interventi fondiari*" stata aggiornata la definizione dell'intervento c) al TU 380/2001 e s.m.i.
	Parere prot. 24155/AI606A del 26/09/2019: Art. 11 - Prescrizioni Cap. 1-2: zone R – è necessario stralciare i commi riferiti al PTO riferito alle zone R (pag. 57), RA (pag 64 e 65) e PC zone 2-0 (69); Cap. 1-3 zone RC (pag. 59) è necessario uniformare la normativa della zona RC35 – intervento 2 in riferimento alle modalità di applicazione del rapporto di copertura (poiché basato sul rapporto mc/mq anziché mq/mq.) Cap. 5-2: zona agricola A3 (pag. 97) al fine di pervenire alla piena conformità con le norme del PPR (art. 14 delle relative NTA) si richiede di completare il suddetto capitolo con la seguente frase: "*Le eventuali trasformazioni devono garantire la conservazione dei complessi vegetazionali naturali caratterizzanti il corso d'acqua, anche mediante misure mitigative e compensative atte alla ricostituzione della continuità ambientale del fiume e al miglioramento delle sue caratteristiche paesaggistiche e naturalistico-ecologiche.*".	Art. 11 "*Prescrizioni*", Cap. 1-2: nel Documento Tecnico redatto a supporto del dissenso espresso dal comune di Villafranca Piemonte con DC n. 65/2019 si è sottolineato, oltre a quanto già contenuto nella relazione tecnica della Proposta Tecnica del Progetto Definitivo, che come ipotizzato nel parere regionale, l'operazione di stralcio tout-court dei richiami al PTO del Po potrebbe determinare un significativo impoverimento della disciplina ambientale e paesaggistica all'interno di uno strumento urbanistico non ancora adeguato al Ppr. Si ritiene che sarebbe opportuno che l'eliminazione dei riferimenti al PTO contenuti all'interno dello strumento urbanistico vigente fosse effettuata contestualmente alla variante generale di adeguamento al Ppr, proponendo quindi di lasciare inalterati i richiami, demandandone la revisione ad una successiva variante. Art. 11 "*Prescrizioni*", Cap. 1-3: è stato corretto il rapporto di copertura della zona RC 35 – intervento 2 in 1 mq/mq anziché, come erroneamente riportato, 1 mc/mq Art. 11 "*Prescrizioni*", Cap. 5-2: al fondo del capoverso che norma la possibilità di riconoscimento di aree ludico-sportive in zona A3 è stata inserita la seguente frase: "*Le eventuali trasformazioni devono garantire la conservazione dei complessi vegetazionali naturali caratterizzanti il corso d'acqua, anche mediante misure mitigative e compensative atte alla ricostituzione della continuità ambientale del fiume e al miglioramento delle sue caratteristiche paesaggistiche e naturalistico-ecologiche"*
	Parere prot. 24155/AI606A del 26/09/2019: Art. 14. Distanze cap. 7) – Distanze dai cimiteriale. Al fine di uniformare i contenuti normativi e cartografici si richiede di stralciare il primo comma sostituendolo con il richiamo puntuale all'art. 27 della LR. n. 56//77 specialmente in riferimento alla fascia relativa ai cimiteri di cui ai commi da 6 a 6 quinques.	In recepimento del parere metropolitano è stata introdotta, sugli elaborati grafici di Piano, la fascia di rispetto cimiteriale operante *ex lege* in applicazione dell'art. 27, comma 6, L.R. 56/77 e s.m.i. e pari a 200 metri. Analogamente, nelle N.T.A. del P.R.G.C. vigente, al punto 7) "*Distanza dai cimiteri*" dell'art. 14 "*Distanze*" è stato riportato il riferimento ai 200 metri di cui al citato art. 27, comma 6. Infine è stato fatto specifico richiamo alla riduzione della fascia di rispetto cimiteriale operata dal comune con la deliberazione di consiglio comunale n. 58 del 30/07/2019.

	Parere prot. 24155/AI606A del 26/09/2019: Art. 25 – Aree soggette a vincoli particolari. Al fine del corretto richiamo alle disposizioni delle norme del PPR - nel cap. - Immobili ed aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136 e 157 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i. si richiede di inserire le parole "*l'integrità della zona è*" prima della frase: "...la visuale verso la Cappella..." - si richiede di completare la frase: "Aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i." con: "*Aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i. comma 1, lett. h*".	All'art. 25 "*Aree soggette a vincoli particolari*" delle N.T.A.: - nel capitolo - Immobili ed aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136 e 157 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i. sono state inserite le parole "*l'integrità della zona è*" prima della frase: "*...la visuale verso la Cappella...*" - La frase "*Aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i.*" è stata sostituita dalla frase: "*Aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i. comma 1, lett. h*" In recepimento del parere della seconda seduta della seconda conferenza di Copianificazione e Valutazione della proposta Tecnica del Progetto Definitivo
	Parere prot. 24155/AI606A del 26/09/2019: Art. 28 – Classi di pericolosità geomorfologica Cap- IIb, IIIa: si richiede di correggere il richiamo all'art. 58 delle NTA del PAI; Cap. IIIa (pag. 135): non è precisato quali siano i cambi di destinazione d'uso nelle aree H ("alluvione frequente") consentiti in quanto non aumentano il carico antropico. Si richiede infine che l'articolo venga integrato recependo le richieste del parere della Direzione Opere pubbliche, difesa del suolo, economia montana e foreste – Sett. Tecnico Regionale – Area metropolitana di Torino.	Nel progetto Definitivo sono state inserite le modifiche e le precisazioni richieste nel parere della seconda seduta della seconda Conferenza di Copianificazione e Valutazione della proposta Tecnica del Progetto Definitivo. Fare anche riferimento alla documentazione prodotta dal dott. Geologo Marco Barbero
	Parere prot. 24155/AI606A del 26/09/2019: Art. 30 – Tutela e consolidamento della rete ecologica Nel cap. "Corridoi ecologici principali" (pag. 155) la disposizione: "- sono consentite nuove costruzioni se legate ad esigenze di conduzione dei fondi..." va opportunamente integrata con la frase iniziale: "nel rispetto delle disposizioni di zona sono consentite nuove costruzioni se legate ad esigenze di conduzione dei fondi...". Nel capitolo sulle opere di compensazione (pag. 156) è opportuno precisare che la parte riguardante gli adempimenti compensativi previsti dai s.u.e. ha carattere prescrittivo, mentre la parte introduttiva inerente il regolamento delle compensazioni ha natura programmatica e facoltativa. Va tuttavia precisato che l'istituto della premialità, qualora abbia evidente contenuto edilizio/urbanistico (es. volumetrie aggiuntive), è prerogativa del prgc.	Art. 30 – Tutela e consolidamento della rete ecologica, nel capitolo "*Corridoi ecologici principali*" è stata inserita, all'inizio del capoverso, la frase "*nel rispetto delle disposizioni di zona*" alla frase "*sono consentite nuove costruzioni*…", in recepimento del parere. Inoltre, sempre in recepimento del parere unico regionale, nel capitolo delle opere di compensazione delle N.T.A. è stato introdotto il seguente testo: "*Si precisa che gli adempimenti compensativi previsti per gli interventi urbanistici e su aree di espansione hanno carattere prescrittivo (occorre fare riferimento a quanto riportato nelle singole tabelle d'area), mentre la parte introduttiva inerente il regolamento delle compensazioni ha natura programmatoria e facoltativa. Si precisa che l'istituto della premialità, qualora abbia evidente contenuto edilizio/urbanistico (ad es. volumetrie aggiuntive) è prerogativa del prgc.*"

4.3.1	**Parere prot. 24155/AI606A del 26/09/2019:** tab. 2-0 zona R (pag. 3): si richiede di precisare i tipi di intervento ammessi correggendo o escludendo i richiami normativi che non risultano attendibili;	Nella Tabella 2-0 delle zone R, in riferimento all'insediabilità con interventi urbanistici è stato eliminato il riferimento ai commi 6° ed 8° ed è stato inserito il riferimento ai capoversi 8 e 11 delle N.T.A. Analogamente. in riferimento all'insediabilità con interventi fondiari è stato eliminato il riferimento ai commi 4° ed 5° ed è stato inserito il riferimento ai capoversi 6 e 7 delle N.T.A. Si precisa che, per ricostruire i corretti riferimenti ai commi elencati nelle schede e sostituiti si è fatto riferimento alle N.T.A. allegate al Piano Regolatore Generale Comunale approvato con D.G.R. n. 5-5293
4.3.2	**Parere prot. 24155/AI606A del 26/09/2019:** tabelle zone R come segnalato al cap. 4.4.1 occorre coordinare le disposizioni sui tipi di intervento previsti in più schede; tuttavia rimane incerta la relazione funzionale fra le tabb. 2-0, 2.1 e le successive tabelle delle zone R20, R21, R20, R28	In recepimento del parere regionale sono state apportate le seguenti modifiche: - Nella scheda n. A, zona R 20, è stato eliminato il riferimento all'intervento n. 11 e sostituito con il numero 3. - Nella scheda n. B, zona R 21, è stato eliminato il riferimento all'intervento n. 13 e sostituito con il numero 1. - Nella scheda n. C, zona R 20, è stato eliminato il riferimento all'intervento n. 25 e sostituito con il numero 1. - Nella scheda n. D, zona R 28, è stato eliminato il riferimento all'intervento n. 15 e sostituito con il numero 2. - Nella scheda n. E è stato aggiornato il riferimento alla zona normativa, eliminando la dicitura "SP (A10)" e sostituendola con la dicitura "Se IC12". - Nella scheda n. F, zona R 3, è stato eliminato il riferimento all'intervento n. 39 e sostituito con il numero 1. Si precisa infine che le tabelle con numerazione in lettere (A, B, etc…) contenute nelle N.T.A. vigenti sono da intendersi quali tabelle di ulteriore dettaglio in merito sia all'attuale consistenza delle aree su cui il P.R.G.C. prevede di intervenire, precisando le destinazioni in atto e la tecnologia costruttiva esistente, sia agli interventi ammissibili nel singolo intervento individuato con numerazione araba sugli elaborati di Piano.
4.3.3	**Parere prot. 24155/AI606A del 26/09/2019:** tab.4-4 zona RE4: - nota (4): occorre precisare le prescrizioni della DC 137-138 del 15/11/2008 eliminando il richiamo a tale atto.	Nella tabella 4-4 della zona RE 4, alla nota (4) è stata aggiunta, a specificazione dei contenuti delle deliberazioni di giunta comunale, la seguente frase: "*in merito all'applicazione, nei confronti dei privati o degli Enti richiedenti varianti al Piano Regolatore, di una quota quale rimborso spese proporzionata all'aumento di valore da determinarsi tramite l'UTE.*"

5	**Parere prot. 24155/AI606A del 26/09/2019:** Considerazioni sulla perimetrazione del centro abitato (art. 12, comma 2, n. 5bis, LR. n. 56/7) È opportuno che tale adempimento di legge, ora collocato nelle tav. P.2.2, P.2.3, sia inserito in una tavola esclusivamente dedicata a tale finalità evitando la sovrapposizione con altri tematismi cognitivi e prescrittivi. Si esprime comunque parere positivo alla perimetrazione proposta.	In recepimento del parere, è stato allegato al P.R.G.C. uno specifico elaborato grafico (tav. P2.6 "*Perimetrazione del centro abitato (art. 12, comma 2, n. 5 bis, L.R. 56/77 e s.m.i.)*" in scala 1:5.000) esclusivamente dedicato alla perimetrazione del centro abitato, e che non rappresenta più contestualmente i tematismi cognitivi e prescrittivi.
6	**Parere prot. 24155/AI606A del 26/09/2019:** 6. Recepimento parere Direzione Opere Pubbliche, Difesa del Suolo, Montagna, Foreste, Protezione Civile, Trasporti e Logistica Settore Tecnico regionale – Area metropolitana di Torino - Proposta tecnica del progetto definitivo della Variante Strutturale n. 4 al PRGC del Comune di Villafranca Piemonte (TO). LR 56/77 e s.m.i.. - Trasmissione parere unico ai sensi della DGR 64-7417 del 7/4/2014. - A1813A Class.: 11.60.10 – STRGEN20 – 1013/2016C/18000 – 3 - 8 Si richiede di recepire le disposizioni, totalmente acquisite dalla presente relazione, dell'allegato parere in particolare al riguardo: - della cartografia riguardante la delimitazione delle fasce fluviali, - degli adeguamenti normativi all'Art. 28 – Classi di pericolosità geomorfologica e Art. 14 - Distanze - delle prescrizioni dell'Elab. 3 – Norme di attuazione geologico tecniche e schede di piano. Il comune di Villafranca Piemonte ha espresso il proprio dissenso. **Parere prot. prot. 5862 del 07/05/2020:** Il parere unico citato, redatto a seguito della seconda seduta della terza conferenza di Copianificazione e Valutazione, contiene anche il parere Direzione Opere Pubbliche, Difesa del Suolo, Montagna, Foreste, Protezione Civile, Trasporti e Logistica Settore Tecnico regionale – Area metropolitana di Torino - Proposta tecnica del progetto definitivo della Variante Strutturale n. 4 al PRGC del Comune di Villafranca Piemonte (TO). LR 56/77 e s.m.i.. - A1813B Class.: 11.60.10 – STRGEN20 – 1013/2016C/18000 – 3 – 12. Per i contenuti di dettaglio dell'osservazione si rimanda agli elaborati specifici prodotti dal Geologo Marco Barbero nel progetto Definitivo	Il progetto definitivo ha recepito sia i pareri contenuti nel verbale della seconda seduta della terza Conferenza di Copianificazione e Valutazione (Parere prot. prot. 5862 del 07/05/2020), sia quelli contenuti nel verbale della seconda seduta della seconda Conferenza di Copianificazione e Valutazione (Parere prot. 24155/AI606A del 26/09/2019), ove questi non siano stati superati dai contenuti del verbale del 07/05/2020 citato. A maggior dettagliato occorre fare riferimento agli specifici elaborati del progetto definitivo a firma del Geologo Marco Barbero

7	**Parere prot. 24155/AI606A del 26/09/2019:** Nella cartografia di piano si richiede di stralciare le indicazioni riguardanti il P.T.O del Po. Il comune di Villafranca Piemonte ha espresso il proprio dissenso. **Parere prot. prot. 5862 del 07/05/2020:** I rilievi posti dal Settore tendevano a garantire la formale correttezza del testo normativo con particolare riferimento alle disposizioni emanate dalla Regione stessa. Nel prendere atto delle determinazioni comunali si ribadisce la necessità di una prossima variante urbanistica che disciplini organicamente la materia ambientale e paesaggistica anche in funzione della decadenza del PTO e dell'adeguamento al PPR.	Ne Documento Tecnico a supporto del dissenso espresso dal comune di Villafranca Piemonte con DC n. 65/2019 si è sottolineato, oltre a quanto già contenuto nella relazione tecnica della Proposta Tecnica del Progetto Definitivo, che come ipotizzato nel parere regionale, l'operazione di stralcio tout-court potrebbe determinare un significativo impoverimento della disciplina ambientale e paesaggistica all'interno di uno strumento urbanistico non ancora adeguato al Ppr. Si ritiene che sarebbe opportuno che l'eliminazione dei riferimenti al P.T.O. contenuti all'interno dello strumento urbanistico vigente fosse effettuata contestualmente alla variante generale di adeguamento al Ppr, proponendo quindi di lasciare inalterati i richiami, demandandone la revisione ad una successiva variante

Sintesi delle osservazioni del Ministero per i beni e le attività culturali, Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Torino espresse con nota prot. 16644 del 26/09/2019 nella seconda seduta della seconda Conferenza di Copianificazione e Valutazione, e con nota prot. 6739-P del 07/05/2020 nella seconda seduta della terza Conferenza di Copianificazione e Valutazione e conseguenti modifiche apportate al Progetto Definitivo

Ministero per i beni e le attività culturali, Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Torino		
	OSSERVAZIONE	MODIFICHE APPORTATE
TUTELA PAESAGGISTICA (con riferimento alla parte III del D.Lgs 42/2004 e s.m.i.)		
a.1	**Parere prot. 16644 del 26/09/2019:** per le aree sottoposte a tutela paesaggistica in forza della dichiarazione di notevole interesse pubblico (Cappella delle Missioni e Tenimenti mauriziani) si chiede di precisare nel testo normativo che le prescrizioni sono vincolanti e immediatamente esecutive. Sempre all'art. 25 si richiama la necessità di precisare tutte le aree vincolate ai sensi dell'art. 142 comma 1 del Codice presenti sul territorio comunale (lett. c), f) e h)	All'art. 25 delle N.T.A, nel capitolo "*Immobili ed aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136 e 157 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i.*" è stata aggiunta la seguente frase: "*Le specifiche prescrizioni d'uso dettate dal Ppr e contenute nel Catalogo dei Beni Paesaggistici del Piemonte, anche nelle more dell'adeguamento dello strumento urbanistico al Ppr, sono vincolanti e presuppongono immediata applicazione ed osservanza*." Inoltre sono state precisate tutte le aree vincolate ai sensi dell'art. 142, comma 1 del Codice presenti sul territorio comunale, lett. c), f) ed h).
a.2	**Parere prot. 16644 del 26/09/2019:** in riferimento all'intervento n. 06 – Zona RC 12 destano perplessità gli interventi previsti di sostituzione edilizia. Si ritiene maggiormente opportuno individuare la possibilità di recuperare ad usi residenziali i fabbricati agricoli più significativi ricompresi nella zona RC 12 int. 6, escludendone pertanto l'intervento di totale demolizione come indicato in variante. <u>Il comune di Villafranca Piemonte ha espresso il proprio dissenso.</u> **Parere prot. 6739-P del 07/05/2020** La Soprintendenza ha preso atto di quanto indicato dal Comune di Villafranca Piemonte nel Documento Tecnico di specificazione del dissenso in merito all'impossibilità di non procedere con la sostituzione edilizia (demolizione e ricostruzione) dei fabbricati più significativi ricompresi nella zona R12 Int. 6, così come suggerito nel parere di questo Ufficio prot. n. 16644 del 26/09/2019, in ragione delle condizioni gravemente collabenti del fabbricato. Richiede tuttavia che eventuali nuove edificazioni si conformino all'impianto esistente nei caratteri morfologici, nell'allineamento e nelle scelte materiche, in conformità a quanto indicato nell'art. 2.4.3 "*Ristrutturazione edilizia con*	È stata introdotta nelle N.T.A. la modifica contenuta nel parere unico regionale prot. 5862 del 07/05/2020 ed in quello della soprintendenza prot. 6739-P del 07/05/2020 espressi a seguito della terza conferenza di Copianificazione e Valutazione. In particolare nella tabella 3-1 della zona urbanistica RC 12, nel campo note, è stato introdotto il seguente testo in sostituzione di quello contenuto nella Proposta Tecnica del Progetto Definitivo: "*Al cessare dell'attività agricola, è ammesso, con interventi di restauro e risanamento conservativo, il recupero alla destinazione residenziale, o compatibile con la zona urbanistica, della volumetria dei fabbricati ex agricoli esistenti. La possibilità di recupero indicata al capoverso precedente è ammessa solo per fabbricati in muratura portante o pilastratura in pietrame e mattoni, orizzontamenti a volta, putrelle e voltini o solai in c.a., copertura con orditura lignea con coppi o tegole, con esclusione quindi di strutture provvisorie realizzate con pilastratura in legname o ferro e con coperture in lamiere o eternit su orditura in ferro, alle quali non viene assegnato alcun valore nel computo della volumetria e della superficie coperta ai fini di eventuali interventi di recupero, e che dovranno essere previsti in demolizione. È inoltre ammesso l'intervento di ristrutturazione, con demolizione e ricostruzione, per quegli immobili che presentano*

	demolizione e ricostruzione fedele (REDR)" delle N.T.A del centro storico, con l'intento di conservare memoria dell'originario disegno dell'edificato agricolo. La Soprintendenza prende infine atto della previsione formulata circa il mantenimento del portale storico di accesso su c.so Wuillermin	*condizioni tali da non poter essere recuperati ad un uso residenziale, o comunque compatibile con la zona di appartenenza, con un intervento di restauro e risanamento conservativo. L'impossibilità dovrà essere dimostrata, documentata ed asseverata da un Professionista. L'eventuale intervento di demolizione e ricostruzione dovrà essere conforme alle disposizioni dell'art. 2.4.3 "Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione fedele (REDR)" delle N.T.A. del centro storico. Inoltre dovrà essere riproposta l'attuale partitura della facciata conservando, attraverso adeguate soluzioni cromatiche e materiche, l'immagine dei vuoti (fienili) e pieni. Gli elaborati progettuali dovranno consentire la verifica delle suddette disposizioni.* *Obbligo, in ogni caso, di mantenimento del portale di ingresso in mattoni su c.so Wuillermin con interventi di restauro e risanamento conservativo e di ripristino e completamento della recinzione muraria conformemente alla tipologia rurale ed estesa all'area di intervento. Obbligo di rimozione di manufatti e arredi fissi che interferiscono o alterano la visibilità del nuovo impianto edilizio. Su richiesta dell'Amministrazione obbligo di realizzazione ed eventuale dismissione del marciapiede su c.so Wuillermin*" Inoltre, in recepimento del Parere della Soprintendenza prot. 6739-P del 07/05/2020 espresso in occasione della terza conferenza di Copianificazione e Valutazione, nella tabella 3-1 della zona urbanistica RC 12, nel campo note, è stato introdotto il seguente ulteriore testo: "In merito alla decorazione pittorica presente sulla facciata dell'edificio si richiama la necessità di rispettare i disposti dell'art. 50 "*Distacco di beni culturali*" del D.Lgs 42/04 e s.m.i. secondo cui è vietato, senza l'autorizzazione del soprintendente, disporre ed eseguire il distacco di affreschi, stemmi, graffiti, lapidi, iscrizioni, tabernacoli ed altri elementi decorativi di edifici, esposti o non alla pubblica vista.
a.3	**Parere prot. 16644 del 26/09/2019:** In riferimento all'intervento n. 03 Zone RS 3 e RS 8 si richiede di normare i futuri interventi di ricostruzione del fabbricato n. 6 affinché venga garantita la riproposizione planovolumetrica, con il rispetto delle attuali altezze di gronda e di colmo del tetto, dei materiali e degli elementi tipologicamente più significativi. Si chiede inoltre, per quanto attiene al fabbricato con identificativo 3.01.05 di perfezionare la norma prevedendo la riproposizione fedele della balconata in legno con fascia decorativa	È stato recepito il contenuto del parere aggiornando la tabella delle N.T.A. del centro storico inserendo, in aggiunta a quanto già previsto nella Proposta Tecnica del Progetto Definitivo: - per il fabbricato individuato con la sigla 3.01.05 la frase: "*Al fine di mantenere e valorizzare gli elementi tipologici più rappresentativi, la balconata in legno con fascia decorativa presente sul fabbricato dovrà essere riproposta in modo fedele.*" - per il fabbricato individuato con la sigla 3.01.06 la frase: "*In caso di intervento REDR dovrà essere garantita la riproposizione planivolumetrica con il rispetto delle attuali altezze di gronda e di colmo del tetto, dei materiali e degli elementi tipologicamente più significativi*"
TUTELA ARCHITETTONICA (con riferimento alla parte II del D.Lgs 42/2004 e s.m.i.)		

b.1	**Parere prot. 16644 del 26/09/2019:** relativamente all'ona RC 12 intervento 6, ad integrazione di quanto già espresso in riferimento alla tutela paesaggistica, si chiede di precisare nelle N.T.A. il rispetto dell'art. 50 del d.Lgs. 42/04 e s.m.i. "Distacco dei beni culturali" per il quale è vietato, senza autorizzazione del soprintendente, disporre ed eseguire il distacco di affreschi, stemmi, graffiti, lapidi, iscrizioni, tabernacoli ed altri elementi decorativi di edifici, esposti o non alla pubblica vista. Il comune di Villafranca Piemonte ha espresso il proprio dissenso. **Parere prot. 6739-P del 07/05/2020** Viene richiamato, in relazione alla decorazione pittorica presente sulla facciata dell'edificio rurale, quanto già indicato nel parere del 26/09/2019, circa la necessità di rispettare i disposti dell'art. 50 del D.lgs 42/04 e s.m.i. (Distacco di beni culturali), secondo cui è "vietato, senza l'autorizzazione del soprintendente, disporre ed eseguire il distacco di affreschi, stemmi, graffiti, lapidi, iscrizioni, tabernacoli ed altri elementi decorativi di edifici, esposti o non alla pubblica vista".	In recepimento del Parere della Soprintendenza prot. 6739-P del 07/05/2020 espresso in occasione della terza conferenza di Copianificazione e Valutazione, nella tabella 3-1 della zona urbanistica RC 12, nel campo note, è stato introdotto il seguente ulteriore testo: "*In merito alla decorazione pittorica presente sulla facciata dell'edificio si richiama la necessità di rispettare i disposti dell'art. 50 "Distacco di beni culturali" del D.Lgs 42/04 e s.m.i. secondo cui è vietato, senza l'autorizzazione del soprintendente, disporre ed eseguire il distacco di affreschi, stemmi, graffiti, lapidi, iscrizioni, tabernacoli ed altri elementi decorativi di edifici, esposti o non alla pubblica vista.*"
b.2	**Parere prot. 16644 del 26/09/2019:** in riferimento all'intervento n. 23 in zona R 24 si invita a perfezionare la norma affinché una nuova edificazione mantenga e ripristini la cortina muraria esistente su via San Sudario, come identificato, ma riproponendo la medesima manica con orientamento est-ovest parallela a quest'ultima, al fine di conservare memoria dell'impianto originario dei fabbricati agricoli principali. Per quanto concerne l'iscrizione storica presente sul fronte del fabbricato esistente lungo via Vigone all'angolo con via San Sudario si rinnovano i disposti di cui all'art. 50 del D.Lgs. 42/04 e s.m.i. Il comune di Villafranca Piemonte ha espresso il proprio dissenso. **Parere prot. 6739-P del 07/05/2020** Nel parere si prende atto della previsione formulata nel Documento Tecnico allegato all'espressione del dissenso espresso dal comune di Villafranca Piemonte circa il mantenimento del fronte del fabbricato esistente su via Vigone all'angolo con via San Sudario	Nel Documento Tecnico allegato all'espressione del dissenso del comune di Villafranca Piemonte sul parere espresso nella seconda seduta della seconda conferenza di Copianificazione e Valutazione dalla Soprintendenza, a parziale recepimento delle indicazioni contenute nel parere prot. 16644 del 26/09/2019, il comune di Villafranca Piemonte nell'elaborato P6.2 tab R 24, pag. 54 cap. "note" della tabella 2-1 della zona R, introduceva la frase: "*In caso di intervento di demolizione e ricostruzione deve essere riproposto l'attuale impianto rurale tradizionale con le due maniche parallele e confrontanti, con orientamento est-ovest ed i muri di recinzione*". Considerato che nel parere della Soprintendenza espresso nella seconda seduta della terza conferenza di Copianificazione e Valutazione si dava atto che l'integrazione normativa introdotta nell'elaborato P6.2 risulta coerente con lo spirito dell'osservazione, nel progetto definitivo si conferma tale integrazione.
b.3	**Parere prot. 16644 del 26/09/2019:** Considerato che in variante è previsto un intervento sull'ex sedime ferroviario per incentivare la mobilità sostenibile, si segnala l'opportunità di riqualificazione e promozione dell'antico sedime ferroviario anche mediante la regolamentazione di eventuali interventi di recupero dei caselli e di strutture di servizio della	Il comune di Villafranca Piemonte, in una prossima variante al P.R.G.C., valuterà la possibilità di regolamentare eventuali interventi di recupero di ex-caselli e/o strutture di servizio presenti sulla linea ferroviaria.

	linea ferroviaria qualora esistenti, in quanto memoria storica di una mobilità differente.	
b.4	**Parere prot. 16644 del 26/09/2019:** In riferimento agli edifici individuati ai sensi della L.R. 35/1995 si ricorda che i beni appartenenti a soggetto pubblico o ente ecclesiastico, nonché persone giuridiche private senza fine di lucro ed aventi più di settanta anni, risultano essere sottoposti all'applicazione del regime di tutela della Parte II del Codice, fino a quanto non sia effettuata la procedura di verifica dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del Codice. Tali beni sono di conseguenza da considerarsi assoggettati a tutela sulla scorta del combinato disposto degli artt. 10 e 12 del D.Lgs. 42/2004. Pertanto fuori dai casi di cui ai commi 1, 2 e 3 dell'art. 21 del D.L.gs citato, l'esecuzione di opere e lavori di qualunque genere, ancorché di manutenzione ordinaria, è subordinata ad autorizzazione del Soprintendente ai sensi dei commi 4 e 5 dell'art. 21 del D.Lgs 42/2004 e s.m.i.	All'art. 25 delle N.T.A., nel capitolo "*Edifici con caratteri tipologici, costruttivi e decorativi riconosciuti come "Beni culturali architettonici in ambito comunale", ed individuati ai sensi della Legge Regionale 35 del 14 marzo 1995*", in recepimento del contenuto del parere prot. 16644 del 26/09/2019 è stato aggiunto il seguente comma: "*I beni appartenenti a soggetto pubblico o ente ecclesiastico, nonché persone giuridiche private senza fine di lucro ed aventi più di settanta anni, risultano essere sottoposti all'applicazione del regime di tutela della Parte II del Codice. Tali beni sono di conseguenza da considerarsi assoggettati a tutela sulla scorta del combinato disposto degli artt. 10 e 12 del D.L.gs. 42/2004 e s.m.i.. Pertanto fuori dei casi di cui ai commi 1, 2 e 3 dell'art. 21 del Decreto Legislativo citato, l'esecuzione di opere e lavori di qualunque genere, ancorché di manutenzione ordinaria, è subordinata ad autorizzazione del Soprintendente ai sensi dei commi 4 e 5 dell'art. 21 D.Lgs. 42/2004 e s.m.i."*

LA PROPOSTA TECNICA DEL PROGETTO DEFINITIVO NEI SUOI ASPETTI PUNTUALI

- Intervento n. 01 – zona RC 30 "*Nucleo urbano di nuova formazione*".

Sintesi della proposta

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

Precisazioni di carattere tecnico

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

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

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

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

La variante prevede quindi una riduzione della superficie territoriale complessiva della zona urbanistica omogenea RC 30 per una superficie pari a 3.518 mq, ed il nuovo intervento di completamento rimane

all'interno della perimetrazione della zona urbanistica omogenea già riconosciuta dal Piano. Infine, la zona RC 30 posta a sud è stata rinominata in RC 46.

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

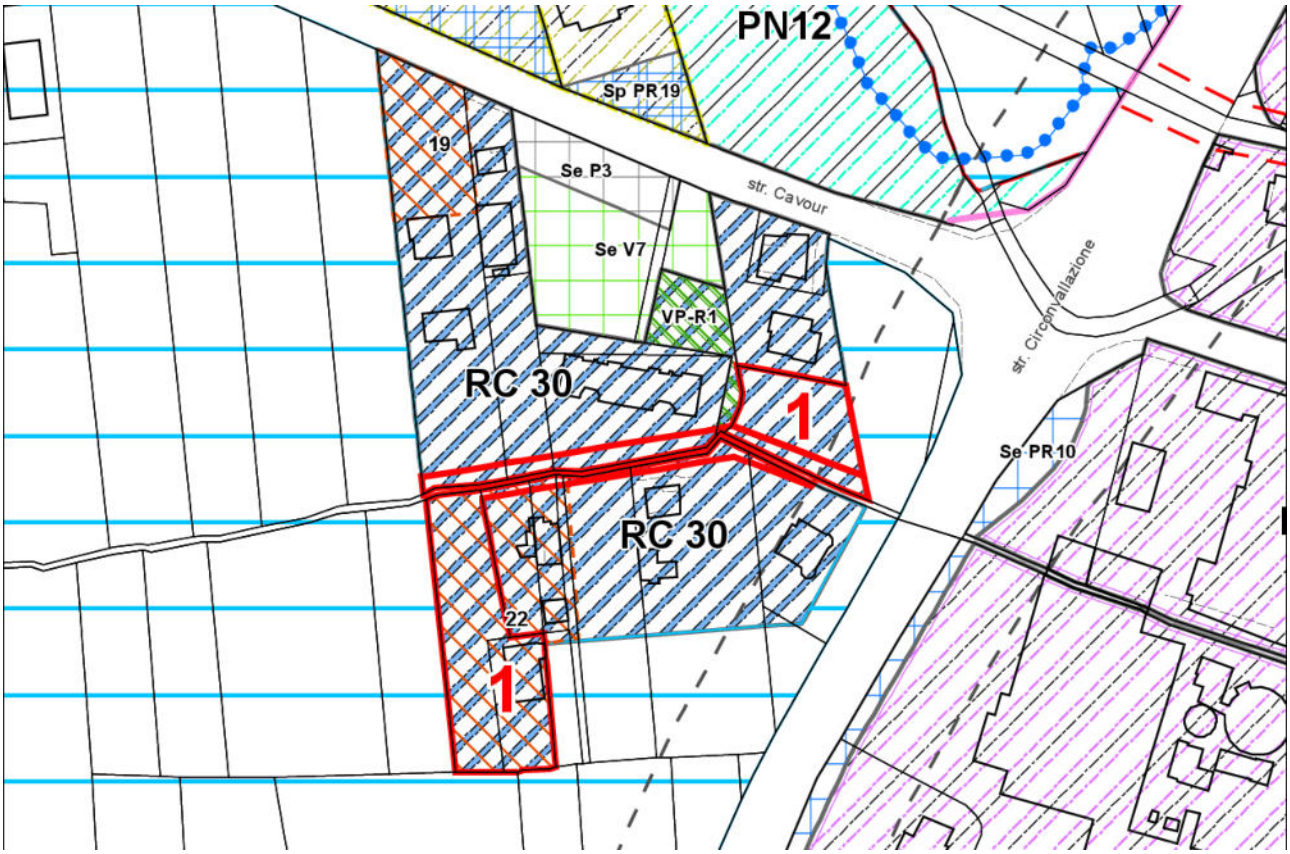
Modificazioni introdotte

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

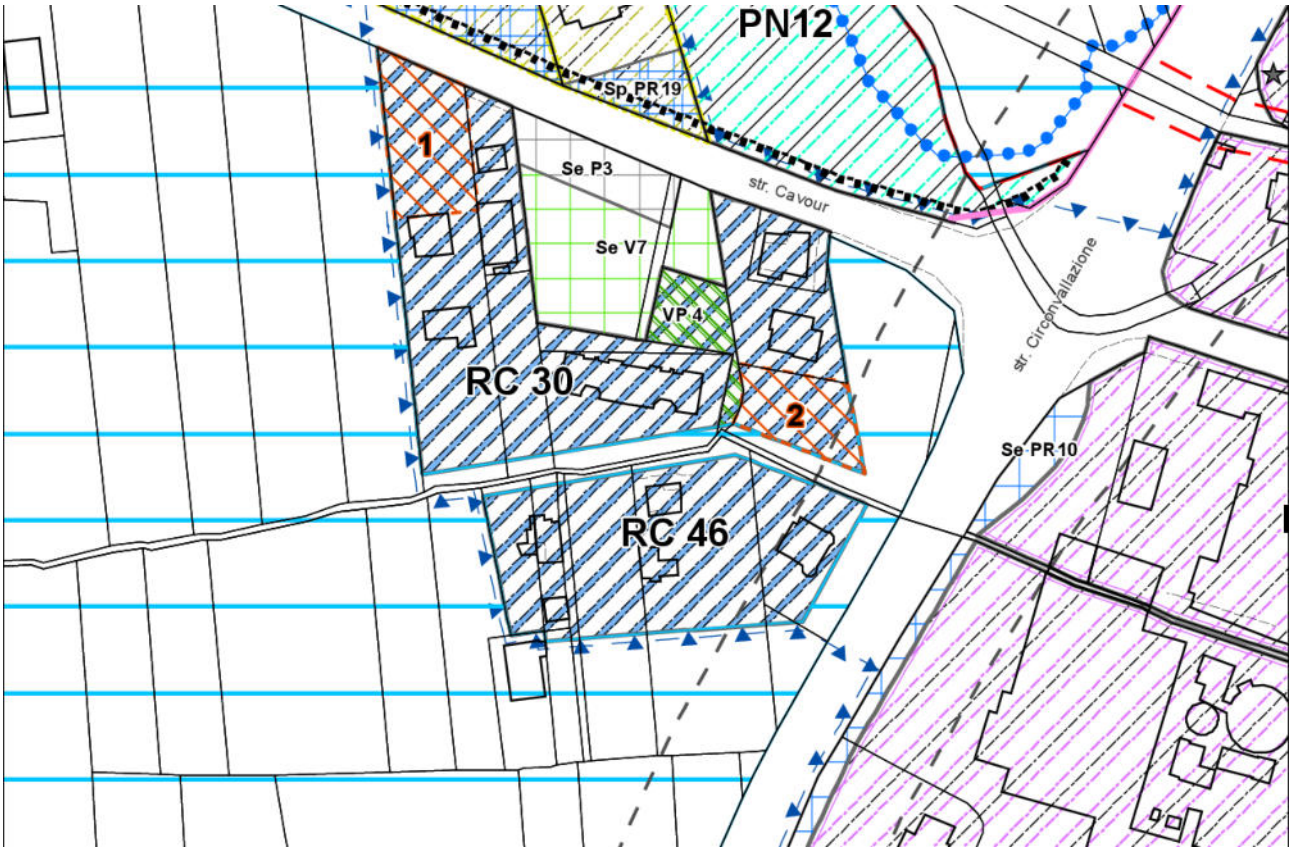
È stata inoltre modificata la tabella 3-1 introducendo l'intervento n. 2 e la relativa capacità edificatoria ed aggiungendo la zona RC 46, quale diretta conseguenza della rinumerazione univoca delle zone RC.

Non sono state introdotte modificazioni alle norme tecniche di attuazione.

Vista aerea con individuazione dell'area di intervento



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



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

- Intervento n. 02 – zona R 17 "Aree urbane consolidate di antica formazione"

Sintesi della proposta

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

Precisazioni di carattere tecnico

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

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

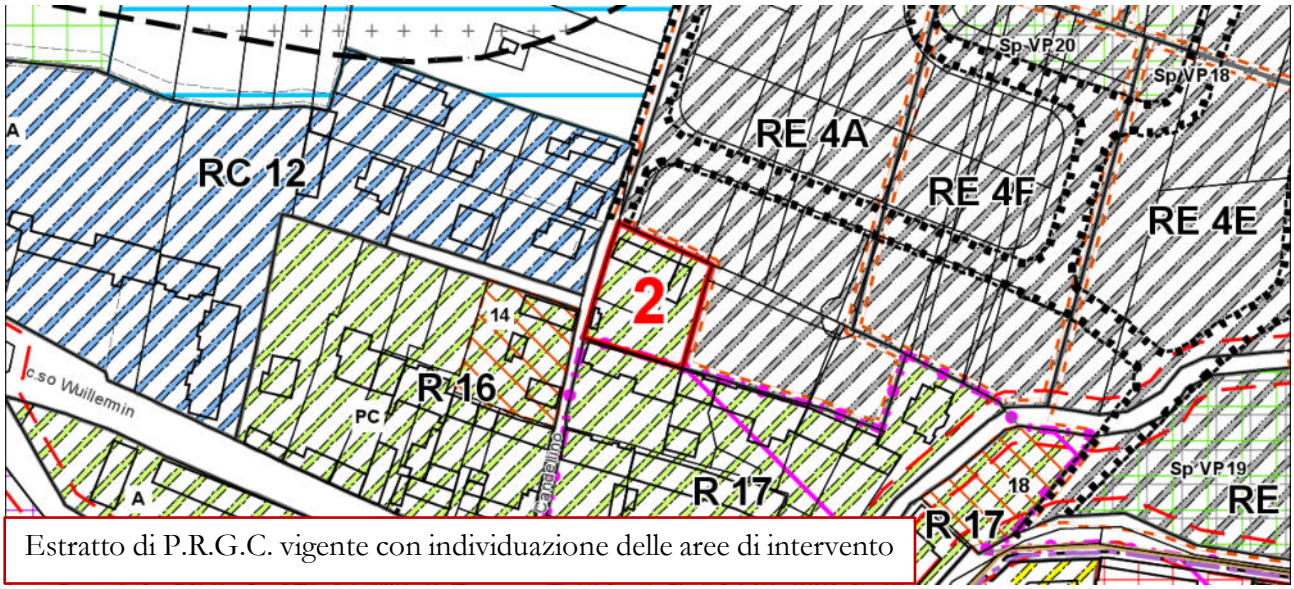
Modificazioni introdotte

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

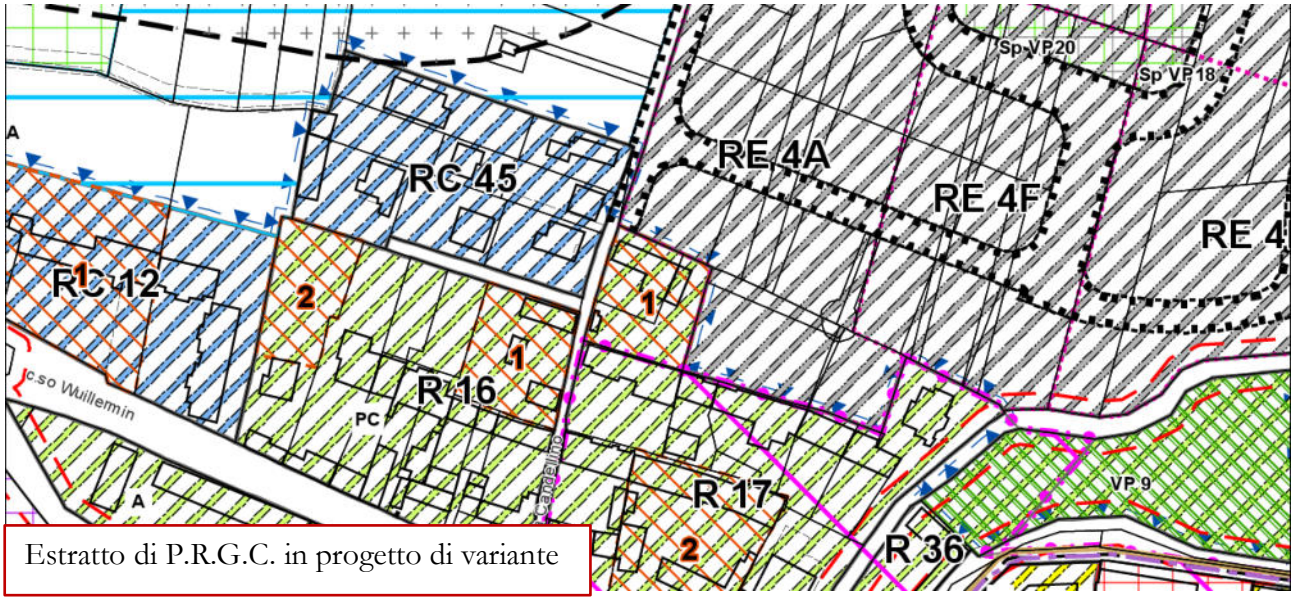
È stata inoltre modificata la tabella 2-1 introducendo, in corrispondenza della zona urbanistica R 17, l'intervento n. 1 e la relativa capacità edificatoria.

Non sono state introdotte modificazioni alle norme tecniche di attuazione.

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



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



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

- Intervento n. 03 – zone RS 3 e RS 8 "Aree urbane aventi carattere storico-artistico-documentario ed ambientale"

Sintesi della proposta

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

Precisazioni di carattere tecnico

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

- zona RS 3, Ambito n. 3, Unità di suolo n. I, Edifici nn. 5, 6
- zona RS 8, Ambito n. 8, Unità di suolo n. I, Edificio n. 1

Per tali fabbricati, le Norme di Attuazione e le tavole grafiche di Piano relative al Centro Storico prevedono, come intervento massimo ammissibile, la ristrutturazione edilizia di tipo "B" (ReB).

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

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

Questo tipo di intervento è quindi preordinato alla ricostruzione di opere o fabbricati, specificatamente individuati, valutati privi di valore storico architettonico ed ambientale, per i quali un intervento di recupero non distruttivo verrebbe a sbilanciare il rapporto costo-benefici, rendendolo disincentivante, improponibile ed inattuabile. È volto pertanto a favorire il recupero ed il risanamento di Unità di suolo, o parti di esse, degradate con la finalità di miglioramento dei caratteri di compatibilità con il contesto storico ambientale sia sotto il profilo morfologico che dei materiali utilizzati, delle finiture e dei colori.

In variante quindi, dopo aver valutato che per i fabbricati in oggetto le schede di Piano non individuassero caratteristiche di particolare pregio da mantenere, è stata introdotta, singolarmente per ogni fabbricato,

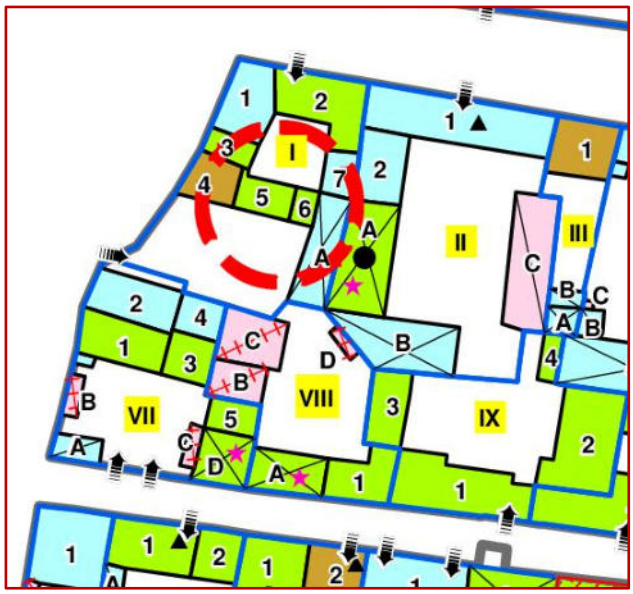
la possibilità di procedere con l'intervento di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione (REDR).

Nello specifico, per quanto attiene l'edificio n. 6 ricompreso nell'unità di suolo n. I dell'Ambito n. 3, è stato mantenuto, tra i beni da salvaguardare, il pozzo e l'intervento di REDR è stato vincolato al mantenimento dell'impianto planovolumetrico, dei materiali e degli elementi tipologicamente più significativi.

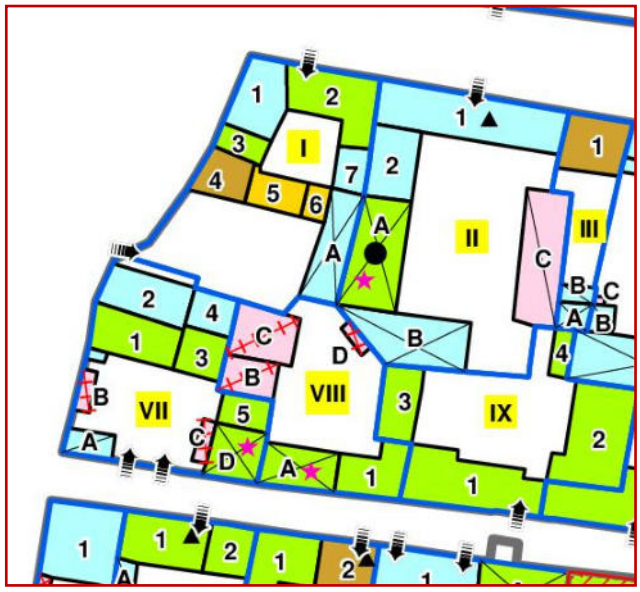
Per l'edificio n. 5 ricompreso nell'unità di suolo n. I dell'Ambito n. 3, l'intervento REDR è stato vincolato alla riproposizione fedele della balconata in legno con fascia decorativa.

A maggior dettaglio si allega a seguire la documentazione fotografica dei due immobili ed il loro inquadramento da P.R.G.C. sia vigente sia come proposto in variante.

Immobili in zona RS 3



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



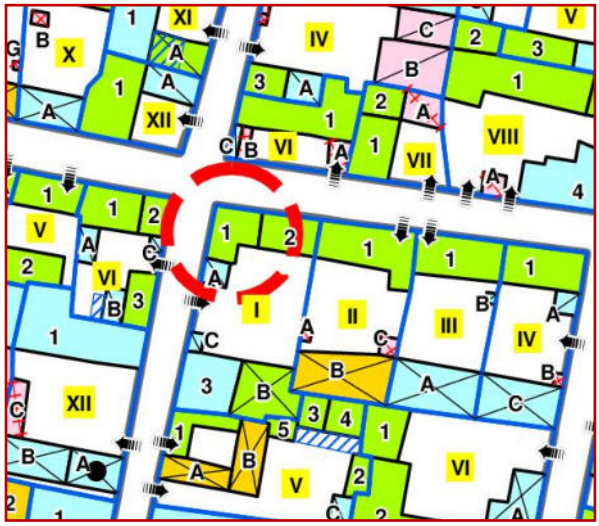
Ambito n. 3, Unità di suolo n. I, Edifici nn. 5, 6 Estratto di P.R.G.C. in progetto di variante

Immobile n. 6
Immobile n. 5
Balconata in legno con fascia decorativa

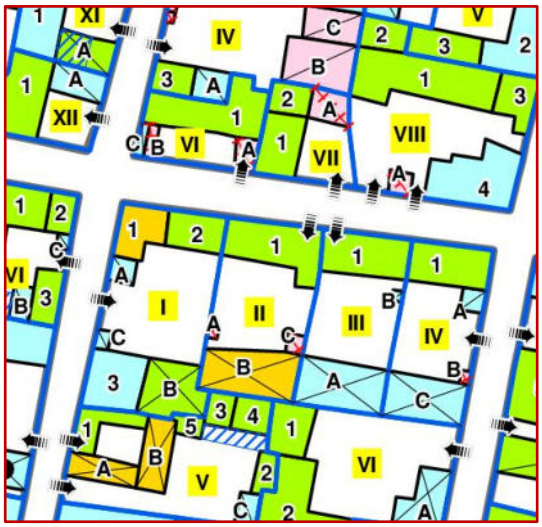
Immobile n. 6
Immobile n. 5

Immobile n. 6
Immobile n. 5

Immobile in zona RS 8



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



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

Via Conti Rebuffo ang. via Valzania

Via Valzania

Via Conti Rebuffo ang. via Valzania

Via Valzania

Portoncino in legno di accesso dall'avancorpo, lato via Valzania

Interno cortile

Modificazioni introdotte

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

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

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

In particolare:

- alla scheda 03.01.05, nella colonna "*Interventi ammessi con provvedimento autorizzativo diretto (se non altrimenti specificato)*", è stata sostituita la dicitura "… *REA*…" con "…*REDR*…" ed è stata aggiunta la frase:" *Al fine di mantenere e valorizzare gli elementi tipologici più rappresentativi, la balconata in legno con fascia decorativa presente sul fabbricato dovrà essere riproposta in modo fedele.*" Inoltre dalla colonna "*Beni ed elementi rilevanti da salvaguardare*" è stata eliminata la dicitura "*Balconata in legno con fascia decorativa*".
- alla scheda 3.01.06, nella colonna "*Interventi ammessi con provvedimento autorizzativo diretto (se non altrimenti specificato)*", è stata sostituita la dicitura "… *REB*…" con "…*REDR. Se l'intervento non consentisse il mantenimento del pozzo esistente, occorrerà procedere con l'intervento di REB. In caso di intervento REDR dovrà essere garantita la riproposizione planivolumetrica con il rispetto delle attuali altezze di gronda e di colmo del tetto, dei materiali e degli elementi tipologicamente più significativi*";
- alla scheda 8.01.01, nella colonna "*Interventi ammessi con provvedimento autorizzativo diretto (se non altrimenti specificato)*", è stata sostituita la dicitura "… *REB*…" con "…*REDR, con obbligo di mantenimento della continuità degli elementi di facciata (cornicioni, altezza del fronte, orientamento del colmo, tec…), al fine di conservare l'andamento e la percezione morfologica dei fronti edificati.*" ed è stata eliminata la dicitura "*portoncino in legno di accesso dall'avancorpo, lato via Valzania*";

- Intervento n. 04 – zona PC 3 "Aree produttive- terziarie confermate"

Sintesi della proposta

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

Precisazioni di carattere tecnico

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

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

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

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

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

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

La zona urbanistica RC 35, nella sua nuova perimetrazione, va a ricomprendere anche la porzione di zona RC 13 confinante posizionata in sponda orografica destra della Gora comunale del Molino, all'angolo con piazza Vittorio Veneto.
Gli interventi nn. 1 e 2 riconosciuti consentono un intervento fino alla totale demolizione dell'edificato esistente a destinazione non residenziale e la ricostruzione di nuova volumetria, a destinazione principalmente residenziale, e comunque compatibile con quella della zona urbanistica, con applicazione dell'indice di edificabilità territoriale di zona, vincolando l'intervento alla predisposizione di un preventivo strumento urbanistico esecutivo. I fabbricati in precedenza ricompresi in zona PC 3, ora RC 35, esterni agli interventi sopra menzionati, seguiranno le specifiche norme di zona, in quanto risultano già a destinazione principalmente residenziale o comunque compatibile con la nuova zona individuata.

Modificazioni introdotte

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

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

È stata modificata la tabella delle zone RC:

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

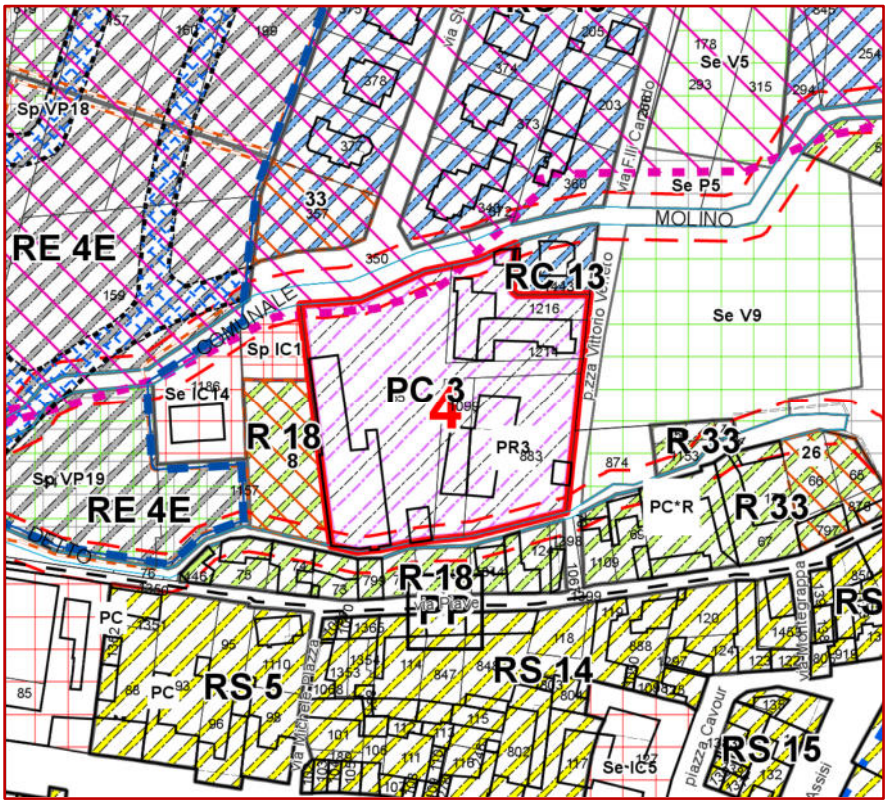
È stata modificata la tabella delle zone PC:

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

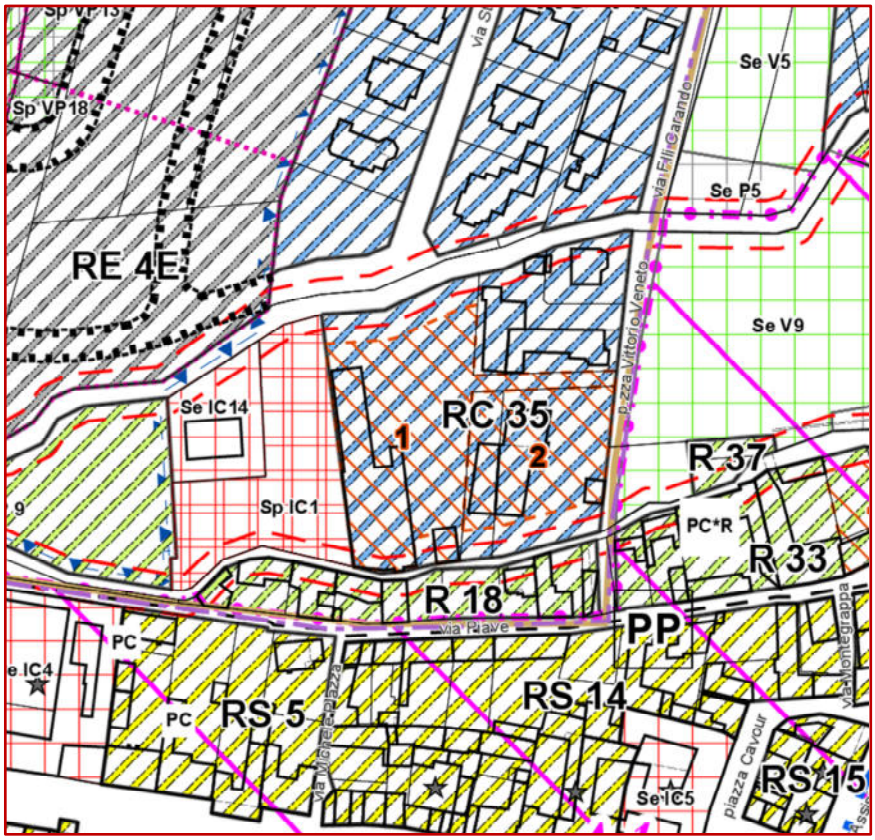
Sono state modificate le Norme Tecniche di Attuazione:

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

Vista aerea con individuazione dell'area di intervento



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



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

- Intervento n. 05 – zona RC 31 "*Nucleo urbano di nuova formazione*"

Sintesi della proposta

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

Precisazioni di carattere tecnico

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

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

Modificazioni introdotte

La variante non ha comportato modifiche grafiche degli elaborati di Piano

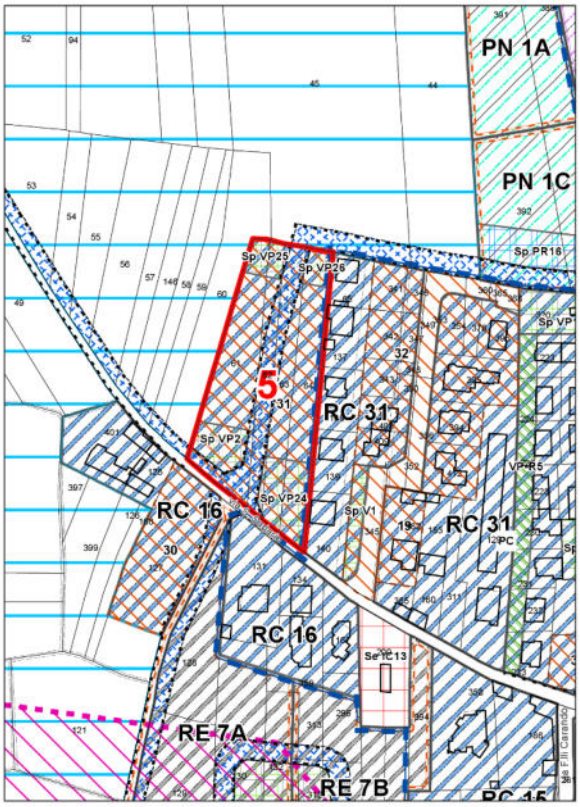
È stata modificata la tabella delle zone RC:

- aggiornando la volumetria edificabile

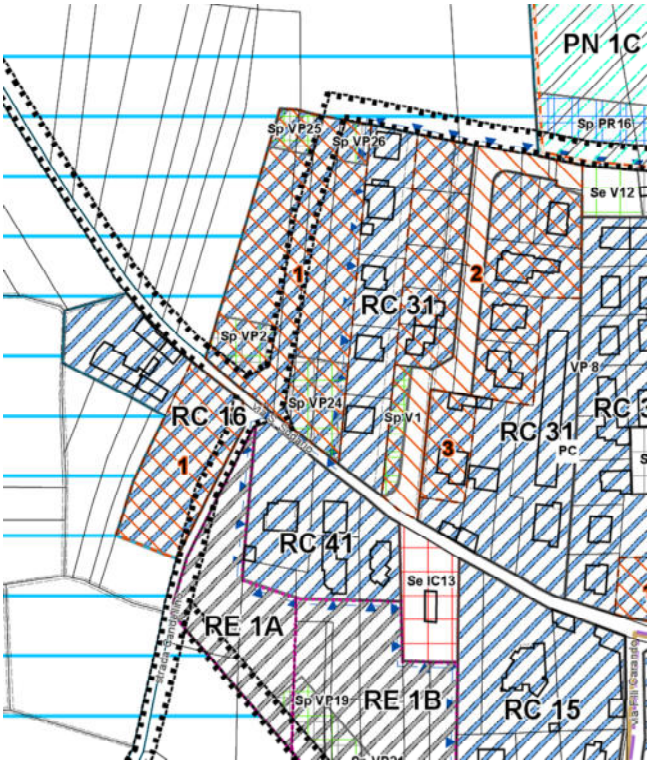
Non sono state apportate modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione

Ortofoto,
con individuazione dell'area di variante

Foto aerea aggiornata
(google Hearth),
con individuazione dell'area
di variante



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



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

- Intervento n. 06 – zona RC 12 "Nucleo urbano di nuova formazione"

Sintesi della proposta

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

Precisazioni di carattere tecnico

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

Considerato che l'attività agricola che viene attualmente svolta sulle aree in oggetto potrebbe cessare e che comunque l'insediamento agricolo poco si confà alla destinazione residenziale prevalente delle aree circonstanti, si ritiene che lo strumento urbanistico debba prendere in considerazione la possibilità di recupero degli immobili a destinazione non residenziale presenti nell'area, al fine di incentivarne il recupero da una parte ovvero evitarne l'abbandono ed il degrado dall'altra. Si può quindi procedere, come da indicazioni di P.R.G.C. vigente su altre aree, al riconoscimento, nelle tabelle e sugli elaborati di Piano, delle aree in oggetto quali ambiti nei quali è ammesso il recupero a fini residenziali del volume dei fabbricati a differente destinazione, nei limiti della volumetria esistente. In particolare, valutando il contesto e le preesistenze, in analogia di quanto previsto già attualmente dal Piano per le zone "R", si ritiene che siano recuperabili ad uso residenziale unicamente i volumi compresi negli edifici principali, con esclusione delle tettoie con struttura metallica. Il recupero alla destinazione residenziale potrà interessare il 100% della volumetria esistente e dovrà avvenire con interventi di restauro e risanamento conservativo, non prevedendo interventi di demolizione e ricostruzione.

Tenuto però conto che talvolta le condizioni degli immobili, vuoi per motivazioni di tipo strutturale, vuoi per questioni legate al precedente tipo di utilizzo, non consento, anche dal punto di vista della remunerazione dell'intervento, di intervenire con il solo restauro e risanamento conservativo (comportando, di fatto, l'abbandono degli immobili), si ritiene verosimile consentire anche l'intervento di ristrutturazione (comprensivo della demolizione e ricostruzione) a condizione che la necessità di intervenire con l'intervento di ristrutturazione sia ampiamente dimostrato da idonea documentazione, da allegare all'istanza e che l'intervento di ricostruzione sia conforme alle disposizioni dell'art. 2.4.3

"Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione fedele (REDR)" delle N.T.A. del centro storico.

Inoltre, al fine di conservare la testimonianza agricola dell'insediamento e mantenerne la leggibilità verso gli spazi pubblici, si prescrive il mantenimento dell'attuale manufatto di ingresso in mattoni, vincolando il recupero della volumetria all'esecuzione di interventi di restauro e risanamento conservativo su di esso ed interventi di ripristino e completamento della recinzione muraria conformemente alla tipologia rurale.

Si richiede infine che l'intervento preveda la realizzazione, e l'eventuale dismissione, se richiesta dall'Amministrazione, del marciapiede su c.so Wuillermin, in prosecuzione di quello esistente.

Le modifiche introdotte richiamano il contenuto del parere della Regione Piemonte Direzione Ambiente, Governo e Tutela del Territorio, Settore Copianificazione Urbanistica Area Nord-Ovest espresso nella seconda seduta della terza conferenza di Copianificazione e Valutazione della Proposta Tecnica del Progetto Definitivo della variante strutturale n. 4.

È stato inoltre inserito esplicito richiamo ai dettami dell'art. 50, D.Lgs 42/2004 e s.m.i. in merito alla decorazione pittorica presente sul fabbricato

Modificazioni introdotte

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

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

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

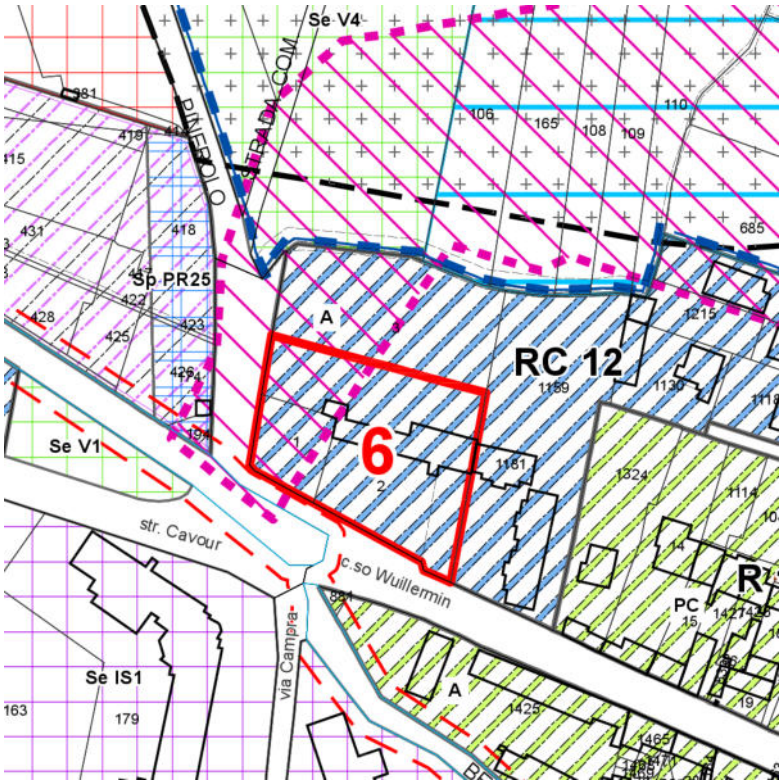
Introducendo per la zona RC 12 l'intervento n. 1 e, nel campo note, le seguenti indicazioni:

"*Al cessare dell'attività agricola, è ammesso, con interventi di restauro e risanamento conservativo, il recupero alla destinazione residenziale, o compatibile con la zona urbanistica, della volumetria dei fabbricati ex agricoli esistenti. La possibilità di recupero indicata al capoverso precedente è ammessa solo per fabbricati in muratura portante o pilastratura in pietrame e mattoni, orizzontamenti a volta, putrelle e voltini o solai in c.a., copertura con orditura lignea con coppi o tegole, con esclusione quindi di strutture provvisorie realizzate con pilastratura in legname o ferro e con coperture in lamiere o eternit su orditura in ferro, alle quali non viene assegnato alcun valore nel computo della volumetria e della superficie coperta ai fini di eventuali interventi di recupero, e che dovranno essere previsti in demolizione. È inoltre ammesso l'intervento di ristrutturazione, con demolizione e ricostruzione, per quegli immobili che presentano condizioni tali da non poter essere recuperati ad un uso residenziale, o comunque compatibile con la zona di appartenenza, con un intervento di restauro e risanamento conservativo. L'impossibilità dovrà essere dimostrata, documentata ed asseverata da un Professionista. L'eventuale intervento di demolizione e ricostruzione dovrà essere conforme alle disposizioni dell'art. 2.4.3 "Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione fedele (REDR)" delle N.T.A. del centro storico. Inoltre dovrà essere riproposta l'attuale partitura della facciata conservando, attraverso adeguate soluzioni cromatiche e materiche, l'immagine dei vuoti (fienili) e pieni. Gli elaborati progettuali dovranno consentire la verifica delle suddette disposizioni.*

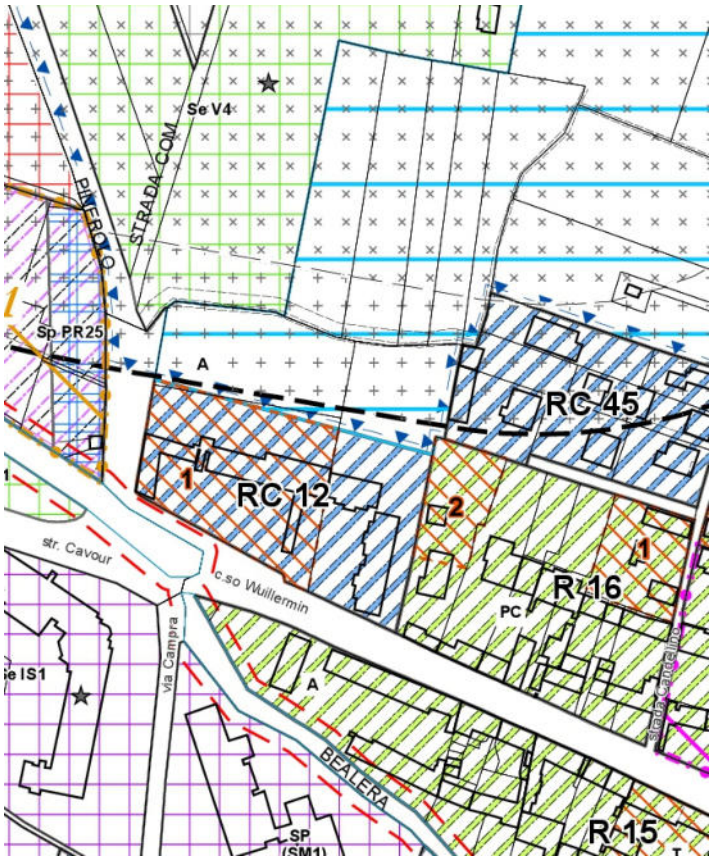
Obbligo, in ogni caso, di mantenimento del portale di ingresso in mattoni su c.so Wuillermin con interventi di restauro e risanamento conservativo e di ripristino e completamento della recinzione muraria conformemente alla tipologia rurale ed estesa all'area di intervento. Obbligo di rimozione di manufatti e arredi fissi che interferiscono o alterano la visibilità del nuovo impianto edilizio. Su richiesta dell'Amministrazione obbligo di realizzazione ed eventuale dismissione del marciapiede su c.so Wuillermin". *In merito alla decorazione pittorica presente sulla facciata dell'edificio si richiama la necessità di rispettare i disposti dell'art. 50 "Distacco di beni culturali" del D.Lgs 42/04 e s.m.i. secondo cui è vietato, senza l'autorizzazione del soprintendente, disporre ed eseguire il distacco di affreschi, stemmi, graffiti, lapidi, iscrizioni, tabernacoli ed altri elementi decorativi di edifici, esposti o non alla pubblica vista.*"

Non sono state modificate le Norme Tecniche di Attuazione.

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

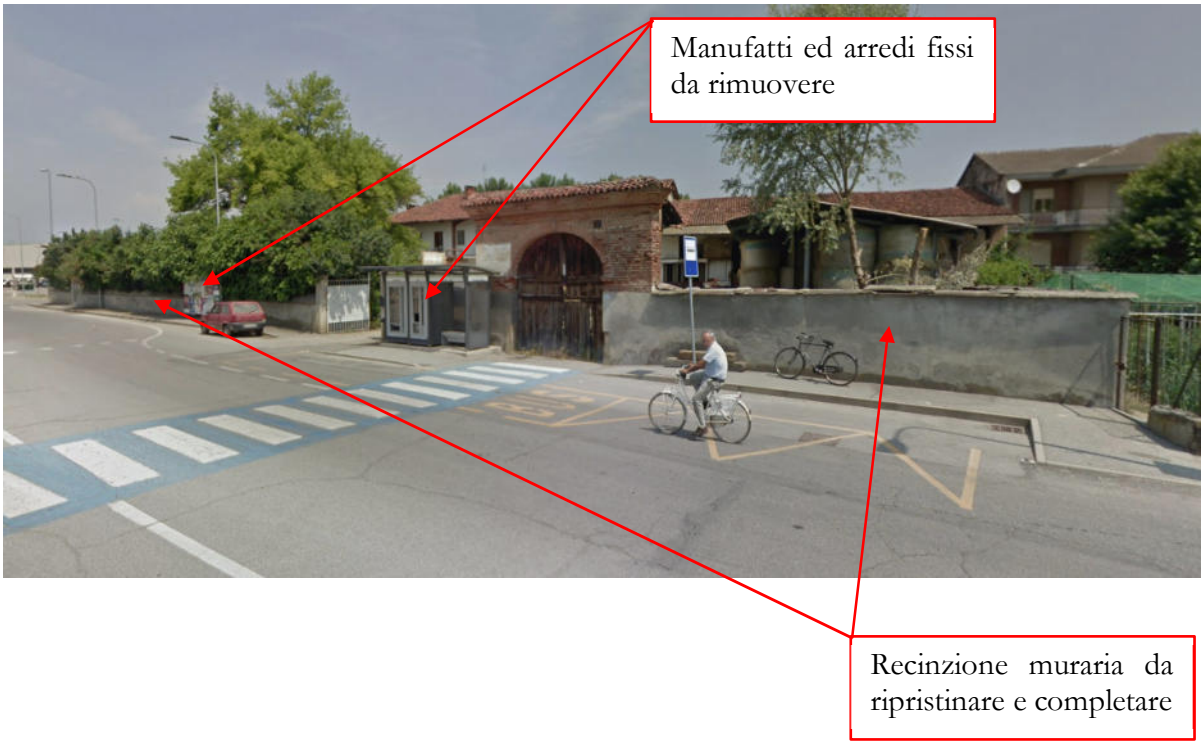


Estratto di P.R.G.C. vigente con individuazione dell'area di intervento



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

Manufatto di ingresso in mattoni esistente da conservare



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

Sintesi della proposta

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

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

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

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

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

Precisazioni di carattere tecnico

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

Nelle specifico le modifiche al quadro del dissesto riguardano anche l'esteso areale posizionato al margine nordoccidentale del capoluogo comunale, nel quale sono ricomprese le zone urbanistiche omogenee RE 4, RE 5 e RE 7 ed una parte della zona agricola A. Si rammenta che questa porzione di territorio è stata interessata da allagamenti diffusi legati al reticolo idrografico minore (rappresentato dalla Bealera del Molino e dal canale di Via Carando) in occasione degli eventi alluvionali dell'ottobre 2000 e del maggio

2010, come documentato dallo "Studio e progetto preliminare della sistemazione idraulica del reticolo idrografico secondario del territorio comunale" (a cura del Dott. Geol. Maurizio Canepa e dell'Ing. Ferruccio Brunero, luglio 2001), dal rapporto tecnico dell'Arpa Piemonte (maggio 2010) e dal "Parere tecnico-scientifico in ordine agli studi già commissionati dal Comune di Villafranca Piemonte con riferimento alla messa in sicurezza dell'abitato dagli allagamenti causati dalla rete idraulica secondaria" (a cura del CNR-IRPI, giugno 2010).

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

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

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

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

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

RE 4A 11.267 mq

RE 4B 9.626 mq

RE 4C 15.737 mq

RE 4D 19.744 mq

RE 4E 13.666 mq

RE 4F 8.499 mq

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

RE 5A 11.234 mq

RE 5B 6.953 mq

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

RE 7A 10.745 mq

RE 7B 7.316 mq

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

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

Si precisa che, allo stato attuale, per le subaree RE 4A, RE 4B, RE 4C e RE 4F è stato predisposto uno strumento urbanistico esecutivo (P.E.C.) approvato con d.c.c. n. 48 del 23/09/2008, esecutivo ai sensi di legge in data 20/10/2008, ed è stata sottoscritta successiva convenzione edilizia rogito notaio Rocca in data 18/05/2010 rep. n. 118.807, racc. n. 14.289, registrata a Saluzzo il 16/06/2010 al n. 1116 serie 1T. Alla luce delle analisi idrauliche di dettaglio condotte e sopra richiamate, portate ad un maggior livello di approfondimento rispetto a quelle iniziali eseguite per la proposta tecnica del progetto preliminare, è stata rivista la cartografia di sintesi. Nello specifico una porzione delle zone urbanistiche è stata ricompresa in classe IIb2 mentre quelle aree interessate da un rischio residuale, ove inedificate, sono state assegnate alla classe di idoneità IIIa – "*Porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti*".

Dal punto di vista urbanistico, in recepimento delle indicazioni emerse dalla carta di sintesi appena illustrate, con il progetto di variante si propone di riconoscere le porzioni di aree ancora inedificate ed assegnate in classe IIIa, ed attualmente riconosciute in parte in zona RE 5 ed in parte in zona RE 7, in zona agricola di tipo A, mentre le zone assegnate alla classe IIb2 mantengono la loro capacità edificatoria e permangono in zona urbanistica omogenea (RE 4 e RE 7 parte, rinominata in variante come zona RE 1). La perimetrazione della zona RE 1, verso est, è stata anche lievemente ristretta, rispetto alla precedente RE 7, a favore dell'adiacente RC 15, comportando una diminuzione della relativa capacità edificatoria. Inoltre l'area a servizi in progetto Sp VP19, stante il riconoscimento in parte in classe IIIa, è stata riconosciuta come verde privato inedificabile in zona R 36.
In particolare la zona RE 5 risulta essere completamente ricompresa in classe IIIa e, conseguentemente, viene ricondotta, nella sua interezza, alla destinazione agricola. L'adiacente zona RE 7 è invece interessata solo marginalmente dalla nuova classe di idoneità e pertanto, in progetto di Piano, si prevede di ridimensionarla nella sua estensione, mantenendo le previsioni urbanistiche unicamente sulle aree

riconosciute in classe IIb2, poste a nord. Ne consegue che sia stata rivista, nel suo sviluppo complessivo, anche parte della viabilità in progetto di Piano indicata sugli elaborati grafici, adeguandola in funzione delle nuove previsioni di sviluppo. In particolare è stato modificato il percorso del prolungamento di via Marini, spostando più verso nord-ovest l'innesto su via Candellino, seguendo, nell'ottica di consentire l'edificazione unicamente nelle aree ricomprese in classe IIb2 ed escludendo quelle riconosciute in classe IIIa, la dividente tra le due differenti classi.

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

La nuova zona RE 1 (ex RE 7) risulta, a seguito dell'intervento di variante, avere un'estensione territoriale pari a 11.576 mq, mentre la zona RE 4 ha una consistenza complessiva pari a 75.316 mq, per complessivi 86.892 mq

Riassumendo, per le aree RE 4, RE 5 e RE 7 in oggetto, a fronte di una superficie territoriale dello strumento urbanistico vigente complessivamente pari a 114.787 mq, la Proposta Tecnica del Progetto Definitivo prevede una superficie territoriale (zona RE 1 e zona RE 4) pari a 86.892 mq, con il riconoscimento dei rimanenti 27.895 mq in parte in zona agricola ed in parte quale verde privato, il tutto secondo i prospetti che seguono:

RE 1 (ex RE 7) con superficie territoriale pari a 11.576 mq, così ripartiti per singole sub aree:

RE 1A 3.828 mq

RE 1B 7.748 mq

RE 4 con superficie territoriale pari a 75.316 mq, così ripartiti per singole sub aree:

RE 4A 11.266 mq

RE 4B 9.679 mq

RE 4C 16.775 mq

RE 4D 16.946 mq

RE 4E 9.274 mq

RE 4F 8.499 mq

RE 4G 2.877 mq

ZONA URBANISTICA	SUPERFICIE TERRITORIALE	VOLUME EDIFICABILE	ABITANTI INSEDIABILI
RE 1	11.576 mq	4.862 mc	32
RE 4	75.316 mq	31.632 mc	209
TOTALI	86.892 mq	36.494 mc	241

In conclusione, l'aggiornamento delle previsioni di Piano ha comportato una riduzione della superficie territoriale delle zone omogenee a destinazione residenziale RE pari a 27.895 mq, con il loro contestuale riconoscimento sia alla destinazione agricola sia a verde privato inedificabile.

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

Modificazioni introdotte

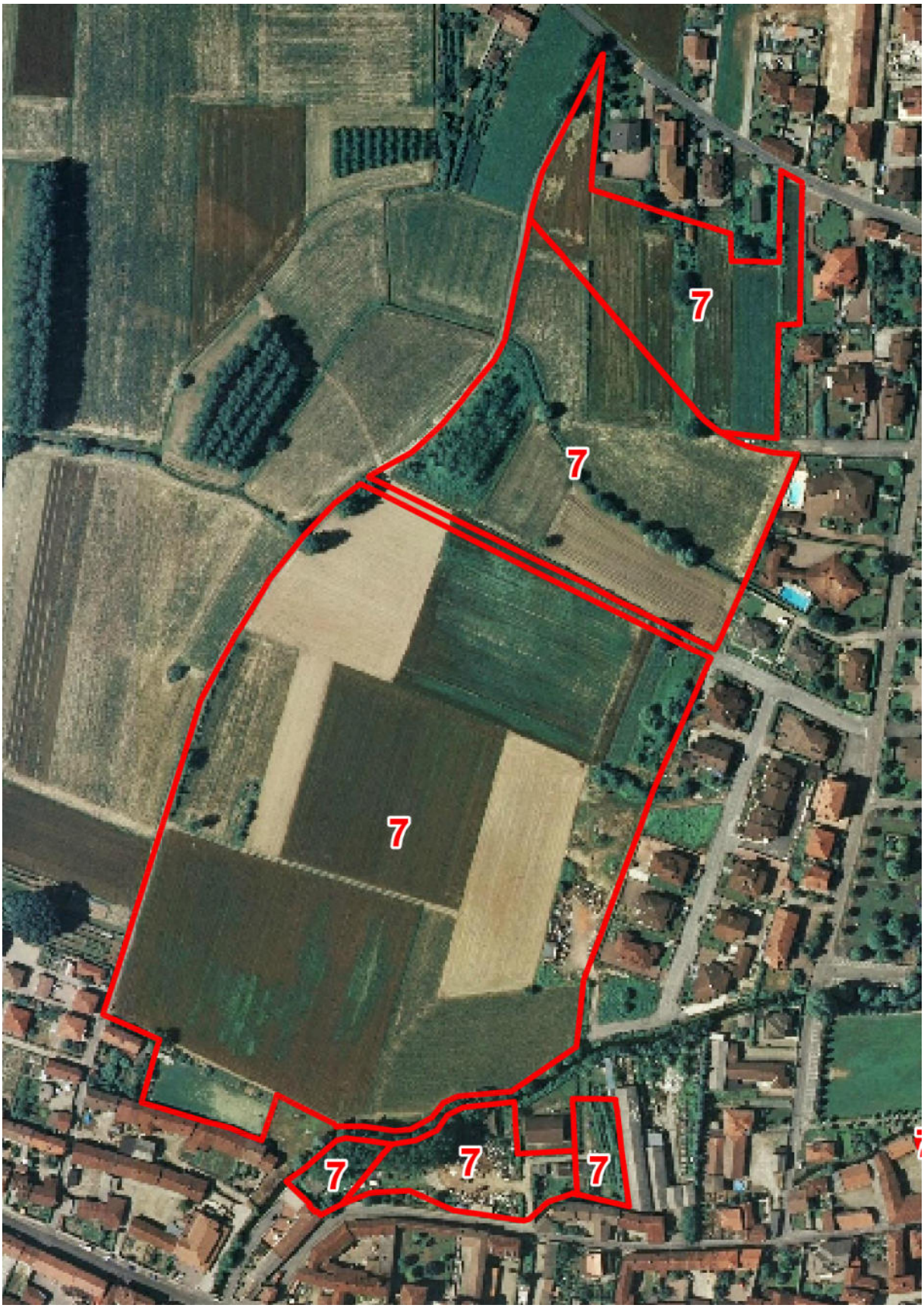
La variazione introdotta sulle zone RE 4, RE 5 e RE 7 ha comportato la modifica degli elaborati grafici di Piano, riconoscendo la zona RE 5 e parte della RE 7 in zona agricole di tipo "A", rinominando in zona RE 1 la porzione di RE 7 in classe IIb2 ed apportando le necessarie modifiche alla viabilità in progetto di Piano ed alla localizzazione delle aree per standard, con modesta rettifica del confine nord della zona RE 4.

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

Sono state inserite precisazioni nella scheda della zona RE 4 in merito alle opere di riassetto territoriale.

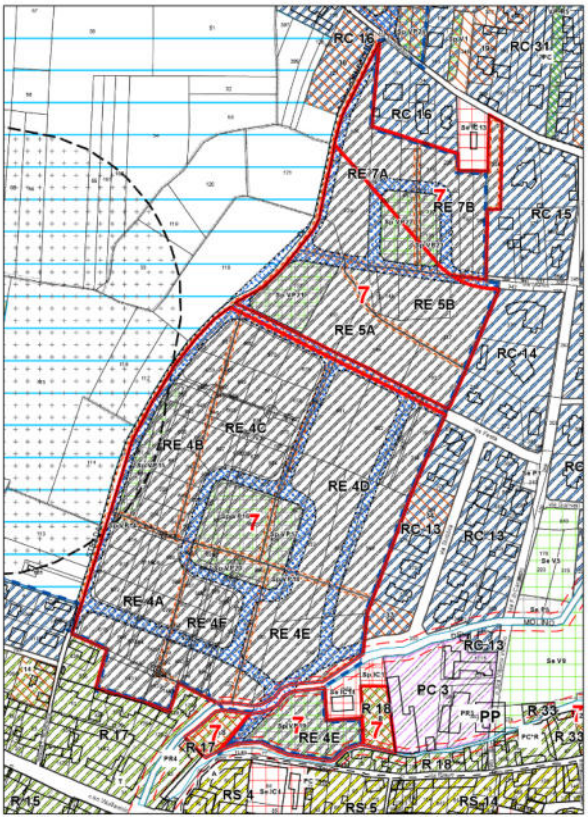
Non sono state apportate modifiche alle Norme di Attuazione

È stata aggiornata la cartografia di Sintesi.

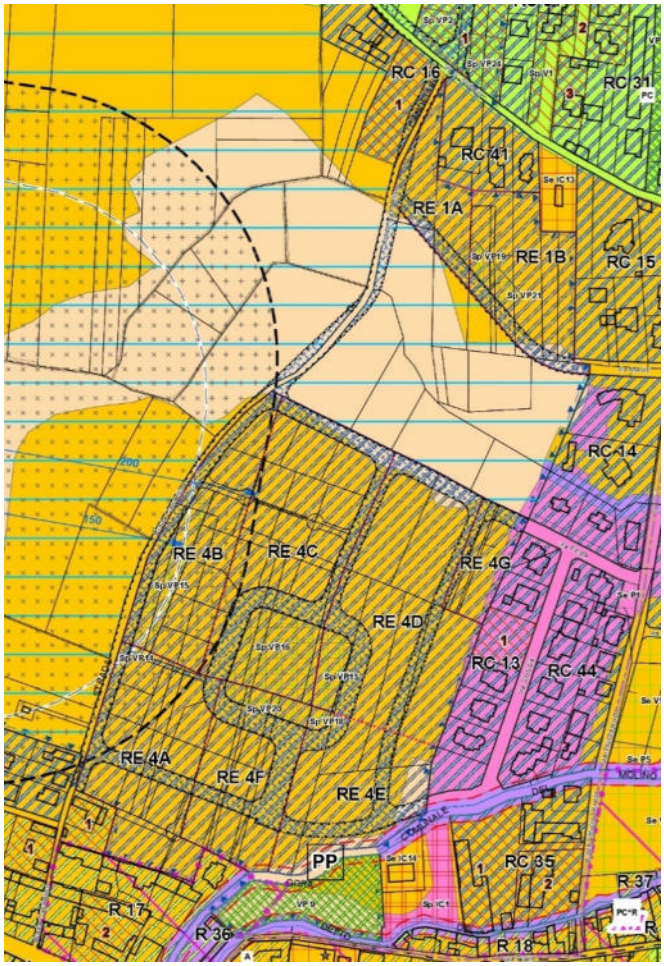


Vista aerea (Ortofoto) con individuazione dell'area di intervento

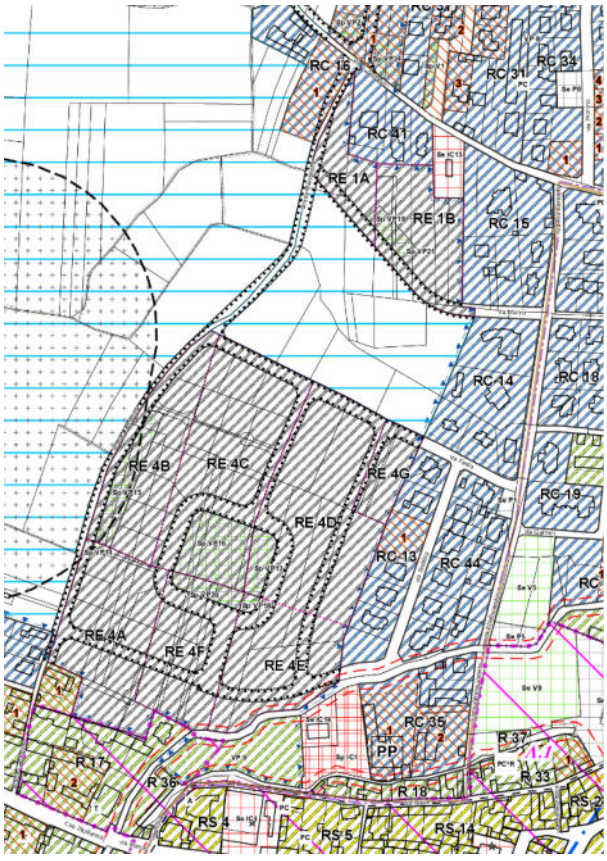
Foto aerea aggiornata (google Hearth), con individuazione dell'area di variante



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



Estratto di P.R.G.C. in progetto di variante
sovrapposto sulla carta di Sintesi



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

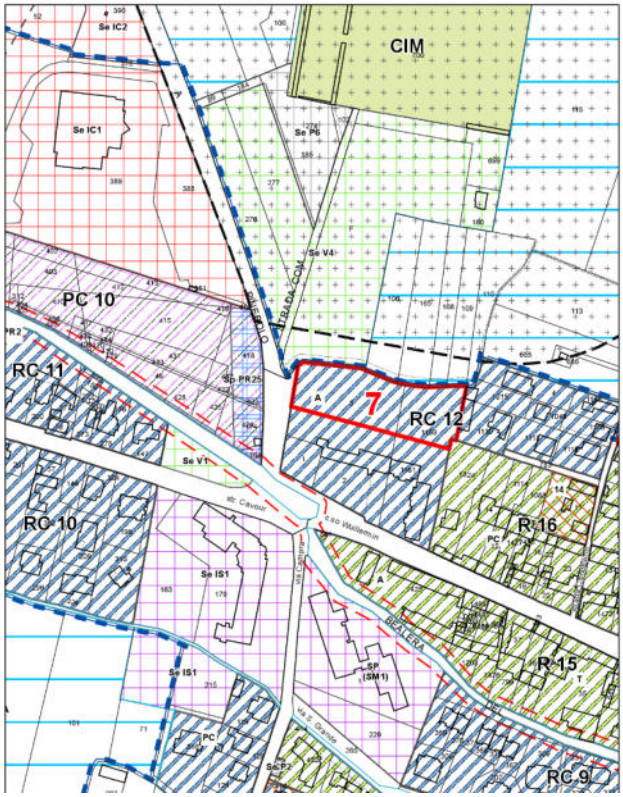
2. MODIFICA ZONA RC 12

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

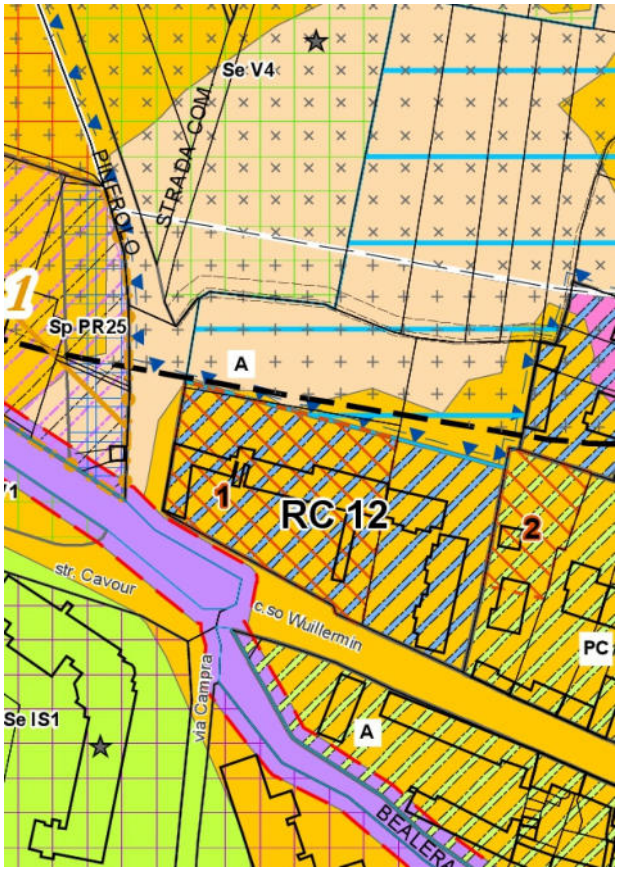
Modificazioni introdotte

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

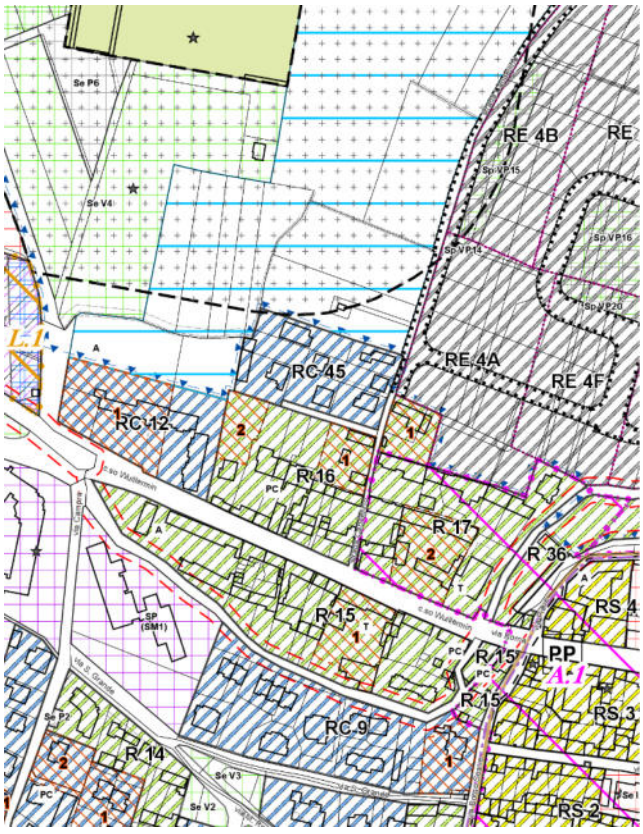
Vista aerea (Ortofoto) con individuazione dell'area di intervento



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



Estratto di P.R.G.C. in progetto di variante
sovrapposto sulla carta di Sintesi



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

3. MODIFICA ZONA R 17

La revisione dello studio geologico a supporto del P.R.G.C. ha comportato l'assegnazione alle classi IIIa e IIIb3$_2$ di una porzione dell'attuale zona urbanistica omogenea R 17, a partire dall'incrocio tra via Roma e via Piave. Su tali porzioni di zona urbanistica omogenea, oltre ad un edificio esistente, lo strumento urbanistico vigente individua un lotto di completamento, indicato nelle tabelle con il numero 18, che esprime una nuova capacità edificatoria pari a 600 mc, edificabili tramite Permesso di Costruire. In considerazione della nuova classe di idoneità desumibile dalla carta di Sintesi, con la presente variante si prevede di eliminare, sulle aree riconosciute in classe IIIb3$_2$, tale capacità edificatoria, riconoscendo l'area quale "verde privato" VP 9.

Modificazioni introdotte

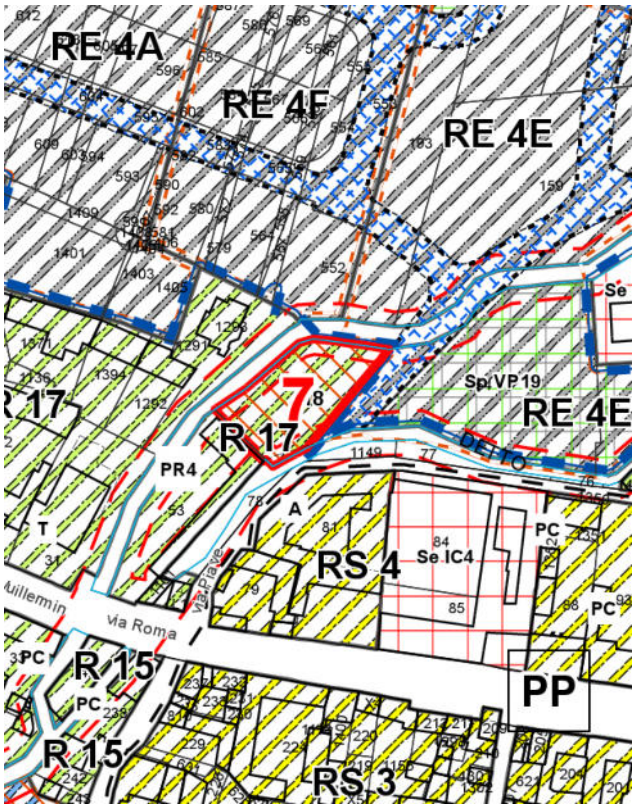
Si è quindi proceduto ad eliminare il lotto di completamento dagli elaborati grafici di Piano, riconoscendo nel contempo l'area come "verde privato" VP 9.

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

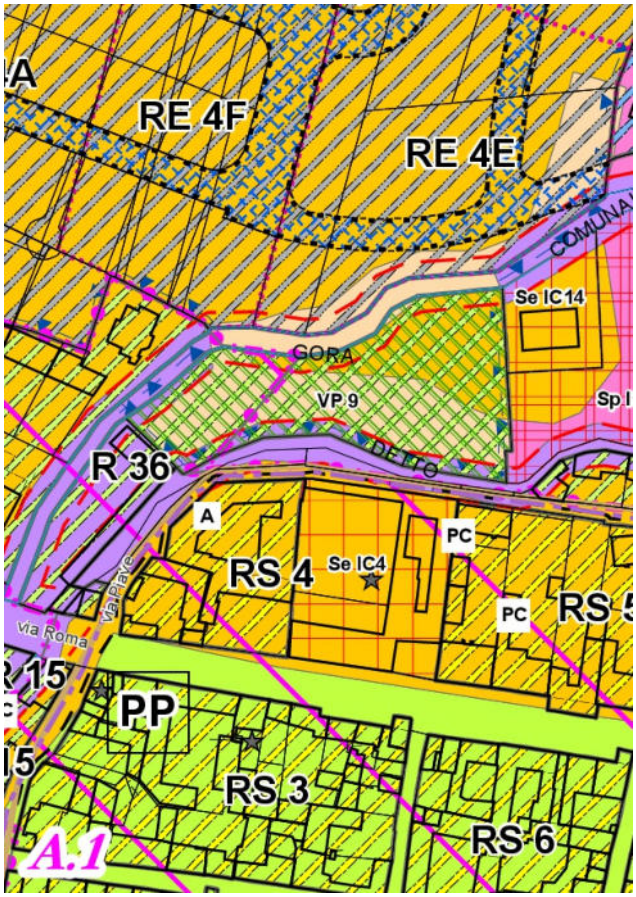
Non sono state apportate modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione

È stata aggiornata la cartografia di Sintesi.

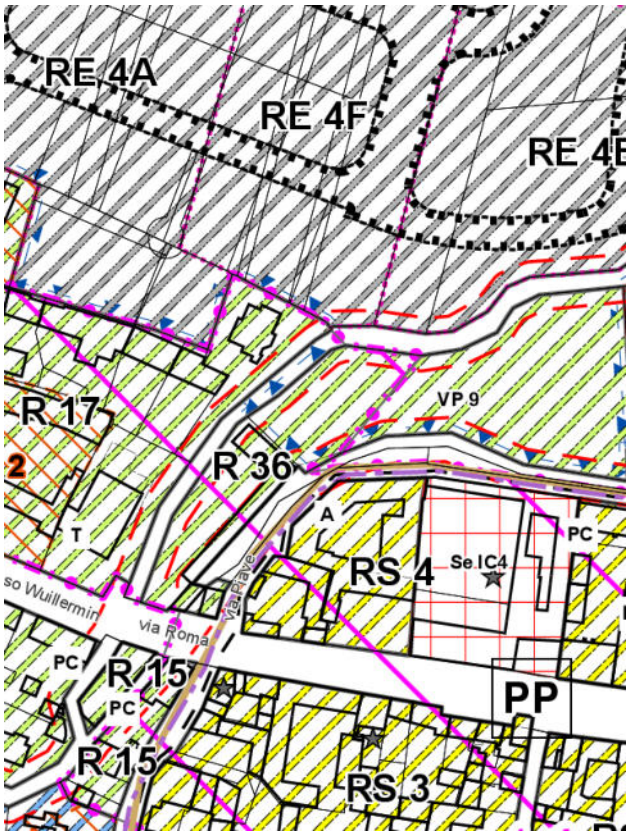
Vista aerea (Ortofoto) con individuazione dell'area di intervento



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



Estratto di P.R.G.C. in progetto di variante
sovrapposto sulla carta di Sintesi



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

3. MODIFICA ZONA R 18

La revisione dello studio geologico a supporto del P.R.G.C. ha comportato l'assegnazione alla classe IIIb2$_1$ della quasi totalità della porzione in sponda orografica destra del Canale del Molino dell'attuale zona urbanistica omogenea R 18, per fenomeni di allagamento a carico del reticolo idrografico secondario. Nel dettaglio la porzione nord della zona R 18 interessata dalla variante ha una superficie pari a 1.381 mq circa ed è delimitata ad est dalla zona PC 3, oggetto di proposta di trasformazione in zona residenziale con la presente variante, a nord e ad ovest da due aree a servizi in progetto. Attualmente sull'area sono individuate delle possibilità edificatorie a destinazione residenziale, indicate nella tabella allegata alle N.T.A. con il n. 8.

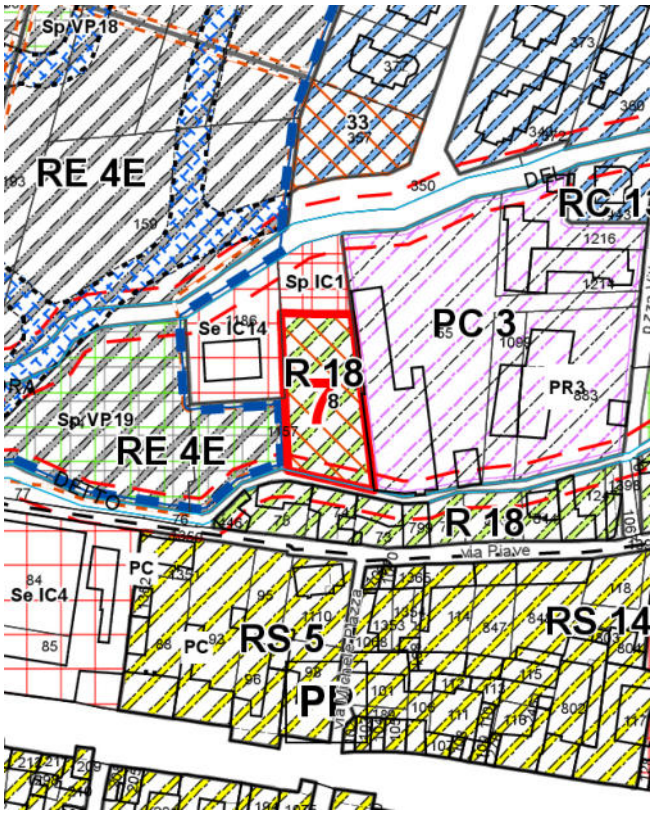
In considerazione della nuova classe di idoneità desumibile dalla carta di Sintesi, con la presente variante si prevede di stralciare l'intera zona R 18 posta in sponda orografica destra, ricomprendendola all'interno della zona per servizi Sp IC1 attualmente ubicata in adiacenza a nord.

Modificazioni introdotte

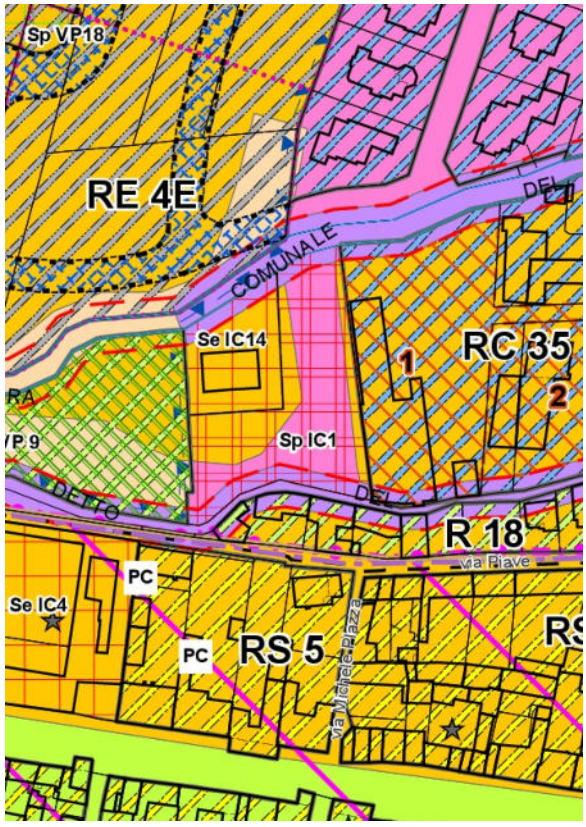
La variante ha comportato la modifica degli elaborati di Piano, eliminando l'intervento n. 8 ed il retino della zona R 18 e ricomprendendo le aree all'interno dell'adiacente zona a servizi Sp IC1.

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

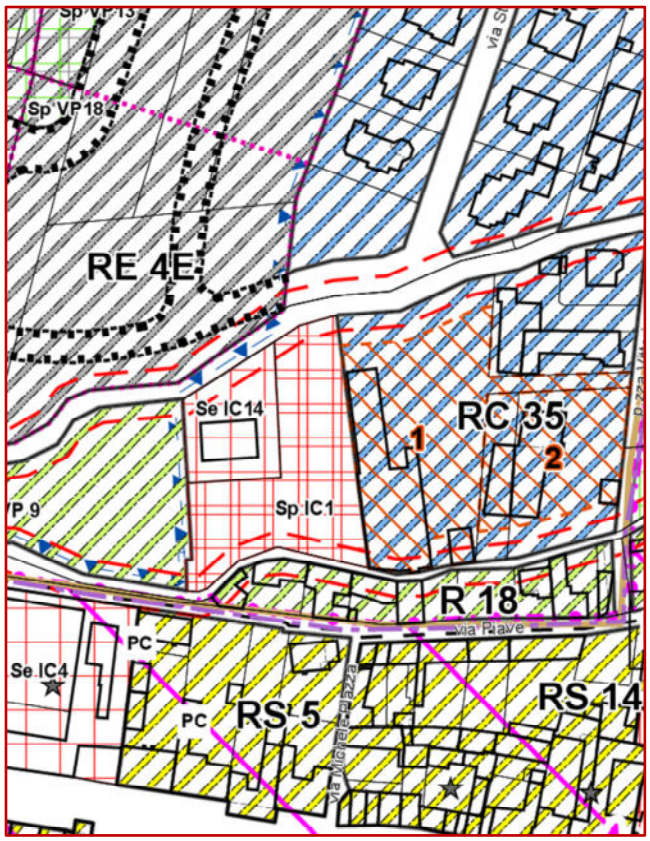
Vista aerea (Ortofoto) con individuazione dell'area di intervento



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



Estratto di P.R.G.C. in progetto di variante
sovrapposto sulla carta di Sintesi



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

4. RIDEFINIZIONE DELLE PERIMETRAZIONI DEI LOTTI DI COMPLETAMENTO CON STRALCIO DELLE PORZIONI RICADENTI IN CLASSE IIIb3$_2$

Alcuni lotti di completamento, a seguito della revisione delle classi di idoneità, ricadono, parzialmente, in classe IIIb3$_2$. Si è quindi provveduto, per non creare aspettative ed eliminare le informazioni incongruenti di Piano, a ridefinire la perimetrazione degli interventi di completamento, arretrando la perimetrazione sul limite della classe. Si precisa che, poiché la capacità edificatoria espressa dai lotti di completamento previsti dal Piano non è direttamente proporzionale all'indice territoriale e, quindi, alla superficie territoriale, la riduzione di quest'ultima non riduce la capacità edificatoria delle aree oggetto d'intervento, ma impone, eventualmente, una ridistribuzione planimetrica della capacità edificatoria.

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

- R 19, intervento n. 11 (riconosciuto come intervento n. 1 con la presente variante)
- R 29, intervento 25 (riconosciuto come intervento n. 2 con la presente variante)
- R 33, intervento n. 26 (riconosciuto come intervento n. 1 con la presente variante)
- RC 9, intervento n. 35 (riconosciuto come intervento n. 1 con la presente variante)
- RC 20, intervento n. 10 (riconosciuto come intervento n. 1 con la presente variante). Si precisa che per l'intervento n. 10 è stata anche eliminata, dal campo "Note" nella tabella 3.1, l'indicazione in merito alla cessione gratuita della strada (non più prevista dal P.R.G.C. vigente), e conseguentemente, la necessità di realizzare il ponte di collegamento con via Piave, aggiungendo la possibilità, per l'Amministrazione comunale, di richiedere la monetizzazione, parziale o totale, degli standard.

Inoltre, all'interno delle aree assegnate alla classe 3b3$_2$ risultano presenti alcuni fabbricati (individuabili quali edifici ricadenti entro le fasce di rispetto del reticolo idrografico minore definito da rogge e canali irrigui). Per tali immobili, nelle Norme Tecniche di Attuazione, si è specificato che valgono le seguenti indicazioni: "*In assenza di interventi di riordino idraulico sono consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico quali, a titolo di esempio, interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ecc...; a seguito di opportune indagini geomorfologiche di dettaglio, sarà possibile attuare interventi che consentano una più razionale fruizione degli edifici esistenti oltreché adeguamenti igienico-funzionali.*"

Modificazioni introdotte

Sono stati aggiornati gli elaborati grafici di Piano con la riperimetrazione dei lotti di intervento in corrispondenza del limite della classe 3b3$_2$.

Non sono state apportate modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione

È stata aggiornata la cartografia di Sintesi.

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

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

- per gli ambiti ricadenti nella fascia A del Fiume Po e del Torrente Pellice (ove si applicano le limitazioni di cui all'Art. 39 comma 3 delle NdA del P.A.I.) nonché per le aree soggette a dissesti areali a pericolosità/intensità dei processi molto elevata (EeA) individuati lungo il reticolo idrografico secondario, sono sempre e comunque consentiti: la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'esistente, il restauro e il risanamento conservativo senza aumento di superficie o volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino un aumento del carico antropico e con interventi volti a mitigare la vulnerabilità dell'edificio;
- per gli ambiti ricedenti nella fascia B del Fiume Po e del Torrente Pellice (ove si applicano le limitazioni di cui all'Art. 39 comma 4.b delle NdA del P.A.I.), nonché per le aree soggette a dissesti areali a pericolosità/intensità dei processi elevata (EbA) individuati lungo il reticolo idrografico secondario, oltre a quanto descritto al punto precedente, sono consentiti: interventi di ristrutturazione edilizia, comprendenti anche sopraelevazione degli edifici con aumento di superficie o volume, non superiori a quelli potenzialmente allagabili, con contestuale dismissione di questi ultimi e a condizione che gli stessi non aumentino il livello di rischio e non comportino un significativo ostacolo o riduzione apprezzabile della capacità di invaso delle stesse, previo studio geologico-geotecnico ed idraulico che ne dimostri la fattibilità nei confronti della sicurezza della popolazione insediata.

Modificazioni introdotte

Non sono stati modificati gli elaborati grafici di piano.

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

È stata aggiornata la cartografia di Sintesi.

6. RACCORDO FRA P.A.I. (Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico) E P.G.R.A. (Piano di Gestione dei Rischi di Alluvioni) cosiddetta "*Direttiva Alluvioni*"

Il quadro conoscitivo del PAI è stato approfondito dalla medesima Autorità di Bacino nell'ambito del Piano di Gestione dei Rischi di Alluvioni (PGRA), predisposto in attuazione della Direttiva 2007/60 CE (la cosiddetta "Direttiva Alluvioni").

Nel dettaglio si precisa che, come richiamato già in premessa, mediante il D.P.C.M. 27/10/2016 "*Approvazione del Piano di gestione del rischio di alluvione del distretto idrografico Padano (17A00829)*" pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale Serie Generale n. 30 del 6/2/2017, viene di fatto assunto il Piano di gestione del rischio di alluvioni del distretto idrografico Padano come stralcio funzionale del Piano di Bacino. Esso costituisce lo strumento conoscitivo, normativo e tecnico-operativo mediante il quale sono pianificate e programmate le azioni e le misure finalizzate a garantire i proseguimenti degli scopi della c.d. Direttiva Alluvioni (2007/60/CE) e prevede che le Amministrazioni e gli Enti Pubblici si conformino al PGRA (Art. 3 D.P.C.M. 27/10/2016).

In sintesi, per quanto riguarda il reticolo principale di pianura e di fondovalle (RP), nella specifica cartografia tematica ("Carta della pericolosità da alluvione"), sono stati individuati i seguenti scenari di alluvione: "frequente" (H), "poco frequente" (M) e "rara" (L). Per completare il quadro normativo sovraordinato si precisa che il Decreto del Segretario Generale dell'Autorità di bacino del Fiume Po n. 115/2015 del 19/06/2015 ha introdotto il Titolo V alle Norme di Attuazione del PAI al fine di coordinare quest'ultimo con il PGRA. In particolare, l'Art. 58 contenuto nel suddetto decreto stabilisce che alle aree interessate da alluvioni frequenti si applicano le limitazioni di cui all'Art. 29 del PAI vigente (fascia A), alle aree interessate da alluvioni poco frequenti si applicano le limitazioni di cui all'Art. 30 del PAI vigente (fascia B) e, infine, alle aree interessate da alluvioni rare si applicano le limitazioni di cui all'Art. 31 del PAI vigente (fascia C).

Modificazioni introdotte

Gli elaborati di Piano e le Norme Tecniche di Attuazione, con particolare riferimento all'art. 28 "*Classi di pericolosità geomorfologica e di idoneità all'uso urbanistico*", sono stati aggiornati in recepimento delle prescrizioni contenute nei parerei espressi nella seconda seduta della seconda conferenza di Copianificazione e Valutazione. Per gli specifici dettagli si rimanda agli elaborati a firma del Dott. Geol. Marco Barbero.

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

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

- sono stati cancellati tutti i riferimenti e le conseguenti limitazioni indicate all'art. 11 delle NTA per ogni singola zona urbanistica omogenea;
- è stato introdotto il nuovo art. 28 "*Classi di pericolosità geomorfologica e di idoneità all'uso urbanistico*" che disciplina gli interventi edilizi in funzione delle classi di idoneità proposte nella nuova cartografia di sintesi, raggruppando e definendo le singole classi all'interno di un singolo articolo delle Norme di Attuazione.
- È stato aggiornato l'articolo 11 "*Prescrizioni*", punto 5-1 "*Aree agricole A-A1-A2*", nella parte di testo in cui è normata la possibilità di coltivazione di nuove cave
- È stato aggiornato l'articolo 11 "*Prescrizioni*", punto 5-2 "*Aree A3*", nella parte di testo in cui è normata la possibilità di coltivazione di nuove cave
- È stato soppresso l'art. 11 "Prescrizioni", punto 6-0 "Prescrizioni derivanti dalle analisi geologico tecniche e urbanistiche"
- È stato aggiornato il punto 1-5 dell'art. 11 delle N.T.A. in merito alle opere di riassetto territoriale
- Nella tabella 3-1, per la zona RC 13, sono state inserite precisazioni in merito alle opere del cronoprogramma

- Intervento n. 08 – zona TN "Aree turistiche ricettive di nuovo impianto"

Sintesi della proposta

Si propone di riconoscere con una nuova zona RC "*Nucleo urbano di nuova formazione*" a destinazione residenziale le aree attualmente ricomprese in zona urbanistica omogenea TN "*Aree turistiche ricettive di nuovo impianto*". In recepimento del parere della Città Metropolitana di Torino sulla Proposta Tecnica del progetto Definitivo di cui al prot. comunale n. 14081 del 25/09/2019, che evidenziava come, in funzione delle buone condizioni in cui versa il fabbricato presente sull'area in oggetto e della presenza di elementi che lo rendono di un certo valore architettonico, occorre tutelare l'immobile in luogo di consentire un intervento di demolizione e ricostruzione, la presente variante prevede il recupero del fabbricato esistente alla residenza.

Precisazioni di carattere tecnico

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

Premesso che sull'area oggetto di variante sono già presenti due edifici differenti, con le relative aree di pertinenza, con il presente progetto si prevede di riconoscere, in sostituzione totale della zona TN, una nuova zona RC 36 a destinazione residenziale, ricomprendente le stesse aree ed avente quindi la medesima superficie territoriale. All'interno della nuova zona RC 36 viene inoltre riconosciuta la possibilità di operare su una porzione, avente superficie territoriale pari a 2.369 mq circa, con un intervento di restauro e risanamento conservativo sul fabbricato esistente, non consentendone la demolizione e la successiva ricostruzione, e con la possibilità di un ampliamento in applicazione dell'indice generale della zona RC con un massimo comunque di 1.800 mc al lordo del fabbricato esistente, e per la cui attuazione è possibile procedere con intervento diretto convenzionato. Tale intervento è stato individuato graficamente negli elaborati di Piano ed inserito nella tabella di dettaglio n. 3-1 allegata alle N.T.A. del P.R.G.C. Su una porzione dell'area è stato riconosciuto un ampliamento della viabilità ciclo-pedonale, che dovrà essere dismesso in sede di intervento edilizio.

Modificazioni introdotte

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

- la zona TN è stata ridefinita come zona RC 36

- nella zona RC 36 è stato individuato l'intervento n. 1

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

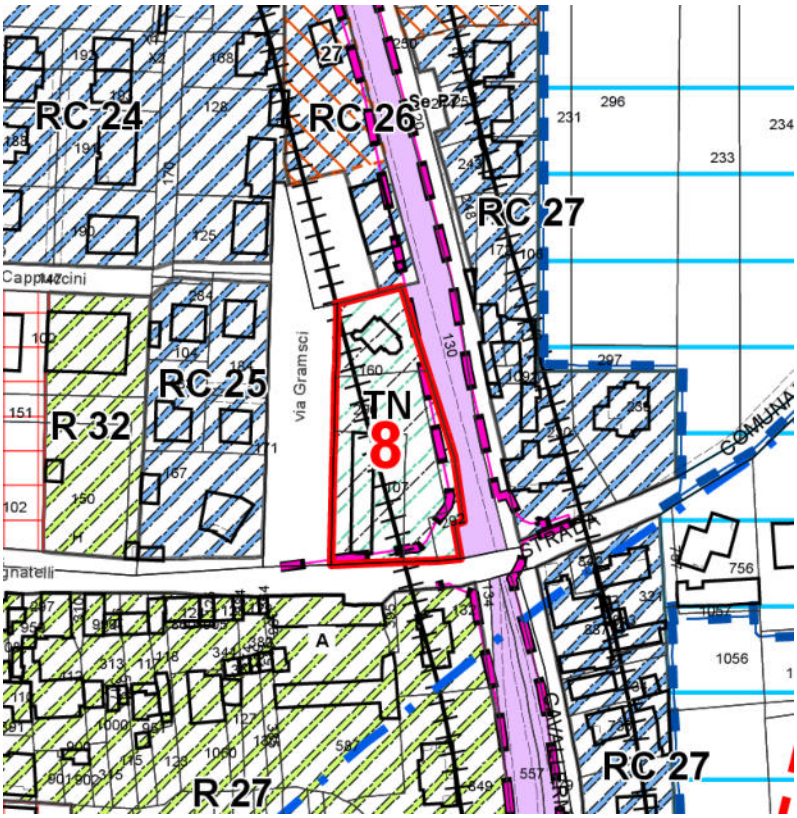
- inserendo ex-novo la zona RC 36 e l'intervento n. 1, con precisazione degli interventi ammessi (per tipologia e quantità)

È stata eliminata la tabella 5-3 delle zone TN

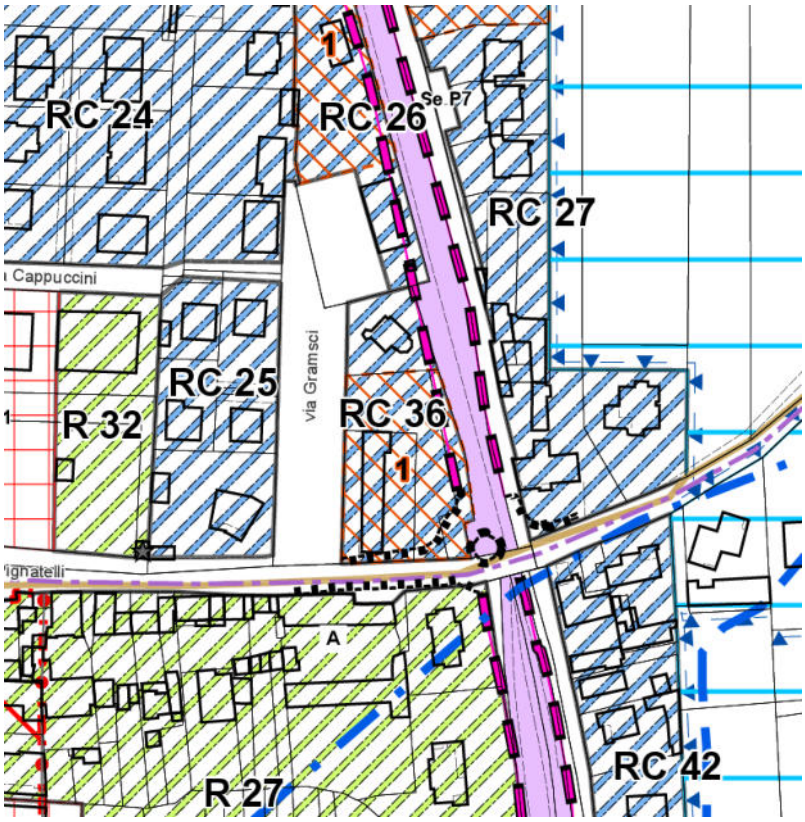
Al corpo normativo delle Norme Tecniche di Attuazione sono state apportate le seguenti modifiche:

- è stato cancellato il testo del punto 2-4 "*Aree turistiche ricettive - ricreative di nuovo impianto – TN*" dell'art. 8, sostituendolo cono la dicitura "*Comma cancellato in occasione della variante strutturale n. 4*"
- sono stati cancellati i riferimenti alla zona "*TN*" dal titolo punto 2-2 "*aree TC –TN*" dell'art. 9
- sono stati cancellati i riferimenti alla zona TN dal punto 2-1 "*aree PC – PN – TC – TN*" art. 10
- è stato cancellato il testo del punto 2-4 "*Aree turistiche ricettive - ricreative di nuovo impianto – TN*" dell'art. 11, sostituendolo cono la dicitura "*Comma cancellato in occasione della variante strutturale n. 4*"

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



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



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

- Intervento n. 09 – zona RC 6 "*Nucleo urbano di nuova formazione*"

Sintesi della proposta

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

Precisazioni di carattere tecnico

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

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

Modificazioni introdotte

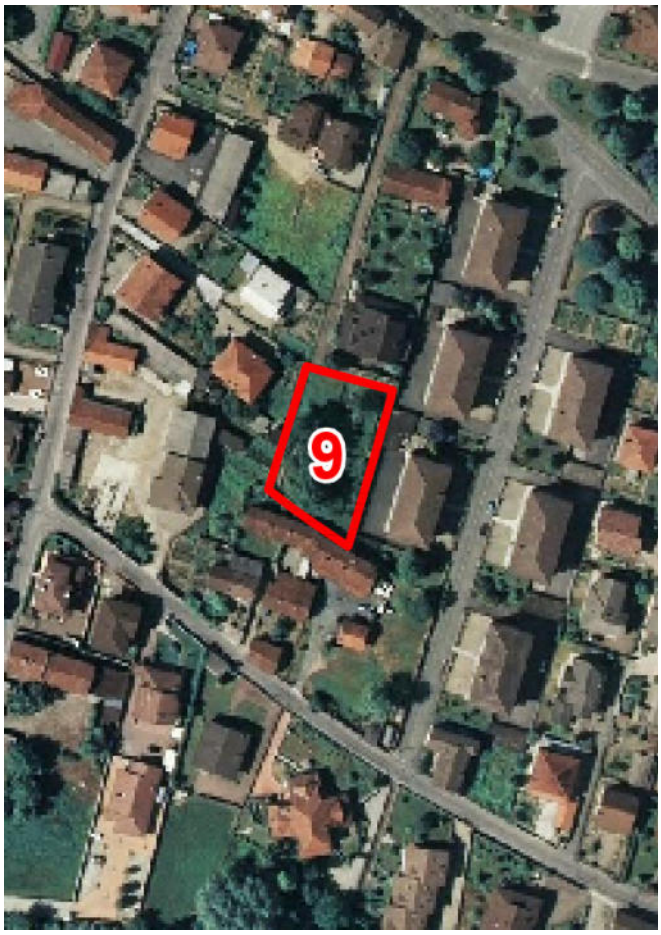
La variante ha comportato le seguenti modifiche grafiche degli elaborati di Piano:

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

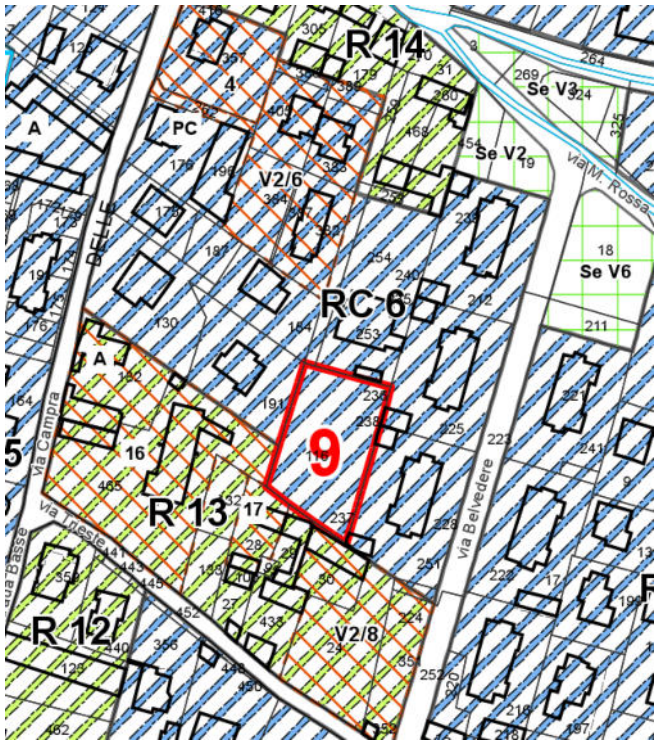
È stata modificata la tabella 3-1 delle zone RC:

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

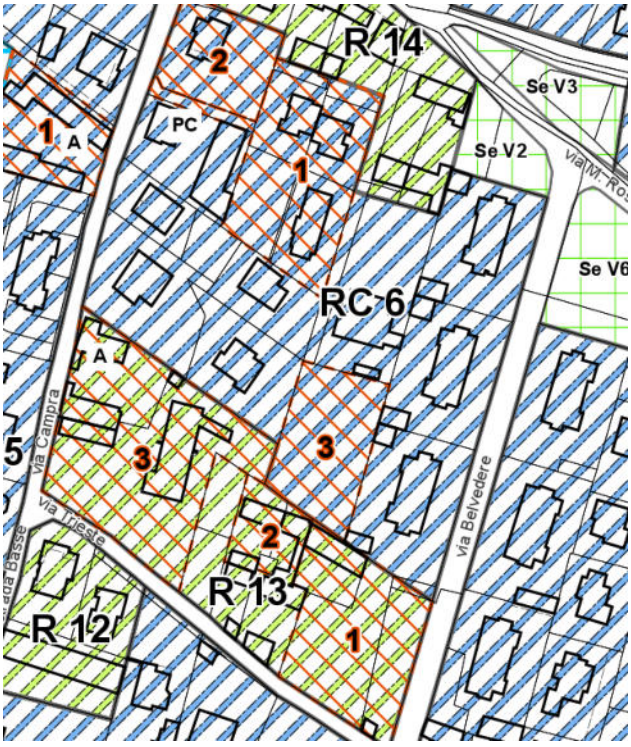
Non sono state apportate modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione



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



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



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

- Intervento n. 10 – zona R 16 "Nucleo urbano consolidato di antica formazione"

Sintesi della proposta

Si propone che alle aree individuate a Catasto al Fg. 73 n. 1324, attualmente già inserite in zona residenziale R16, sia riconosciuta una capacità edificatoria.

Precisazioni di carattere tecnico

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

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

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

Modificazioni introdotte

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

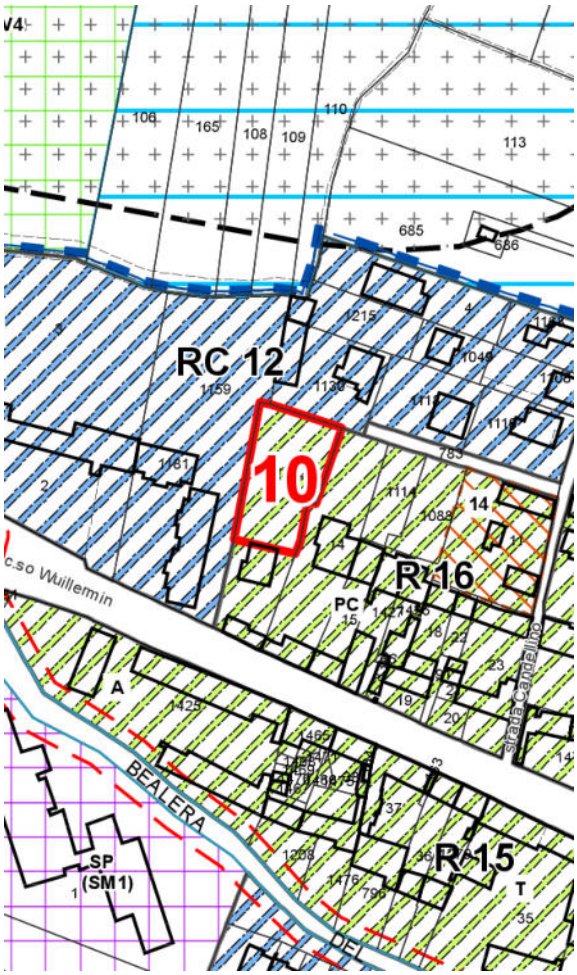
- Nella zona R 16 è stato perimetrato l'intervento n. 2

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

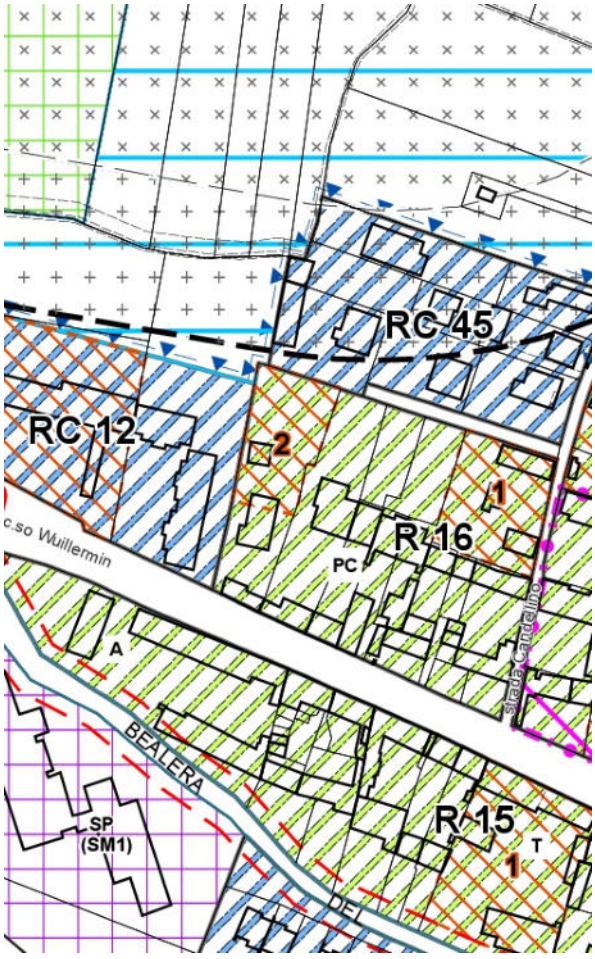
- inserendo l'intervento n. 2 con volumetria massima edificabile pari a 750 mc e riconoscimento, nella colonna "*Note*" della possibilità di monetizzazione degli standard;

Non sono state apportate modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione

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



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



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

- Intervento n. 11 – zona RC 5 "*Nucleo urbano di nuova formazione*"

Sintesi della proposta

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

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

Precisazioni di carattere tecnico

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

In progetto di variante si promuove la possibilità, una volta cessata l'attività agricola, di recuperare ad una destinazione compatibile con la zona urbanistica di appartenenza, e quindi principalmente alla residenza, i fabbricati. In particolare, come per tutti gli altri interventi previsti dal Piano, si è individuato, nella scheda specifica della zona RC 5, l'intervento n. 1 volto a recuperare la volumetria esistente fino a saturazione dell'indice territoriale di zona (920 mc), attraverso un intervento di demolizione e ricostruzione, vincolato a Piano di Recupero e finalizzato all'allargamento della sede stradale perpendicolare a via Campra. Lo stato di fatto degli immobili non consente, principalmente dal punto di vista sismico ed energetico, con ricadute anche sul rapporto economico dell'operazione immobiliare, un intervento di recupero alla residenza con il mantenimento delle attuali strutture murarie.

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

Modificazioni introdotte

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

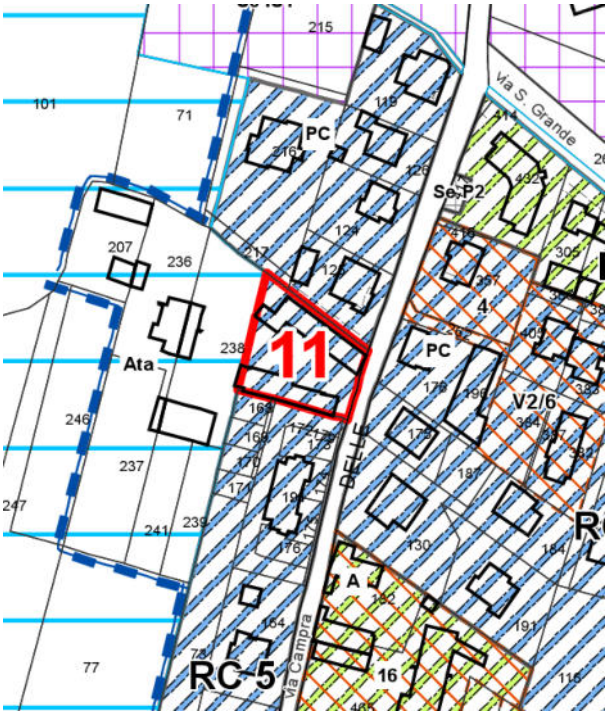
- Nella zona RC 5 è stato perimetrato l'intervento n. 1

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

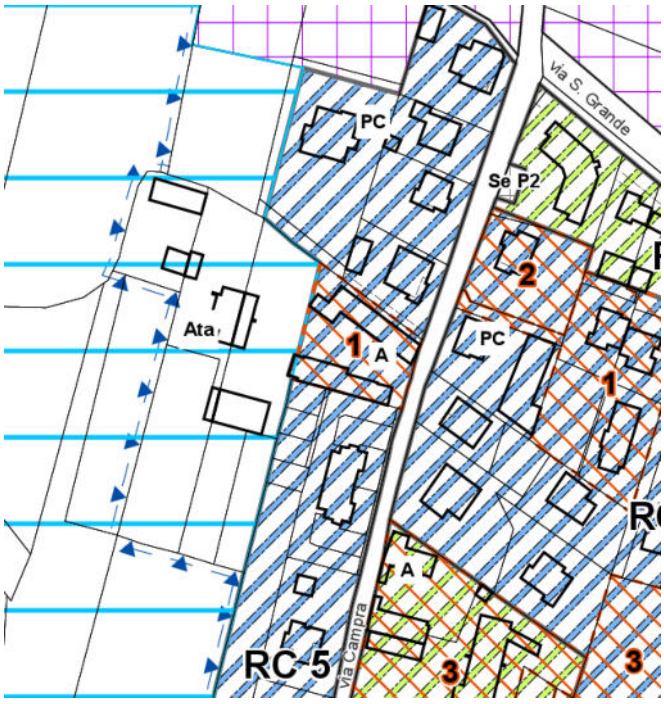
- Inserendo l'intervento n. 1 per la zona RC 5, con relativa capacità edificatoria

Non sono state apportate modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione

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



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



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

- Intervento n. 12 – zona RC 4 "Nucleo urbano di nuova formazione"

Sintesi della proposta

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

Precisazioni di carattere tecnico

La zona RC 4 è posta al margine sud-ovest dell'abitato di Villafranca Piemonte. L'area confina attualmente a sud con una modesta porzione di area agricola delimitata, a sua volta sempre verso sud, da una bealera. Nonostante la classificazione individuata dal P.R.G.C. vigente, l'area agricola delimitata a nord dalla zona RC 4 ed a sud dalla bealera non è sfruttata a fini agricoli ma risulta un'area in parte destinata a verde privato ed in parte abbandonata ed incolta. Considerati lo sfrangiamento delle aree edificabili della zona RC 4, la presenza di due interventi di completamento a confine con la zona agricola in oggetto, la presenza delle urbanizzazioni e che l'area oggetto di variante non risulta chiaramente più idonea ad un utilizzo agricolo, ma pienamente consapevoli dell'importanza di salvaguardare le aree verdi a ridosso dei corsi d'acqua per la loro vocazione naturale di corridoi ecologici, si propone di individuare su parte delle aree in oggetto limitate capacità edificatorie a completamento dello sfrangiamento edilizio. Le rimanenti porzioni, ed in particolare la fascia in sponda orografica sinistra, viene invece individuata quale area a verde privato piantumanto, che dovrà essere realizzata contestualmente agli interventi edilizi, con particolare attenzione alla rinaturalizzazione dell'adiacente corso d'acqua. Si precisa che, previa verifica dello stato dei luoghi, ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione comunale, supportata dai propri Tecnici, gli interventi di rinaturalizzazione della bealera potranno essere integrati o sostituiti con opere di mitigazione e/o compensazione ambientale da eseguirsi anche su altre aree ovvero compensati con il pagamento degli "oneri ambientali" secondo quanto verrà stabilito dal Comune con apposito regolamento.

Modificazioni introdotte

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

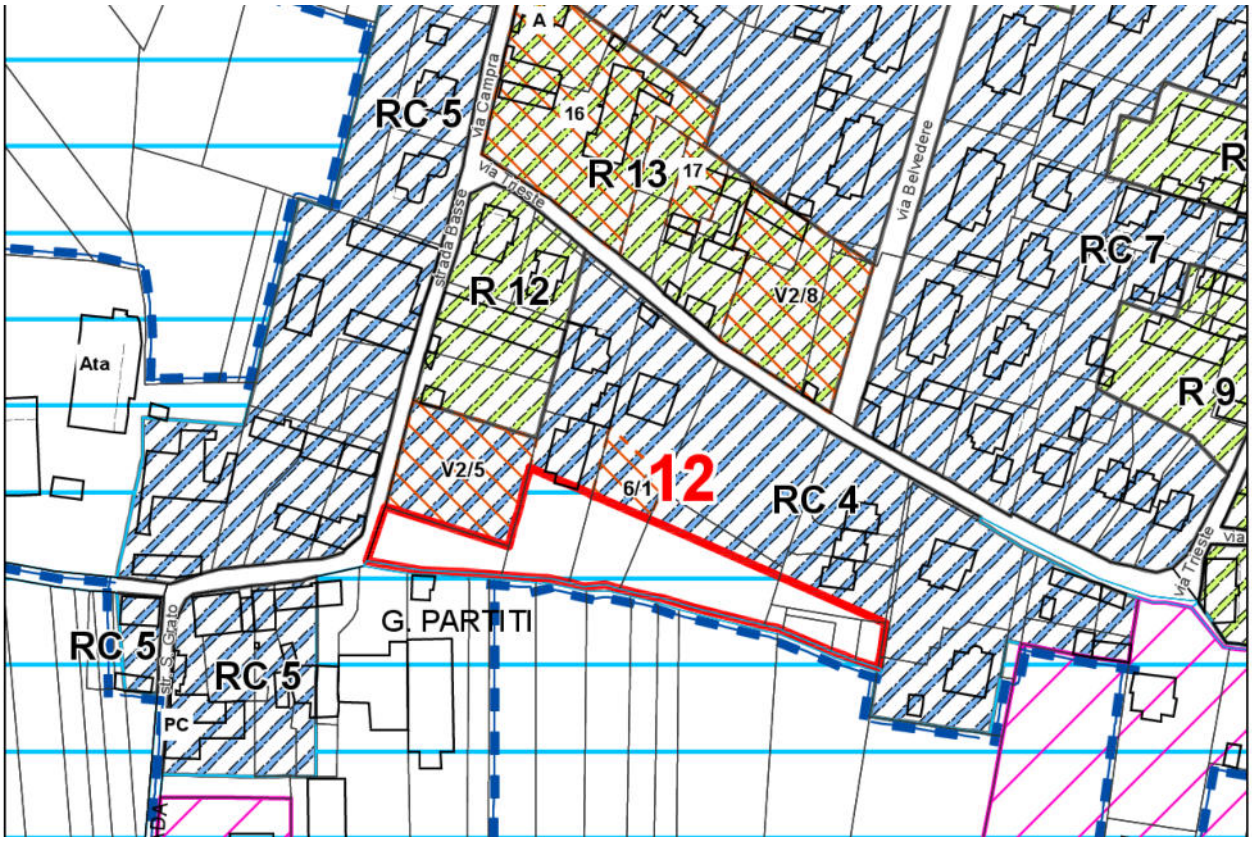
- È stato aggiornato il perimetro della zona RC 4 ed esteso fino al confine con la bealera.
- Sono stati individuati tre interventi di completamento numerati progressivamente
- Sono state individuate due aree a verde privato (VP 10 e VP 11) piantumate lungo il corso della bealera, in sponda orografica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

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

- È stata aggiornata la superficie territoriale della zona urbanistica omogenea RC 4

- Sono stati aggiornati gli interventi di completamento previsti dal Piano, con l'inserimento di un terzo intervento e l'obbligo del Permesso di Costruire Convenzionato finalizzato alla realizzazione dell'area a verde e delle opere di mitigazione e/o compensazione
- Per l'intervento n. 1 è stata cancellata dal campo "Note" la dicitura "Aumento di cubatura oltre quello esistente" in quanto annotazione superata dalla perimetrazione dell'area di completamento
- Sono state inserite prescrizioni particolari nel campo "Note" per la realizzazione dell'area a verde privato piantumanto e la rinaturalizzazione della bealera contestualmente alla realizzazione degli interventi edilizi

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



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

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

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

Intervento proposto nella Proposta Tecnica del Progetto Preliminare e nel Progetto Preliminare ma stralciato nella Proposta Tecnica del Progetto Definitivo

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

Intervento proposto nella Proposta Tecnica del Progetto Preliminare e nel Progetto Preliminare ma stralciato nella Proposta Tecnica del Progetto Definitivo

- Intervento n. 15 – zona RC 6 "*Nucleo urbano di nuova formazione*"

Sintesi della proposta

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

Precisazioni di carattere tecnico

Le aree oggetto di variante sono ricomprese all'interno della zona urbanistica omogenea RC 6 "*Nucleo urbano di nuova formazione*" e confinano a nord con la zona R 14 "*Nucleo urbano consolidato di antica formazione*".
In linea generale, nelle zone RC le norme di Piano prevedono interventi fondiari su singoli edifici, non superando, nel caso di demolizione e ricostruzione, la volumetria preesistente. Inoltre sono previsti interventi di nuova costruzione, secondo le indicazioni e le quantificazioni indicate nelle tabelle allegate alle N.T.A., su quelle aree dove il rapporto di cubatura è molto basso o nullo.
Nel caso specifico la scheda di area n. 3-1 prevede, sul mappale, la possibilità di intervenire secondo quanto previsto dall'intervento n. 4, consentendo, attualmente, un volume massimo complessivo edificabile sul lotto pari a 700 mc.
Con la presente variante si prevede, nell'ottica di densificare porzioni di tessuto residenziale già dotate dei sistemi infrastrutturali e dei sottoservizi, di confermare l'intervento previsto dal piano incrementando però di 400 mc la volumetria massima complessiva edificabile sul lotto e portandola quindi a complessivi 1.100 mc, al fine di consentire quei fisiologici ampliamenti degli edifici residenziali.

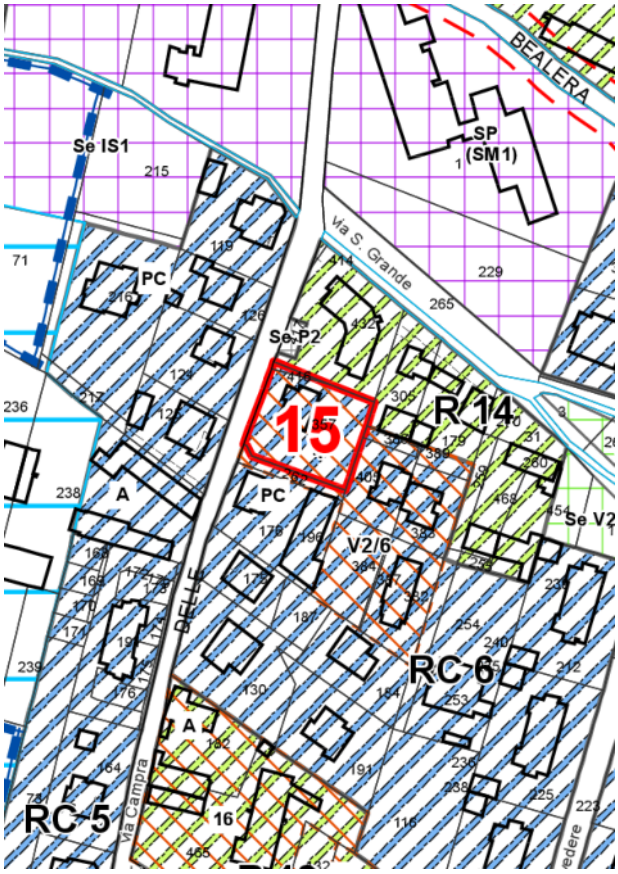
Modificazioni introdotte

La variante non ha comportato modifiche grafiche agli elaborati di Piano.
È stata modificata la tabella 3-1 delle zone RC:

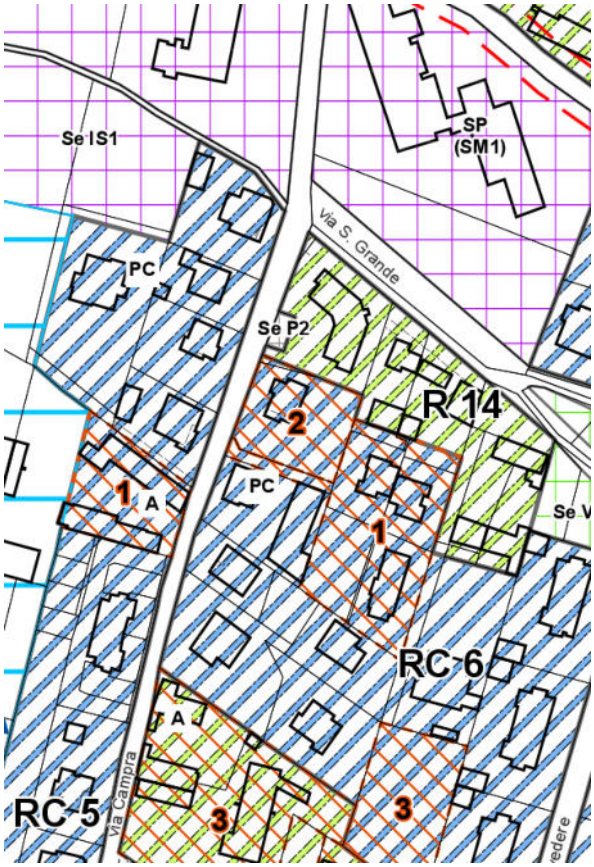
- Individuando, in corrispondenza dell'intervento n. 4 (rinumerato con la presente variante come intervento n. 2), un volume massimo complessivo edificabile pari a 1.100 mc.

Non sono state apportate modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione

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



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



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

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

Sintesi della proposta

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

Precisazioni di carattere tecnico

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

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

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

Modificazioni introdotte

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

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

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

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

Sintesi della proposta

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

Precisazioni di carattere tecnico

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

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

non tutto il volume edificabile sia legato in modo diretto alla residenza (ma anche a quei locali accessori che solitamente trovano ubicazione nei piani interrati). Ne consegue chiaramente un rapporto volume/abitante insediato differente.

- È stata eliminata l'indicazione PR4, ex art. 11, punto *2-7* "*Insediamenti produttivi non confermati ed oggetto di rilocalizzazione PR*", dal fabbricato ubicato in zona R 17, in quanto risulta essere un fabbricato sul quale è già stata data attuazione alle norme di piano rilocalizzando l'attività produttiva e riconvertendo il fabbricato esistente alla destinazione residenziale.
- È stato aggiornato il perimetro della zona RC 5, ubicata all'angolo tra strada Basse e via San Grato, in quanto non ricomprendente tutti i fabbricati esistenti, per adeguarlo alla reale frammentazione fondiaria. Inoltre, per una riconoscibilità univoca delle singole zone urbanistiche, le due zone RC 5 ubicate a sud di via delle Basse sono state rinominate con la sigla RC 37 una e RC 38 l'altra;
- Si è proceduto a rendere univoca, in generale, la riconoscibilità delle singole zone urbanistiche omogenee. Infatti, allo stato attuale, gli elaborati grafici di Piano riconoscono con la stessa sigla alfa-numerica alcune zone tra loro adiacenti, ma separate, normalmente, dalla viabilità pubblica. Non sono invece state rinominate quelle zone urbanistiche che, benché frazionate da modesti corsi d'acqua, risultano omogenee nella loro perimetrazione e facilmente riconoscibili nella loro unitarietà. Nello specifico sono state rinominate le seguenti zone urbanistiche omogenee, senza apportare alcuna modifica alla capacità edificatoria espressa dal Piano:
    - RC 1, RC 12, RC 13, RC 16, RC 27, RC 29, RC 30 parte, R 3, R 17, R 33
- È stato corretto un mero errore materiale contenuto nel progetto definitivo della variante parziale n. 32 di recente approvazione. Nella tabella 5-1 delle zone PC, alla zona PC 4C è stato erroneamente attribuito un rapporto di copertura in progetto pari a 0,50, sostituendo quello originario pari a 0,60. Con la presente variante, quindi, si riporta il corretto valore del rapporto di copertura in progetto.
- È stata introdotta graficamente la quota indicante la larghezza stradale indicativa del tratto di viabilità ciclo-veicolare previsto ad est dell'edificato.
- È stato eliminato l'intervento n. 33 della zona RC 13 in quanto lotto già edificato
- È stato eliminato l'intervento n. 14 della zona R 29 in quanto lotto già edificato
- Sono stati aggiornati, sugli elaborati grafici di Piano e nella tabella delle Norme Tecniche di Attuazione, i perimetri degli insediamenti produttivi artigianali esistenti PE. A seguito dell'informatizzazione dello strumento urbanistico, infatti, e emerso che alcuni insediamenti PE, di cui all'art. 11 punto 2-6 delle N.T.A., non erano stati riportati sulle tavole di Piano ovvero erano stati perimetrati in modo errato.

- Così come avvenuto per gli insediamenti produttivi esistenti PE, per i quali, con precedente variante, è stata redatta apposita tabella per il loro riconoscimento e la loro catalogazione, con la presente variante sono stati perimetrati e riconosciuti anche gli insediamenti produttivi confermati PC già presenti sugli elaborati grafici di Piano. Inoltre, a seguito di un'osservazione, è stato rilevato che nella strumentazione urbanistica precedente a quella vigente risulta che alcuni immobili siti in frazione Cantogno 25 erano già riconosciuti, ai sensi dell'art. 8 "*Descrizione delle aree*" punto 2-5 "*Insediamenti produttivi confermati PC*" quali fabbricati produttivi confermati, ed indicati con simbologia PC sulle tavole di Piano. Per mero errore materiale, nella documentazione successiva alla variante parziale n. 27 non è più presente la simbologia PC. Con la seguente variante si ripristina la perimetrazione.
- È stata riscontrata la mancanza, nella frazione "Parrocchia di San Luca", dell'indicazione grafica della presenza di due comunità alloggio CA e di un insediamento produttivo confermato PC. Inoltre all'art. 11, punto 2-10 "*Insediamenti ricettivi Comunità Alloggio CA*" è stato precisato che non ne sono ammesse nuove localizzazioni se non dove espressamente individuato dall'Amministrazione comunale con apposito atto.
- È stata riscontrata un'incongruenza nella perimetrazione dell'insediamento produttivo esistente PE 10, che include anche aree non in proprietà della Ditta insediata. Per desumere l'esatta consistenza si è fatto riferimento alle precedenti indicazioni contenute nelle N.T.A. ed agli elaborati grafici prodotti in occasione del "rilievo deposito di car fluff e piezometri e sondaggi". Analogamente è stato osservato un errore nella perimetrazione del PE 11, che è stato aggiornato. Conseguentemente è stata anche aggiornata la perimetrazione del centro abitato
- Negli elaborati grafici alla scala 1:5.000 è stato riscontrato che per la zona agricola A2 è riportata una dicitura errata rispetto a quanto riportato alla scala 1:2.000
- È stato riscontrato un refuso nella legenda degli elaborati grafici, in merito alle fasce di rispetto dai corsi d'acqua, ai sensi dell'art. 29 della L.R. 56/77 e s.m.i Se ne propone pertanto la correzione.
- È stata aggiornata la perimetrazione tra le zone RC 41 e RE 1, in quanto la dividente a nord tra le due aree non ricomprendeva un mappale riconosciuto in zona RE 1 con una variante parziale approvata nel 2000. Trattasi di correzione di mero errore materiale
- È stata ripristinata la perimetrazione del nucleo rurale "Cascina Rimbosio" che, per mero errore materiale, era stata rimossa dal P.R.G.C. vigente, riportando i relativi fabbricati in zona agricola
- Nel progetto definito della variante strutturale n. 4, in recepimento del parere regionale unico prot. 24155/AI606A del 26/09/2019, sono stati recepiti i contenuti delle varianti al P.R.G.C. che sono state approvate nel corso dell'iter di approvazione della variante strutturale. In particolare trattasi:

- della variante ai sensi dell'art. 16 bis della L.R. 56/77 e s.m.i. "*Valorizzazione del patrimonio immobiliare comunale (ex area del Demanio) Foglio 28 mappale 246 via Vigone snc*", approvata con deliberazione di consiglio comunale n. 47 del 3 luglio 2019, con recepimento delle modifiche apportate all'art. 9 "*Destinazioni*", all'art. 11 "*Prescrizioni*" e alle tabelle delle N.T.A. (Tabella 5-4-2). Inoltre sono stati aggiornati gli elaborati grafici di Piano a tutte le scale.
- della variante ai sensi del comma 12, art. 17, L.R. 56/77 e s.m.i. riguardante la correzione di un errore materiale nella tabella 5-1 della zona PC 4C, approvata con dcc 20/2019.
- della variante ai sensi del comma 12, art. 17, L.R. 56/77 e s.m.i. riguardante l'adeguamento di localizzazione di limitata entità delle aree destinate a servizi della zona Se PR1, approvata con dcc 22/2019, che non ha comportato modifiche alle N.T.A., ma unicamente una riperimetrazione grafica sugli elaborati di Piano.
- della variante ai sensi del comma 12, art. 17, L.R. 56/77 e s.m.i. riguardante la zona RC 34 "Mulino Vottero", approvata con deliberazione di consiglio comunale n. 39 del 30/09/2017, con recepimento delle modifiche introdotte nella tabella 2-0 delle zone R e nella tabella 2-1 della zona R 34

Modificazioni introdotte

La variante ha comportato le seguenti modifiche degli elaborati grafici:

- Sono stati rinumerati tutti gli interventi di completamento
- Riconoscimento delle zone dalla RC 37 alla RC 46, con rettifica del perimetro della zona RC 37 (ex RC 5)
- Riconoscimento delle zone dalla R 34 alla R 37
- In zona R 17 è stata eliminata l'indicazione PR4
- È stato ridefinito il perimetro nord di divisione tra le zone RC 41 e RE 1

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

- Sono stati rinumerati, nelle tabelle 2-1 e 3-1, tutti gli interventi di completamento, eliminando la colonna indicante gli estremi catastali. Inoltre sono stati eliminati gli interventi n. 33 della zona RC 13 e n. 14 della zona R 29 in quanto lotti già edificati.
- Tabella 3.1: sono state introdotte le zone dalla RC 37 alla RC 46, aggiornando le relative superfici, ed è stata aggiornata la superficie territoriale della zona RC 41
- Tabella 2.1: sono state introdotte le zone dalla R 34 alla R 37, aggiornando le relative superfici
- Tabella 4-1 e 4-1-1, è stata aggiornata la superficie territoriale della zona RE 1
- Tabella 5-1, zona PC 4C: è stato ripristinato il rapporto di copertura pari a 0,60

È stato modificato l'art. 4 "*Definizioni*", punto 1-14 "*Insediabilità*" delle N.T.A., aggiungendo il seguente comma: "*Nelle zone urbanistiche omogenee RE "Nuova espansione residenziale" l'indice volumetrico abitativo è pari a 151 mc/abitante*", recependo il parere unico regionale espresso sulla Proposta Tecnica del Progetto Definitivo prot. 24155/AI606A del 26/09/2019

È stato modificato l'art. 6 "*Tipi di intervento*", capitolo "*Interventi fondiari*" aggiornando la definizione dell'intervento c) "*Interventi di restauro e risanamento conservativo*" al TU 380/2001 e s.m.i. La modifica è stata fatta in recepimento del parere unico regionale espresso sulla Proposta Tecnica del Progetto Definitivo prot. 24155/AI606A del 26/09/2019

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

- All'art. 11 "*Prescrizioni*" il punto 1-2 "*Nucleo urbano consolidato di antica formazione*" ed il punto 1-3 "*Nucleo urbano di nuova formazione*". Il testo: "*È inoltre consentito, sugli immobili destinati alla residenza individuati in cartografia con il simbolo n°◯, in considerazione del nullo o basso rapporto di cubatura esistente sulla area di pertinenza, un aumento della volumetria nel rispetto dei limiti di tabella.*" è stato eliminato ed al suo posto è stato inserito il seguente testo: "*È inoltre consentito, sugli immobili destinati alla residenza individuati nelle tabelle con numerazione araba seguita dalla lettera (N), in considerazione del nullo o basso rapporto di cubatura esistente sulla area di pertinenza, un aumento della volumetria, nel rispetto dei limiti indicati in tabella."*
- all'art. 11, punto 2-10 "*Insediamenti ricettivi Comunità Alloggio CA*" è stato precisato che non ne sono ammesse nuove localizzazioni se non dove espressamente individuato dall'Amministrazione comunale con apposito atto.

Sono inoltre stati individuati gli insediamenti PE non presenti sulle tavole e corretta la perimetrazione di quelli individuati in modo difforme (PE 10 e PE 11).

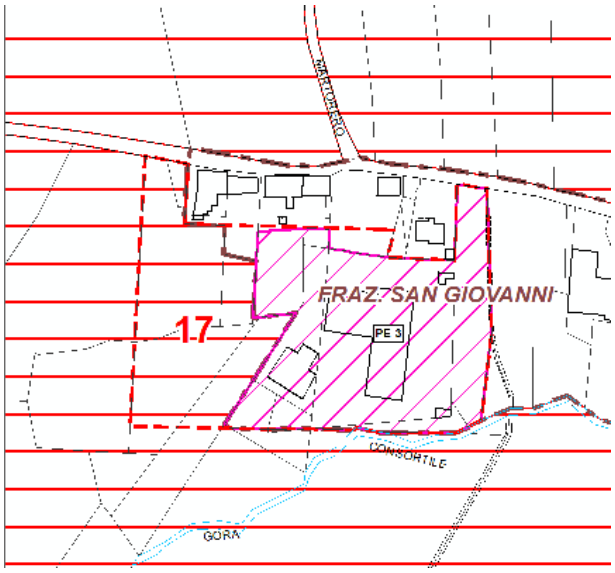
All'art. 11, punto 2-5 "Insediamenti produttivi confermati PC" è stata aggiunta una tabella riepilogativa con individuazione numerica dei singoli PC. Tale numerazione progressiva è stata inoltre riportata sugli elaborati grafici di Piano in corrispondenza di ogni singolo PC già riconosciuto. Inoltre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

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

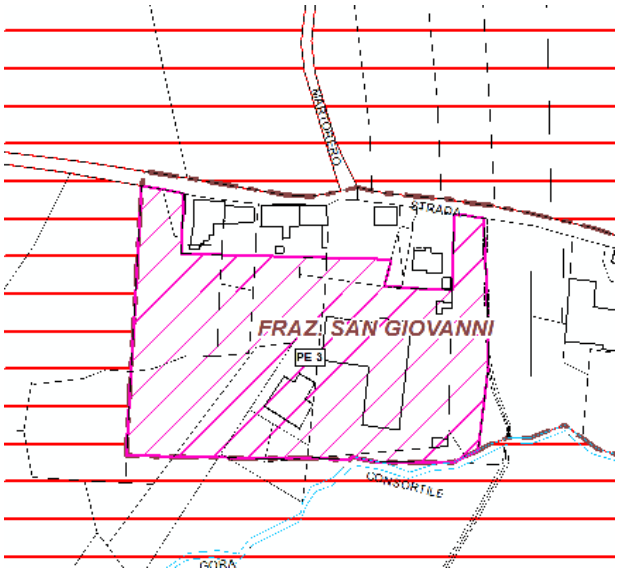
È stato aggiornato, in riduzione di circa 2.714 mq, il perimetro dell'insediamento produttivo esistente PE 10, aggiornando contestualmente anche la relativa tabella.

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

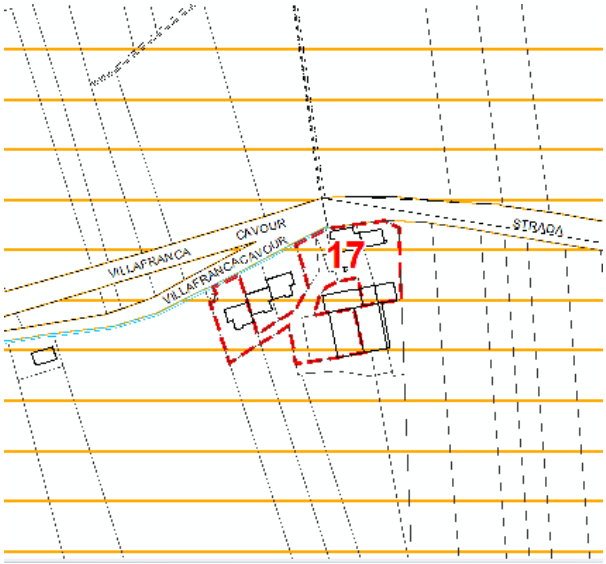
È stato corretto, in legenda, il riferimento all'art. 29 della L.R. 56/77 e s.m.i. per quanto riguarda l'individuazione delle fasce dai corsi d'acqua.



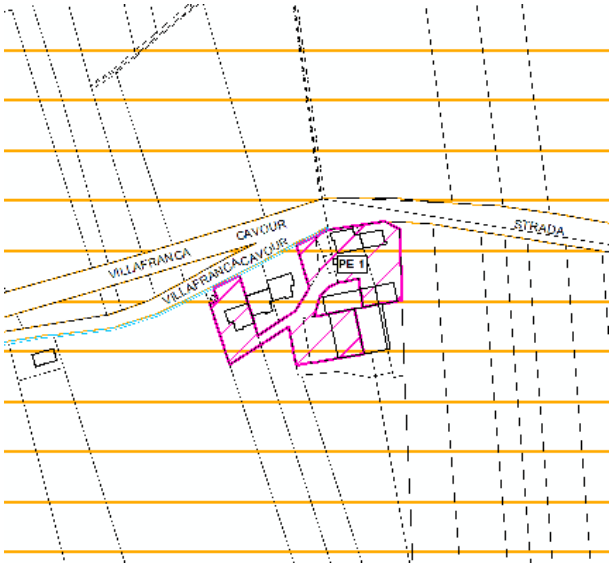
Estratto di P.R.G.C. vigente
con individuazione delle aree di intervento



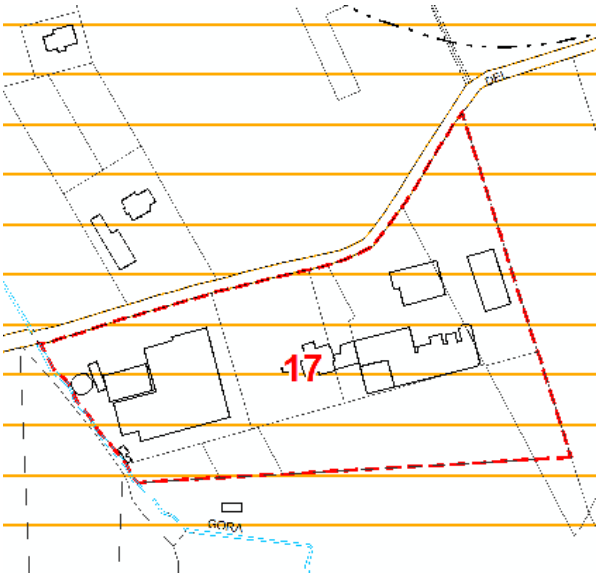
Estratto di P.R.G.C.
in progetto di variante

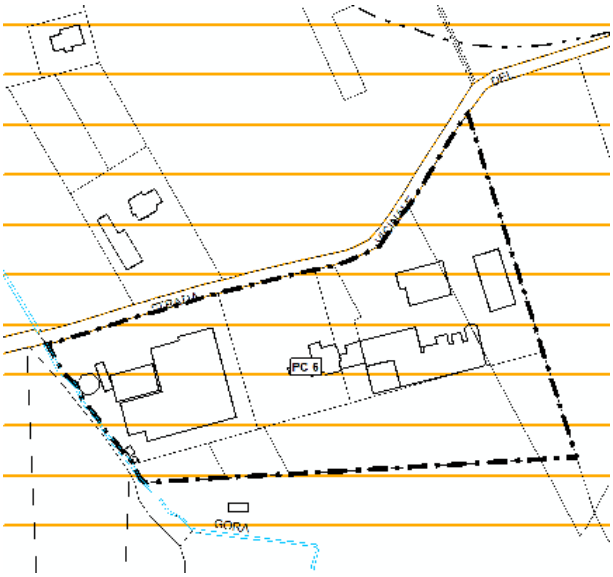


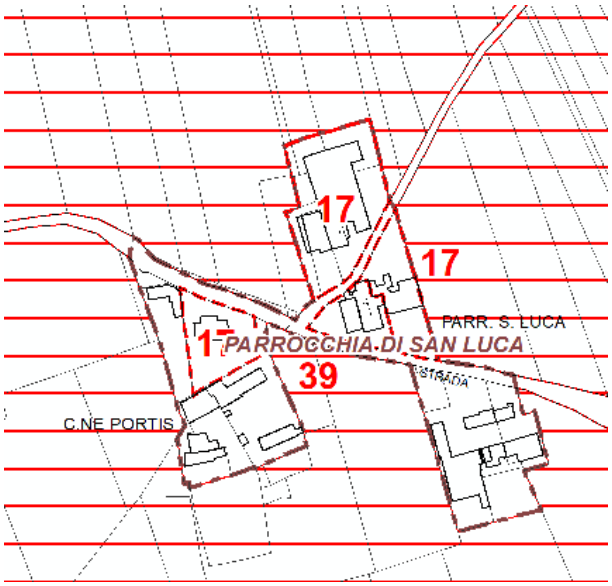
Estratto di P.R.G.C. vigente
con individuazione delle aree di intervento



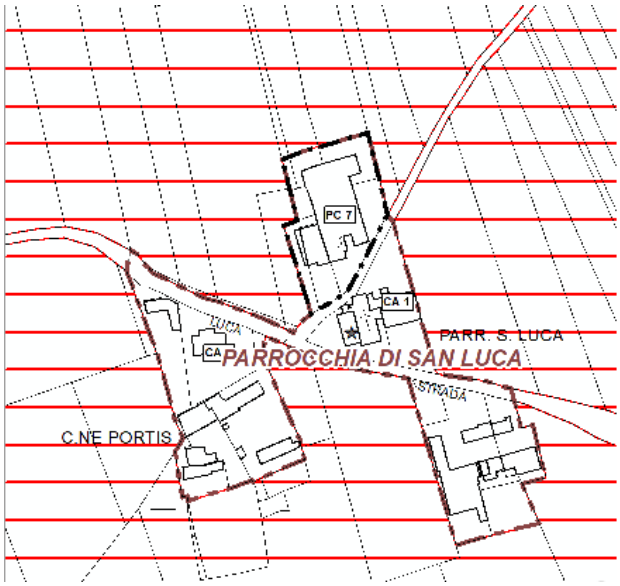
Estratto di P.R.G.C.
in progetto di variante



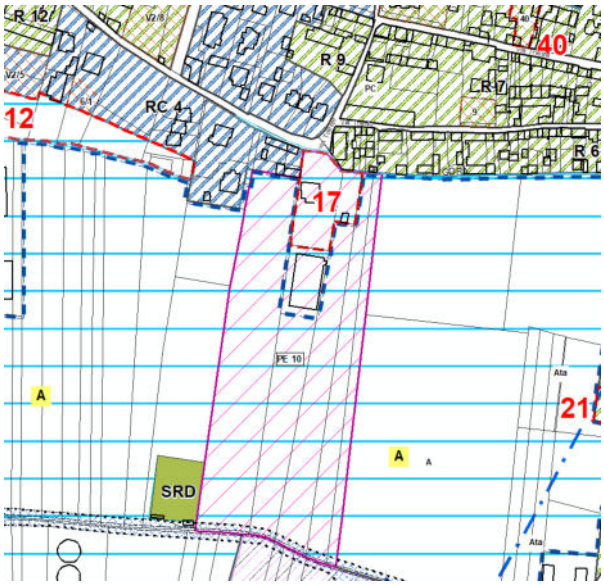




Estratto di P.R.G.C. vigente
con individuazione delle aree di intervento

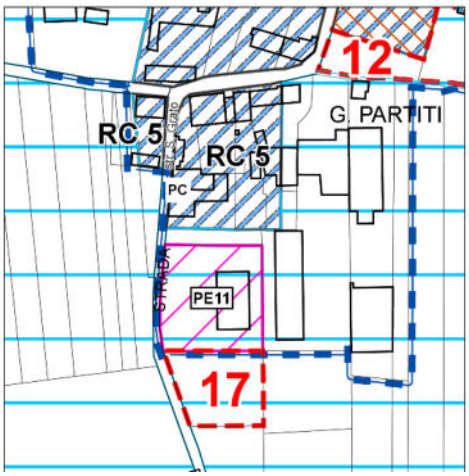


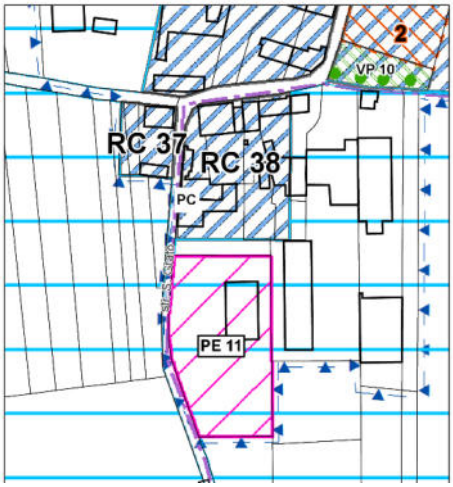
Estratto di P.R.G.C.
in progetto di variante



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

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





- Intervento n. 18 – "Recepimento della Rete Ecologica alla scala locale"

Sintesi della proposta

Si propone di riconoscere graficamente sugli elaborati di Piano e normativamente all'interno delle N.T.A. la rete ecologica provinciale declinandola alla scala locale.

Precisazioni di carattere tecnico

Sulla scorta dei contenuti delle "*Linee guida per le reti ecologiche – LGRE*" allegate al PTC2, delle "*Norme tipo per la Rete Ecologica alla scala locale*" e della "*Nota esplicativa, indicazioni a supporto della stesura delle norme del PRGC per il recepimento della Rete Ecologica alla scala locale*", queste ultime due redatte entrambe dalla Città Metropolitana di Torino – Area Territorio, Trasporti e Protezione Civile, è stata predisposta specifica tavola grafica P 4.1 "*La rete ecologica alla scala locale e le aree di localizzazione delle mitigazioni*".

Ai sensi dell'art. 35 delle NdA del PTC2, sugli elaborati grafici sono stati individuati i principali elementi strutturanti la Rete Ecologica Provinciale: le aree protette, i Siti Rete Natura 2000 (Sic, Zps, Sir, Sip), le fasce perifluviali (fasce A e B del PAI), i corridoi di connessione ecologica (Fasce C del PAI), le aree di particolare pregio ambientale e paesaggistico (Aree a vincolo ambientale ex D.Lgs. 42/04), le zone umide e le aree boscate (dati desumibili da IPLA – Piani Forestali Territoriali).

In cartografia sono inoltre state individuate le "*Aree a sensibilità ecologica massima, ovvero a rilevanza ecologica elevata e moderata ma caratterizzati da massima fragilità* (rif. PTC2 Tavola n. 9 "Elementi fragili")" sulle quali fa ricadere, in via prioritaria, le misure compensative ambientali.

Successivamente è stata rappresentata anche la le Rete Ecologica Locale al fine di individuare gli ulteriori elementi presenti sul territorio comunale in grado di completare e connettere la rete ecologica regionale/provinciale.

In particolare sono state riconosciute le seguenti zone:

- Il Bosco dell'Oasi Dario e Laura Morelli, ubicato a cavallo tra il comune di Villafranca Piemonte e quello di Moretta, le cui aree sono distinte a C.T. al Fg. 41, particella n. 41 ed al Fg. 42, particella n. 72, per una superficie totale pari a di 1.473 mq. Tali aree sono ricomprese all'interno della fascia B del PAI;
- I terreni circostanti la Cappella delle missioni, già riconosciuti quali aree di notevole interesse pubblico (art. 136, c. 1, lett. b) del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.), distinti a C.T. al Fg. 57, particelle nn. 111 e 112, per una superficie totale pari a 15.389 mq. Tali aree risultano poste in adiacenza sia ad aree boscate sia ad aree caratterizzate da massima fragilità
- i Tenimenti storici dell'Ordine Mauriziano – Podere di Moretta e Villafranca (art. 136, c. 1, lett. c) del D.Lgs. 42/2004), bene individuato con D.G.R. 37-227 del 4 agosto 2014. Tali aree sono ricomprese all'interno delle fasce A, B e C del PAI

- I sentieri naturalistici Parco del Monviso, sentieri ciclo-pedonali sponde del Po (non riconosciuti/riconoscibili graficamente, ma unicamente richiamati nelle norme);
- I principali corsi d'acqua riconosciuti quali importanti ambiti connettivi a livello locale tra i differenti elementi strutturanti della Rete Ecologica Provinciale

Inoltre, all'interno delle NdA del P.R.G.C. vigente, è stato inserito uno specifico articolo (art. 30 "*Tutela e consolidamento della Rete Ecologica*") finalizzato a definire e normare gli interventi sulla Rete Ecologica. Contestualmente le aree delle Rete Ecologica declinata alla scala locale sono state anche riconosciute, e normate, quali aree per la localizzazione degli interventi di compensazione ambientale. Il testo dell'art. 30 del progetto definitivo di variante è stato implementato in recepimento del parere unico regionale prot. 24155/AI606A del 26/09/2019.

Modificazioni introdotte

La variante ha comportato le seguenti modifiche degli elaborati grafici:

- È stata aggiornata la tavola P4.2 "*La Rete Ecologica alla scala locale e le aree di localizzazione delle compensazioni*", estendendola a tutto il territorio comunale.

All'interno delle Norme Tecniche di Attuazione è stato inserito l'art. 30

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

Sintesi della proposta

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

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

Precisazioni di carattere tecnico

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

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

Modificazioni introdotte

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

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

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

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

Sintesi della proposta

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

Precisazioni di carattere tecnico

Il nuovo Ppr è stato adottato dalla Giunta regionale con D.G.R. n. 20-1442 del 18 maggio 2015 e successivamente approvato con D.C.R. n. 233-35836 del 3 ottobre 2017. Il Ppr è entrato in vigore il giorno successivo alla pubblicazione della deliberazione di approvazione sul Bollettino Ufficiale Regionale (B.U.R. n. 42 del 19 ottobre 2017, Supplemento Ordinario n. 1). La Proposta Tecnica del Progetto Preliminare della variante strutturale n. 4 al P.R.G.C. vigente è stata adottata dal comune di Villafranca Piemonte con deliberazione di consiglio comunale n. 23 in data 21.07.2016, quindi prima dell'approvazione definitiva del nuovo Ppr.

Entro 24 mesi da tale data, tutti gli strumenti di pianificazione urbanistica o territoriale dovranno essere adeguati al Piano paesaggistico; nelle more dell'adeguamento, ogni variante apportata agli strumenti di pianificazione, limitatamente alle aree da essa interessate, dovrà essere coerente e rispettare le norme del Ppr. Entro 90 giorni dall'entrata in vigore, la Regione provvederà a dettagliare, con apposito Regolamento, le modalità per garantire l'adeguamento e la coerenza dei piani locali.

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

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

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

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

- alla lettera c) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. n. 1775/1933, e le

relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m ciascuna (rif. art. 14 NdA del P.P.R.); nel comune di Villafranca Piemonte risultano presenti i seguenti corsi d'acqua:

- Fiume Po
- Torrente Cantogno
- Rio Strepissone Bianco (detto anche Bealera Strepissone o Rivo Strepissone o Gora Consortile dello Strepissone)

Rio Strepissone Nero (detto anche Bealera Sterpissone Nero o Gora della Merla)

- Torrente Pellice
- Bealera del Molino

- alla lettera f) I parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi – aree contigue (rfi. art. 18 NdA del P.P.R);
- alla lettera g) I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del D.lgs. n. 227/2001 (rif. art. 16 NdA del P.P.R.);
- alla lettera h) Le zone gravate da usi civici (rif. art. 33 NdA del P.P.R.).

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

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

L'approvazione della L.R. 16/2011 che ha modificato ed integrato la L.R. 19/2009 "*Testo unico sulla tutela delle aree naturali e della biodiversità*", ha provveduto alla definizione geografica delle "*aree contigue*" per superare la non conformità delle cosiddette zone di salvaguardia, indicata dalla Corte costituzionale nei

confronti della Legge nazionale dei parchi n. 394 del 1991. Per l'area in esame, la delimitazione dell'Area contigua è sostanzialmente coincidente con il "vecchio" limite del sistema delle aree protette, indicato sul Piano d'Area.

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

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

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

Modificazioni introdotte

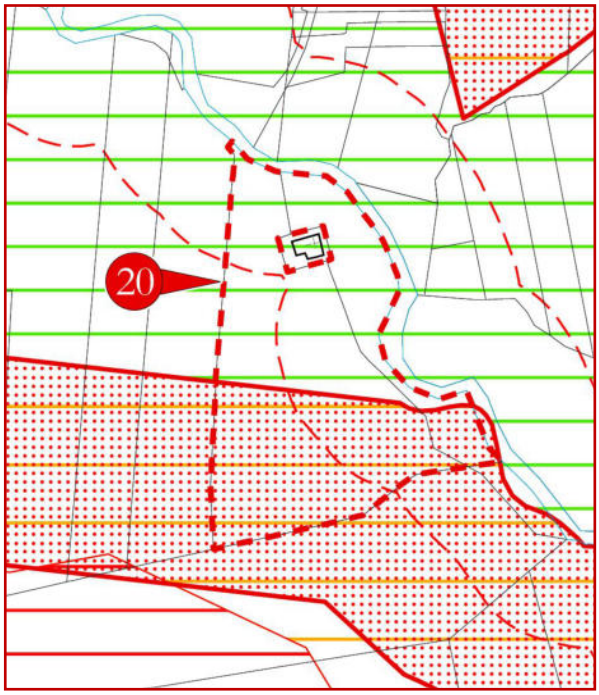
La variante ha comportato le seguenti modifiche grafiche degli elaborati di Piano:

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

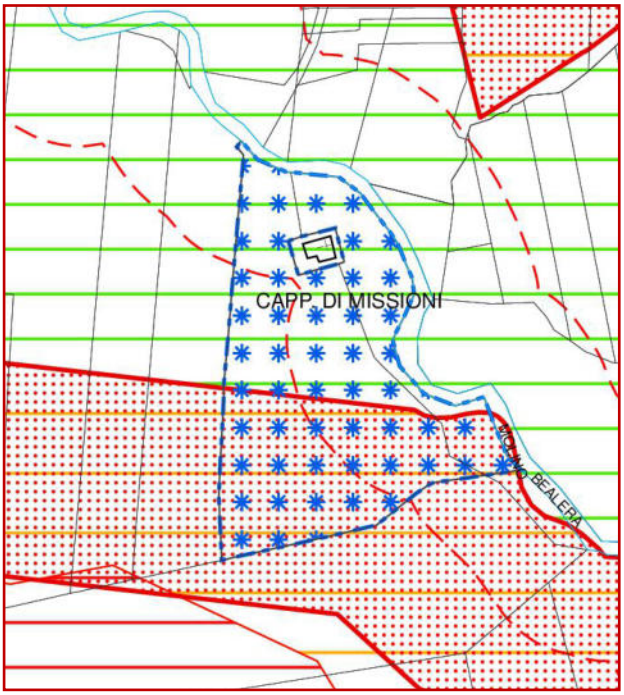
Sono state modificate le Norme Tecniche di Attuazione introducendo, all'art. 25 "*Aree soggette a vincoli particolari*", il sottocapitolo "*Normativa del Piano Paesaggistico Regionale (Ppr)*", con l'individuazione degli immobili ed aree di notevole interesse pubblico riconosciuti sul territorio del comune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

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

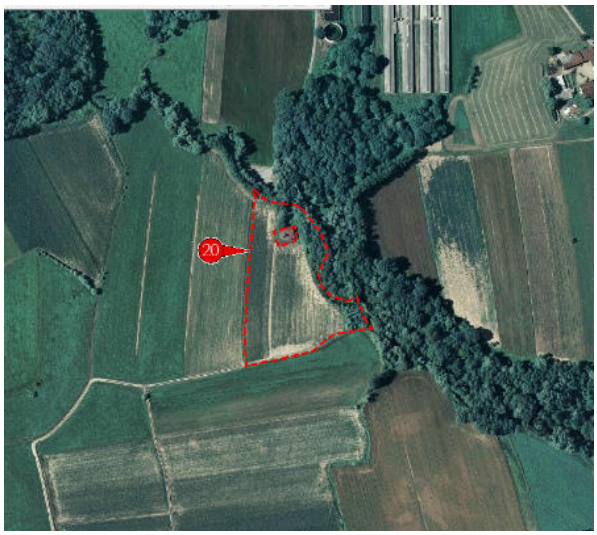
Non sono state modificate le tabelle di Piano.



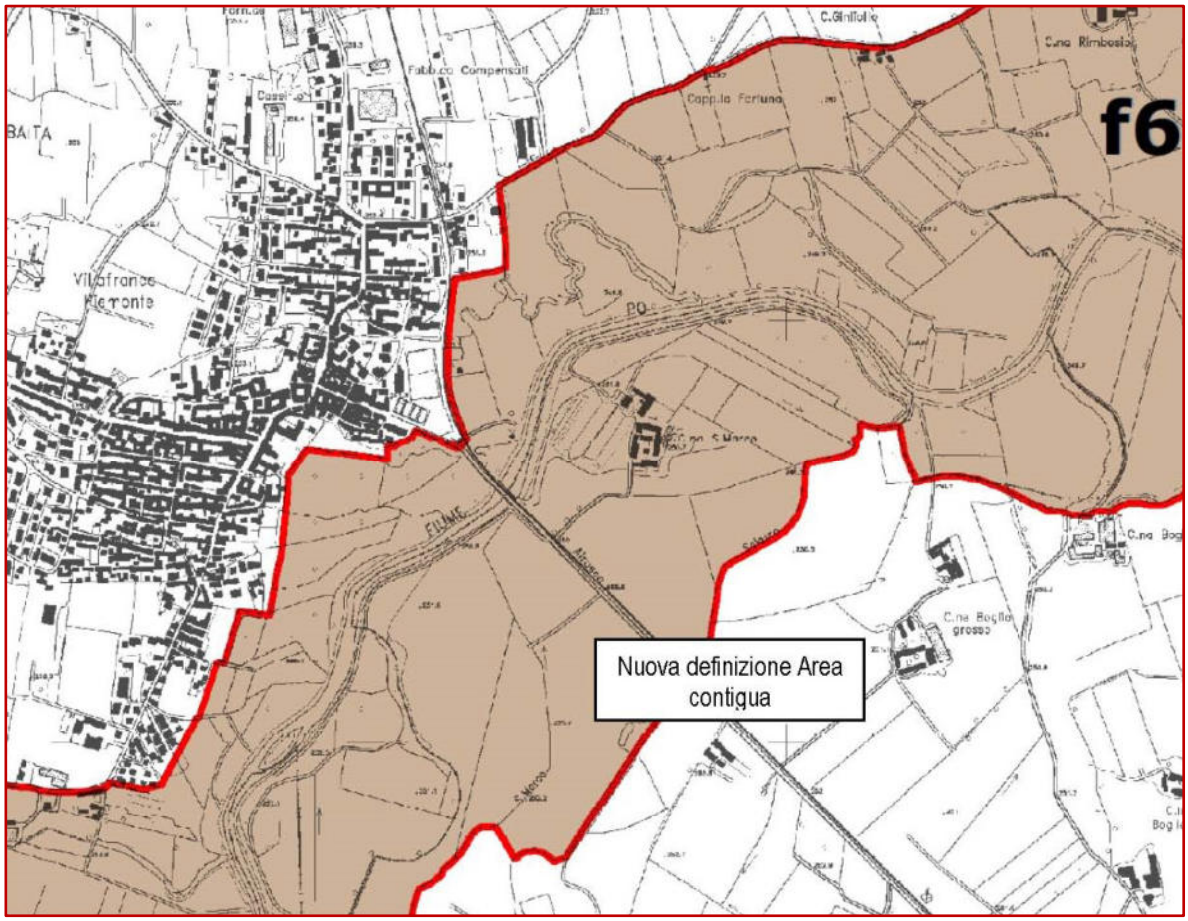
Estratto di P.R.G.C. vigente
con individuazione dell'area di intervento

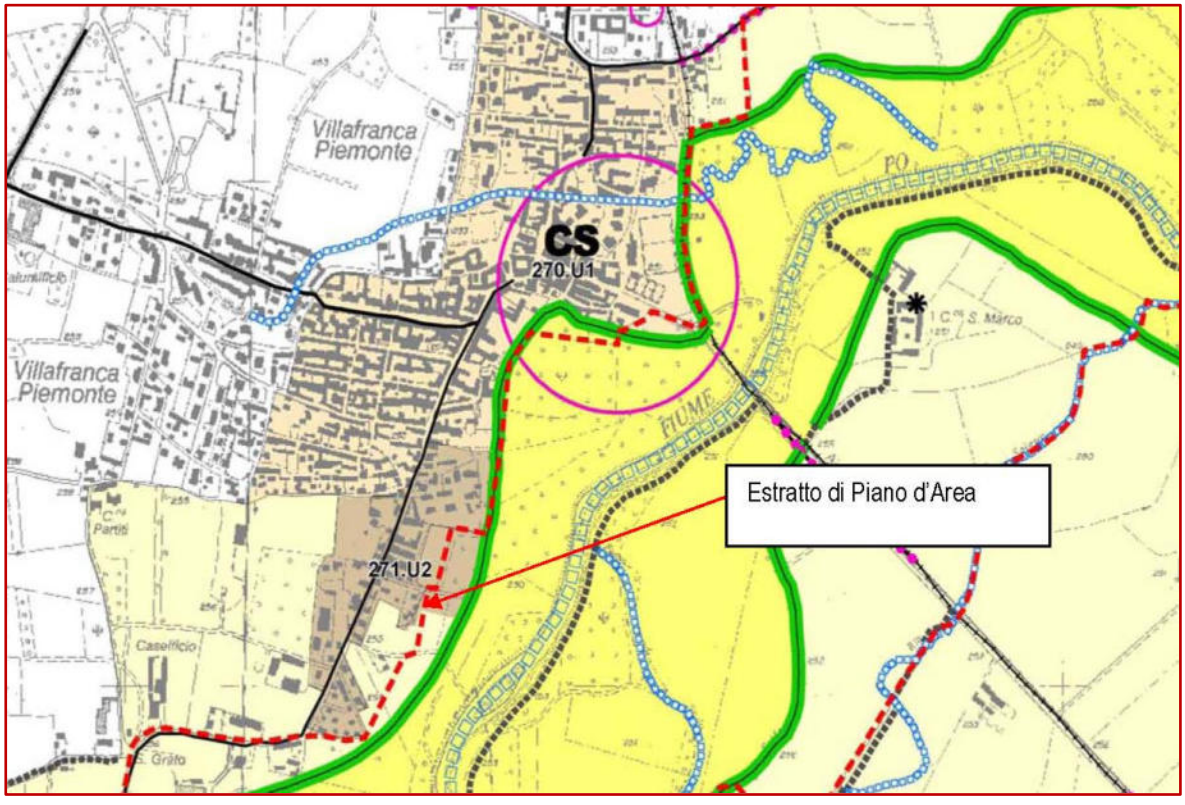


Estratto di P.R.G.C. in progetto di variante



Vista aerea
con individuazione delle aree di intervento


f6
Villafranca Piemonte
PO
FIUME
Nuova definizione Area contigua


Villafranca Piemonte
CS
270.U1
271.U2
PO
FIUME
Estratto di Piano d'Area

- Intervento n. 21 – zona R 4 "Aree urbane consolidate di antica formazione"

Sintesi della proposta

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

Precisazioni di carattere tecnico

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

Seguendo i criteri utilizzati per la redazione del Piano e la metodologia prevista nelle tabelle, nella zona R 4 è stata quindi introdotta, su un'area di 757 mq, una nuova possibilità di intervento, individuata con il numero 2, con una volumetria massima edificabile pari a 500 mc, finalizzata a consentire una ulteriore capacità edificatoria densificando il tessuto residenziale senza un ulteriore consumo di suolo. Le aree in oggetto, a differenza di quanto possa apparire dalla semplice lettura degli elaborati grafici di Piano, confinano con un'area a destinazione agricola sulla quale, nel corso degli anni, sono state edificate residenze ed attrezzature agricole risultando, di fatto, aree totalmente intercluse e non più utilizzate a fini agricoli e ricomprese all'interno di un lotto completamente recintato. Allo stato attuale la cartografia di Piano, basandosi su una rappresentazione dei fabbricati su base catastale, non riporta il fabbricato destinato a stalla in quanto evidentemente non ancora accatastato. Si allega a seguire anche uno stralcio dell'area oggetto di variante perimetrata sull'ortofoto regionale, e dalla quale si evince che i fabbricati agricoli sono posti ad una distanza superiore a 50 metri dal confine di proprietà dell'area oggetto di variante. Gli eventuali nuovi fabbricati saranno quindi posizionati ad una distanza ancora maggiore.

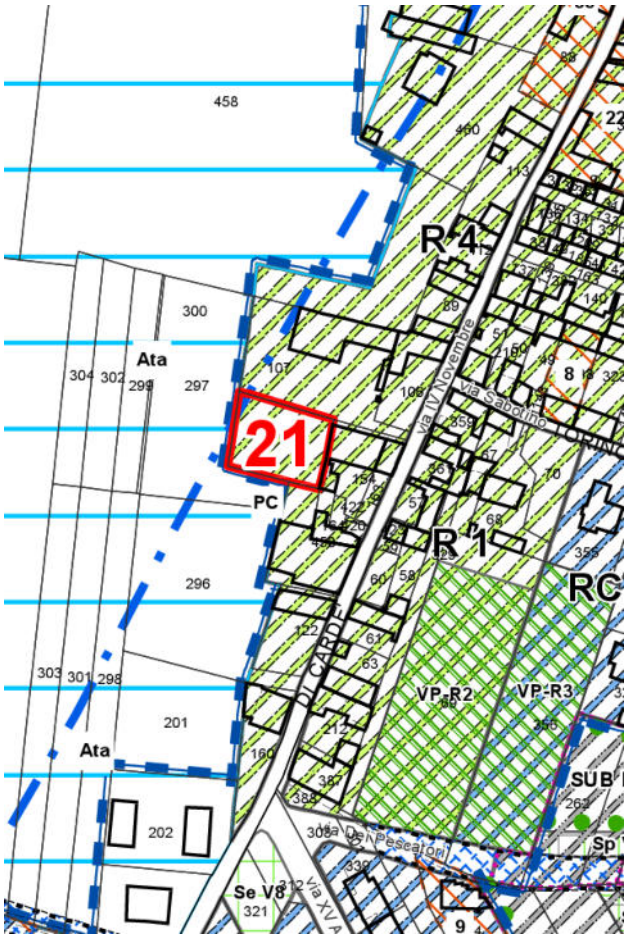
Modificazioni introdotte

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

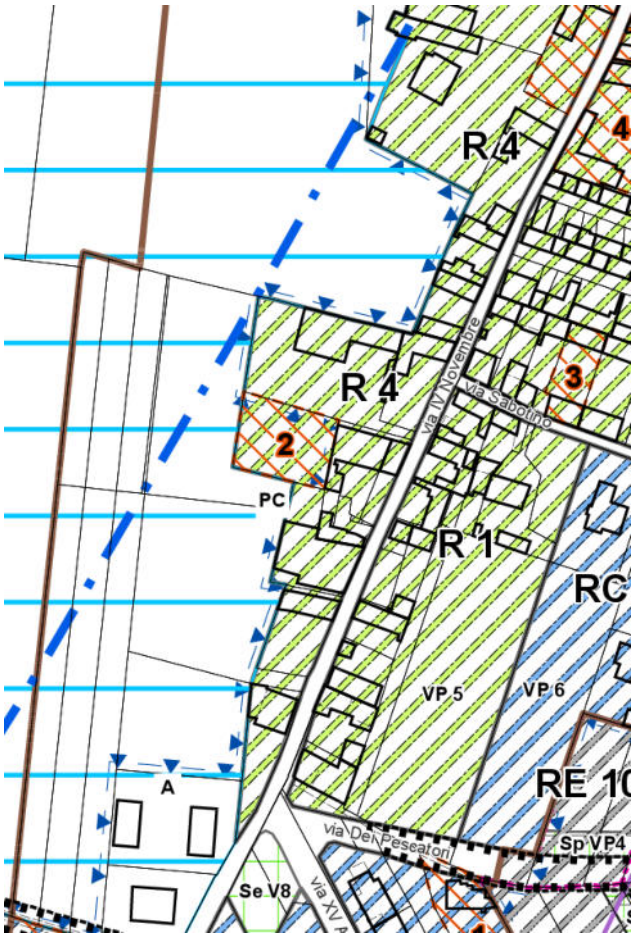
È stata inoltre modificata la tabella 2-1 introducendo, in corrispondenza della zona urbanistica R 4, l'intervento n. 2 e la relativa capacità edificatoria.

Non sono state introdotte modificazioni alle norme tecniche di attuazione.

Vista aerea (Ortofoto) con individuazione dell'area di intervento e distanza dai fabbricati agricoli



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



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

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

Sintesi della proposta

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

Precisazioni di carattere tecnico

Il progetto di variante prevede di rinominare l'attuale zona urbanistica RE 9 "*Nuova espansione residenziale*", riconoscendola come zona RC "*Nucleo urbano di nuova formazione*", in quanto si è data attuazione a quasi tutte le previsioni urbanistiche di Piano, la viabilità ed i servizi sono stati tutti completamente realizzati, i sedimi frazionati e ceduti all'amministrazione comunale. Conseguentemente una porzione della zona RE 9 viene riconosciuta all'interno dell'adiacente zona RC 23, una in zona RC 34 e per la porzione centrale, si riconosce una nuova zona urbanistica RC 39, a comprendere anche la porzione est della zona RC 34. Così facendo la planimetria di Piano e le relative previsioni risultano aggiornate al reale sviluppo.
I lotti ricadenti all'interno della zona RE 9 e non ancora edificati, sono stati riconosciuti come lotti di completamento e come tali perimetrati, numerati ed elencati nella relativa tabella di dettaglio allegata alle N.T.A. Conseguentemente anche le aree a servizio, da servizi in progetto (Sp) sono stati individuati come servizi esistenti (Se)

Modificazioni introdotte

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

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

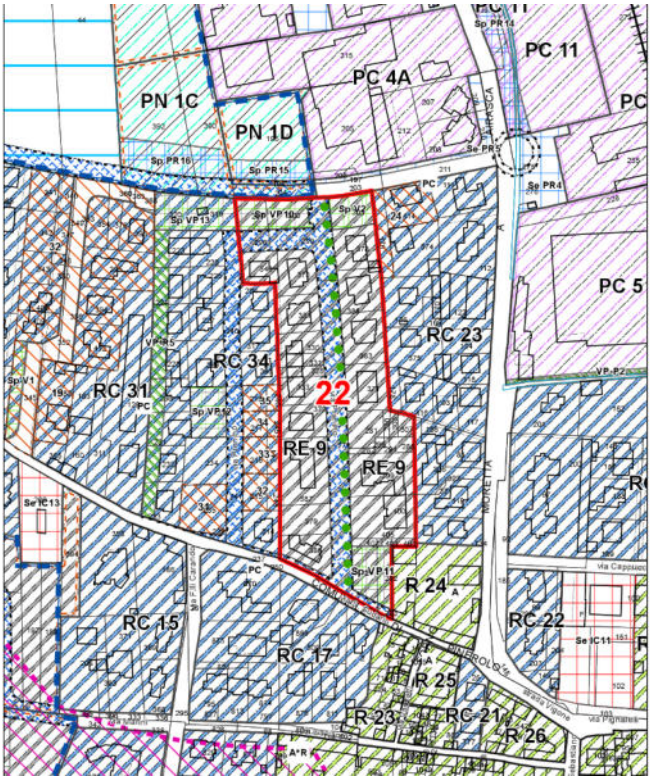
Sono state modificate le tabelle 3-1 delle zone RC, le tabelle 4-0 e 4-9 della zona RE:

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

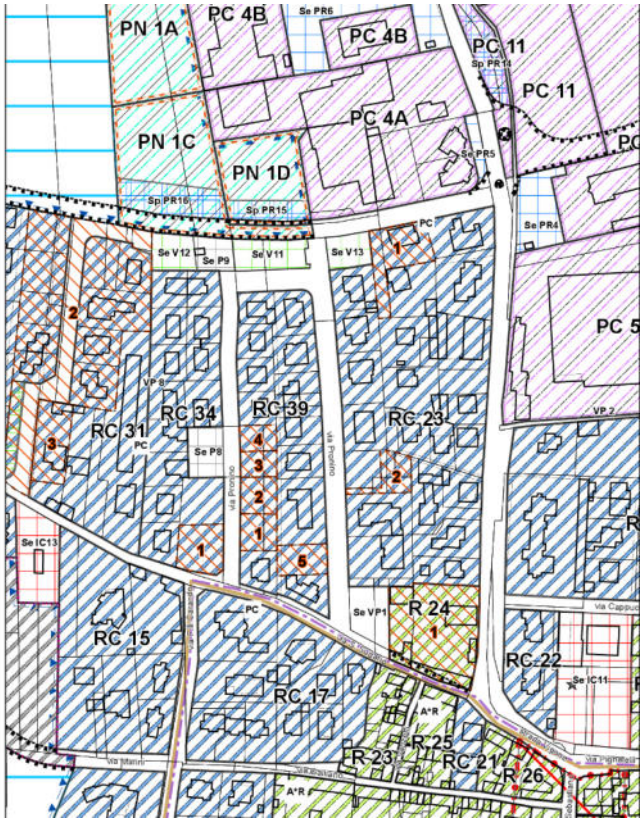
Non sono state apportate modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione.

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

Foto aerea aggiornata (google Hearth)



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



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

- Intervento n. 23 – R 24 "Aree urbane consolidate di antica formazione"

Sintesi della proposta

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

Precisazioni di carattere tecnico

Gli immobili oggetto di variante sono attualmente riconosciuti in zona R 24 "*Aree urbane consolidate di antica formazione*" ed erano i centri di due aziende agricole a conduzione familiare dedite all'allevamento di bovini ed alla conduzione diretta dei terreni. Allo stato attuale, stante la cessazione dell'attività agricola, gli immobili, costituiti da alcuni edifici agricoli a destinazione residenziale e da tettoia e stalle, prive di particolari architettonici di pregio e/o con valore documentario, sono abbandonati ed in parte in cattivo stato di conservazione. Lo strumento urbanistico vigente prevede che nelle zone R alle strutture degli allevamenti agricoli indicati con la lettera maiuscola A siano consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria, in quanto inseriti in contesti residenziali, dove l'attività agricola è tollerata, ma per la quale non è concesso alcun ampliamento.

Cono l'obbiettivo di recuperare il patrimonio edilizio esistente e ridurre il consumo di suolo vergine, recuperando aree già compromesse e dotate dei principali servizi, si propone con la variante di riconoscere sulle zona R 24 un intervento di demolizione e ricostruzione, con recupero alla destinazione residenziale, secondo le norme di Piano vigenti, del 90% della volumetria esistente, con obbligo di predisposizione di Piano di Recupero e dismissione e realizzazione dell'allargamento stradale di via San Sudario, come cartografato, al fine di allinearsi all'edificato di più recente realizzazione.

Lo stato di fatto degli immobili infatti non consente, principalmente dal punto di vista sismico ed energetico, con ricadute anche sul rapporto economico dell'operazione immobiliare, un intervento di recupero alla residenza con il mantenimento delle attuali strutture murarie.

Si propone però il mantenimento del fronte del fabbricato esistente su via Vigone all'angolo con via San Sudario ospitante la scritta storica e con il contestuale recupero della medesima. Si prevede inoltre, in recepimento del parere regionale espresso nella seconda seduta della seconda conferenza di Copianificazione e Valutazione e successivo parere espresso nella seconda seduta della terza conferenza di Copianificazione e Valutazione che, in caso di intervento di demolizione e ricostruzione, debba essere riproposto l'attuale impianto rurale tradizionale con le due maniche parallele e confrontanti, con orientamento est-ovest ed i muri di recinzione.

Infine si potrà dare attuazione agli interventi edilizi anche per singole subaree, da individuarsi al momento della presentazione dell'istanza edilizia.

Modificazioni introdotte

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

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

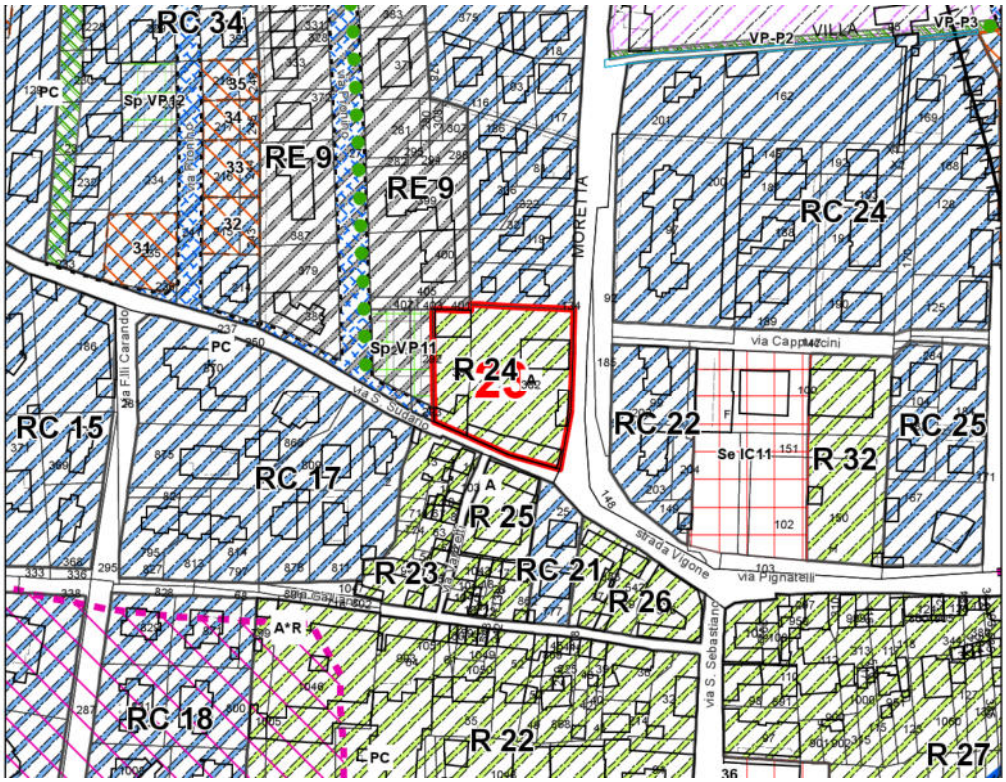
È stata modificata la tabella 2-1 della zona R:

- Introducendo l'intervento n. 1 e, nel campo note, le indicazioni circa l'obbligo di dismissione e realizzazione, a richiesta dell'Amministrazione, dell'allargamento stradale indicato e del mantenimento del fronte del fabbricato su via Vigone, nonché l'obbligo, in caso di intervento di demolizione e ricostruzione, di riproporre l'attuale impianto rurale tradizionale e di poter operare per subaree. Nello specifico sono state introdotte le seguenti indicazioni:
  "*Obbligo di dismissione e realizzazione, a richiesta dell'Amministrazione, dell'allargamento stradale indicato sulle tavole di Piano, con mantenimento del fronte del fabbricato esistente su via Vigone all'angolo con via San Sudario ospitante la scritta storica da recuperare. In caso di intervento di demolizione e ricostruzione deve essere riproposto l'attuale impianto rurale tradizionale con le due maniche parallele e confrontanti, con orientamento est-ovest ed i muri di recinzione. È ammesso intervenire per singole subaree, da individuarsi al momento della presentazione dell'istanza.*"

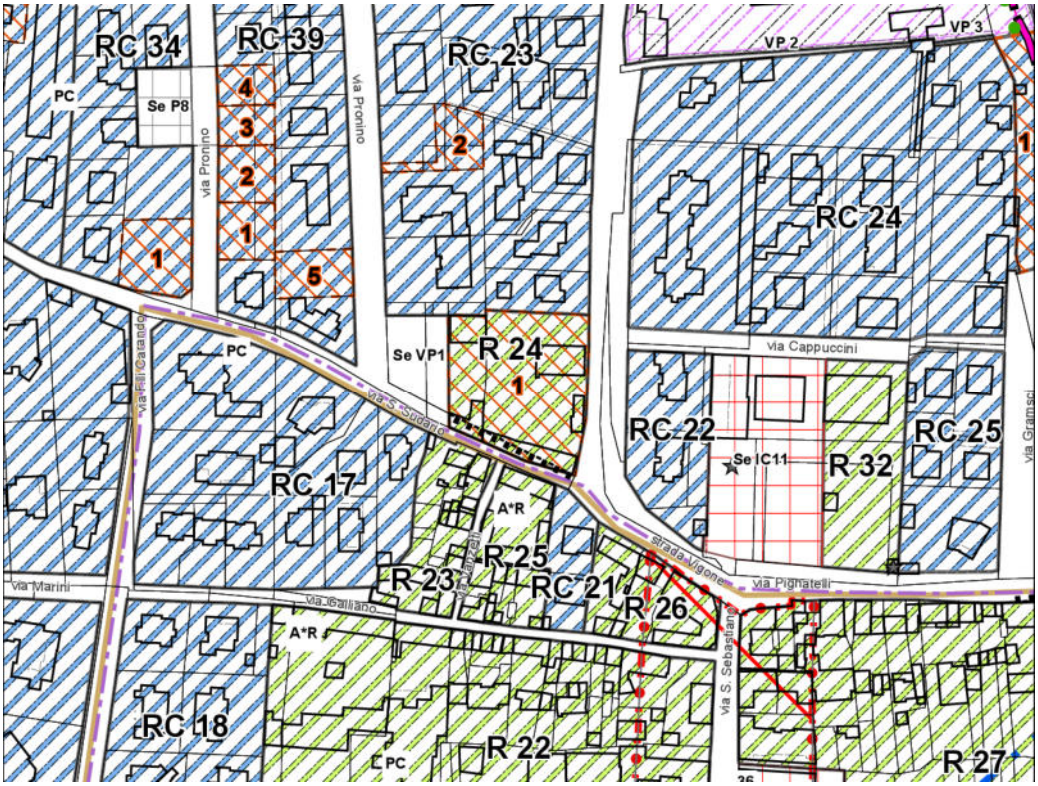
Non sono state modificate le Norme Tecniche di Attuazione.

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

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



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



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

- Intervento n. 24 – A "*Area agricola*", località Regione Cimitero

Sintesi della proposta

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

Precisazioni di carattere tecnico

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

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

Si precisa infine che, dal punto di vista urbanistico, in direzione est la fascia di rispetto cimiteriale è stata confermata come da P.R.G.C. vigente in quanto, incrementandola, il relativo vincolo di inedificabilità si estenderebbe anche su una porzione della zona RE 4, a destinazione residenziale, sulla quale è già stato convenzionato uno strumento urbanistico esecutivo (P.E.C.), redatto in conformità alla fascia di rispetto cimiteriale vigente, sono già state frazionate le are per gli insediamenti residenziali (lotti fondiari) e per le aree a servizi e viabilità, ed il sedime di queste ultime è già stato ceduto in proprietà al comune di Villafranca Piemonte.

Modificazioni introdotte

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

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

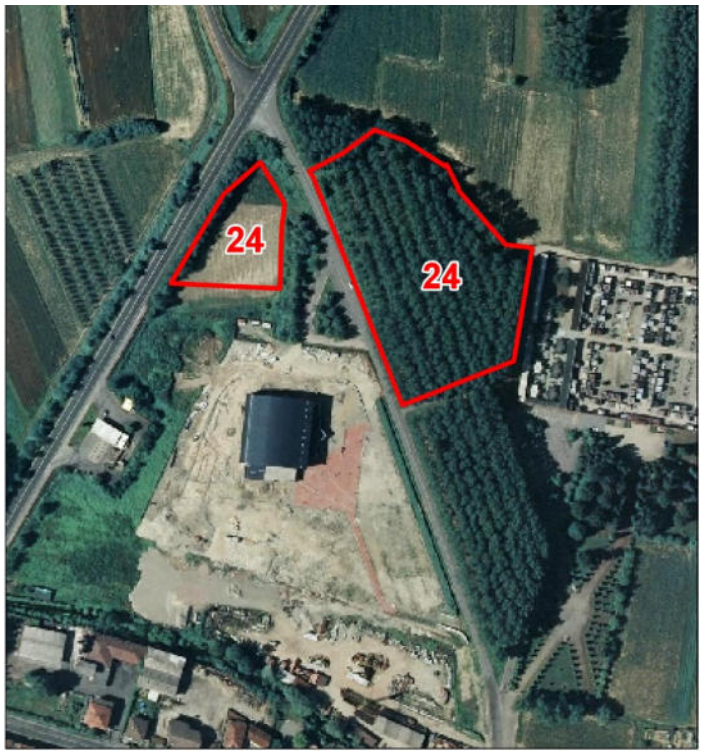
Sono state modificate le tabelle delle aree per standard:

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

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

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

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



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

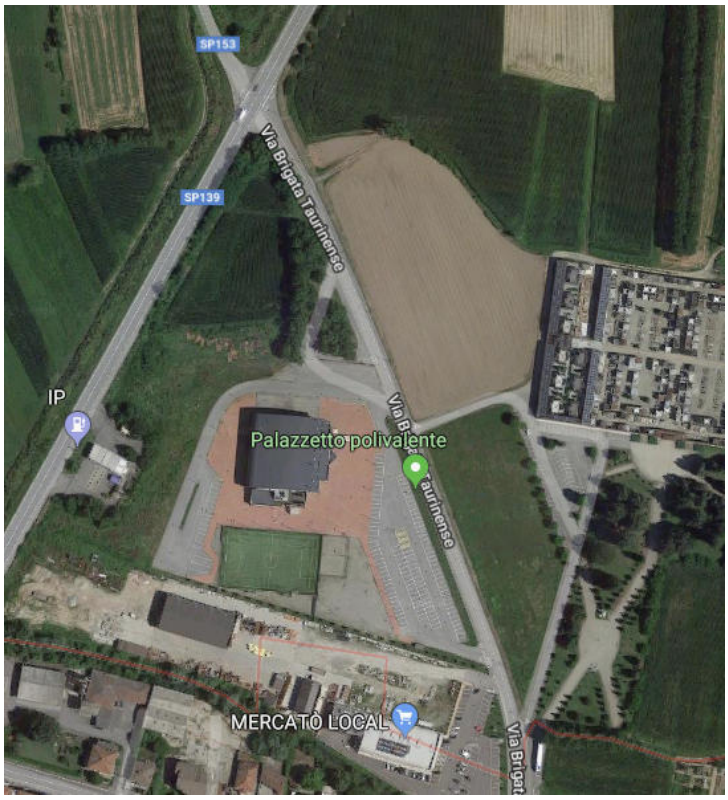
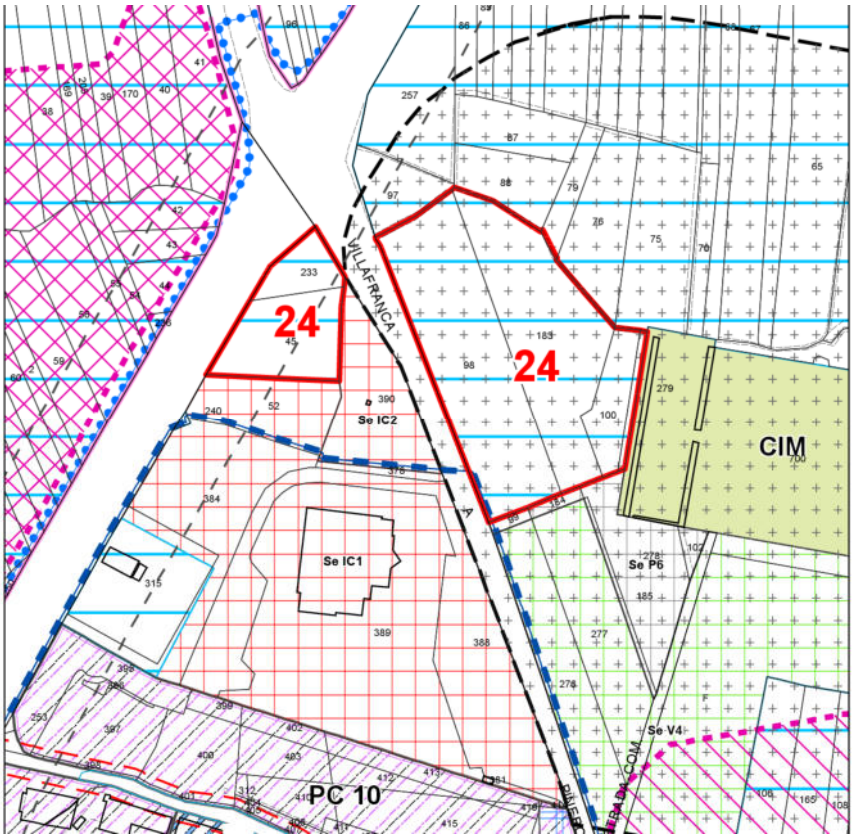
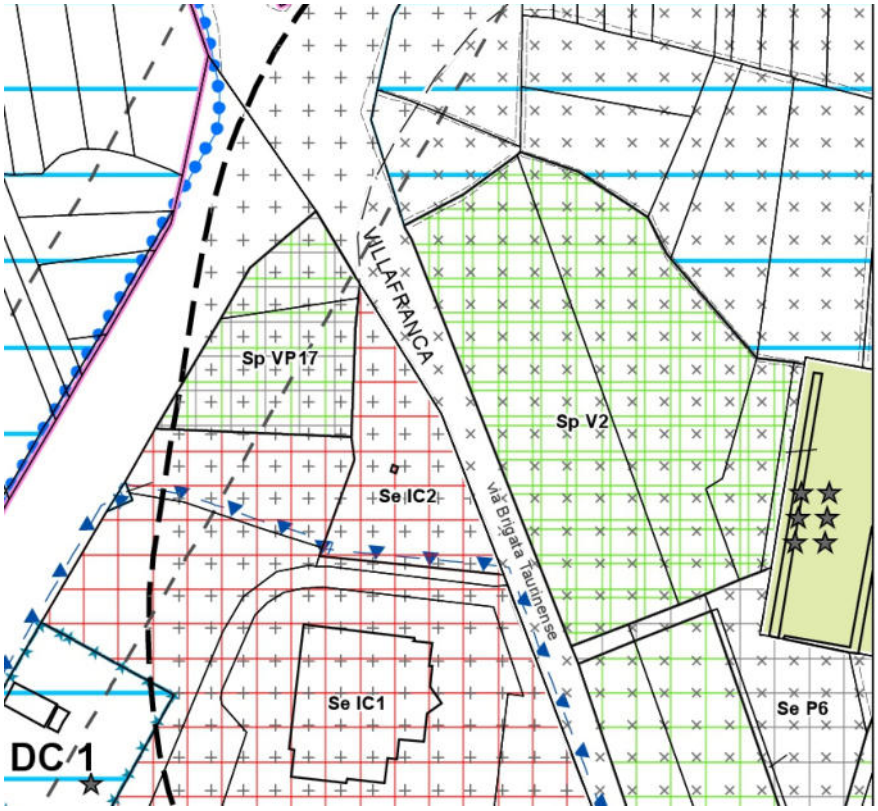


Foto aerea aggiornata (google Hearth)



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



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

- Intervento n. 25 – RE 10 "*Nuova espansione residenziale*"

Sintesi della proposta

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

Precisazioni di carattere tecnico

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

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

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

Inoltre le previsioni urbanistiche prevedono la realizzazione, a carico dei soggetti attuatori, di numerose opere di urbanizzazione che potrebbero rendere gli interventi meno appetibili ovvero più onerosi di altri.

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

spazi comuni che, in caso di nuova edificazione, per una realtà principalmente agricola quale quella di Villafranca Piemonte, non sono invece accettabili.
Chi decide di trasferirsi nel comune di Villafranca, o vi abita già e decide di cambiare la propria abitazione, vuole risiedere, in linea generale, in un'abitazione di tipo mono o bifamiliare, con un'area verde in proprietà intorno al proprio fabbricato da destinare anche, in parte, ad orto. Un esempio significativo di tipologie edilizie appetibili recentemente realizzate nel territorio comunale è rappresentato dalle aree di espansione poste a nord dell'abitato di Villafranca Piemonte che hanno visto una piena attuazione delle previsioni di Piano offrendo una tipologia edilizia come sopra descritta.
Infine è utile ricordare come lo sviluppo urbano di tipo diffuso e lineare è uno dei principali fattori di insostenibilità, non solo ambientale, ma anche economica e sociale poiché causa pressioni sia sull'ambiente sia sulle modalità di vivere gli spazi da parte della popolazione. La proposta di integrare i quadri sinottici con una proposta differente ed integrativa rispetto a quelli vigenti, agendo sulla densità edilizia rapportata alle condizioni morfologiche della realtà locale, consente di ovviare ad uno sviluppo potenzialmente discontinuo e tipologicamente estraneo alla realtà locale.

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

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

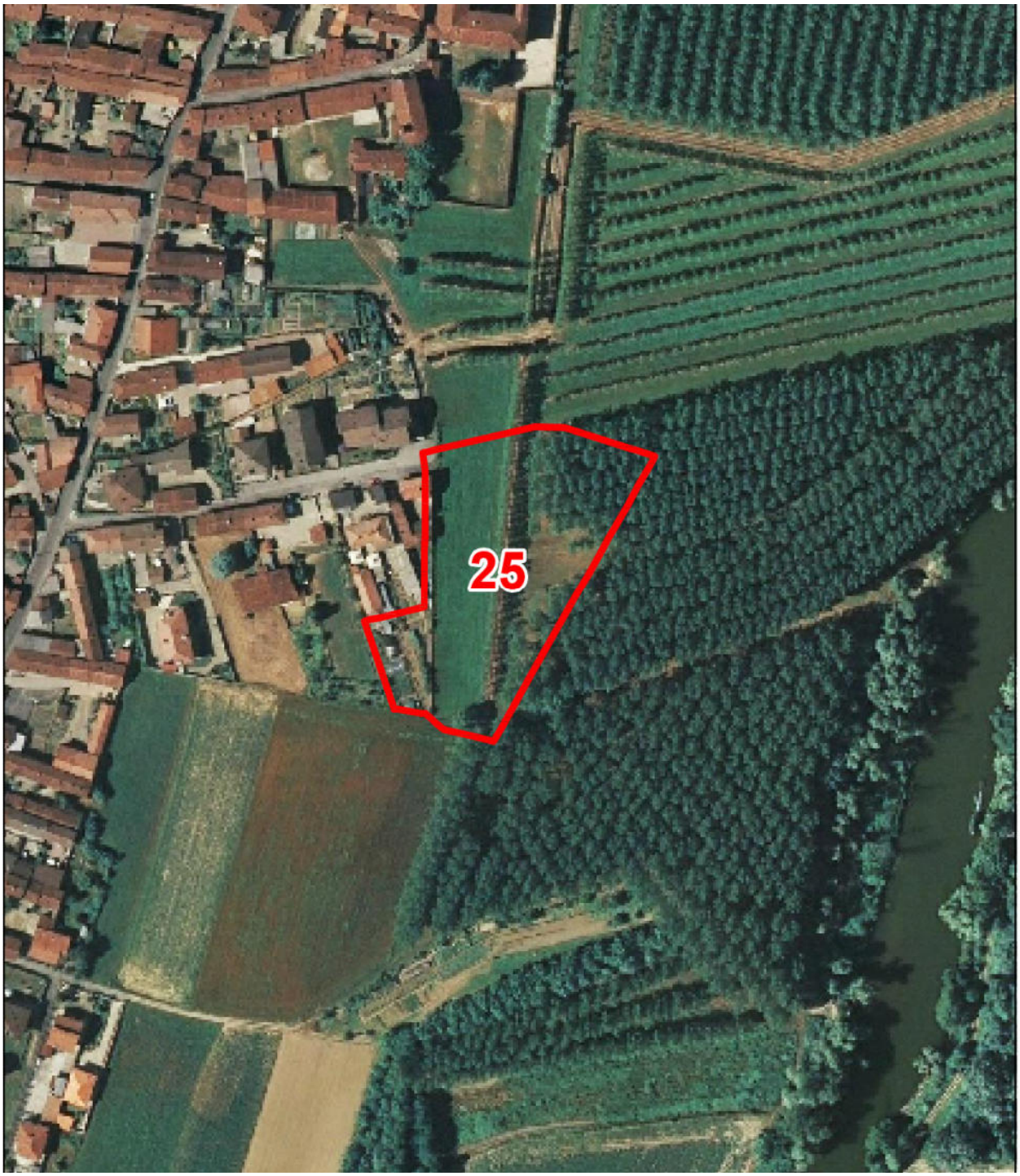
Modificazioni introdotte

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

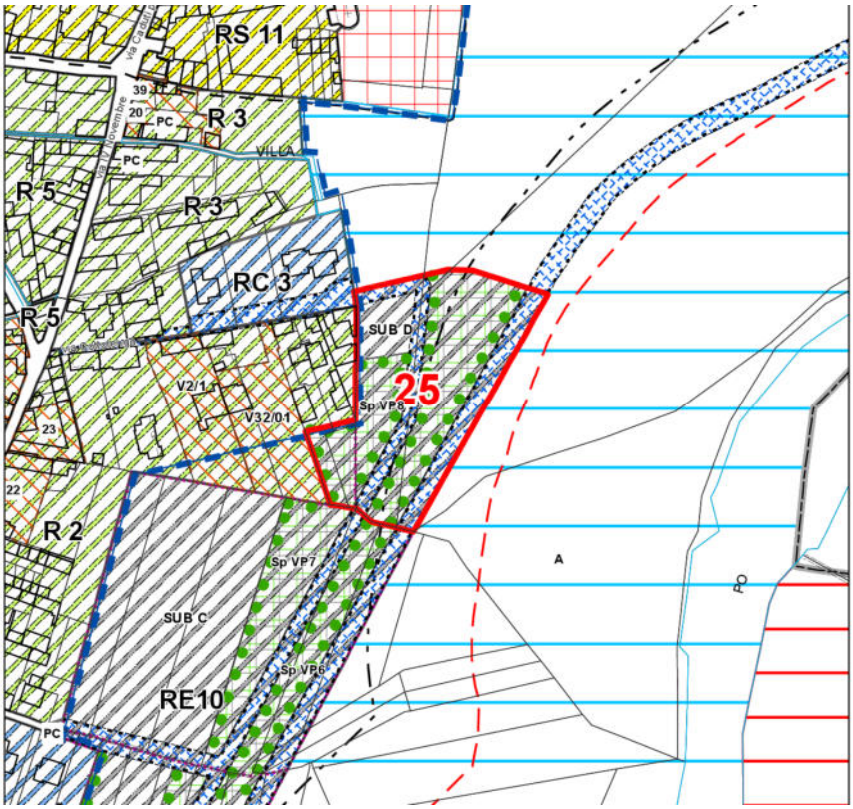
- È stata aggiornata la planimetria riconoscendo in zona agricola l'intera sub area D e parte della sub area C, per una superficie paria a 8.139 mq. Conseguentemente è stata anche eliminata la prevista viabilità di Piano che interessava le subaree C e D e si collegava con quella della zona RC 3. Così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

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

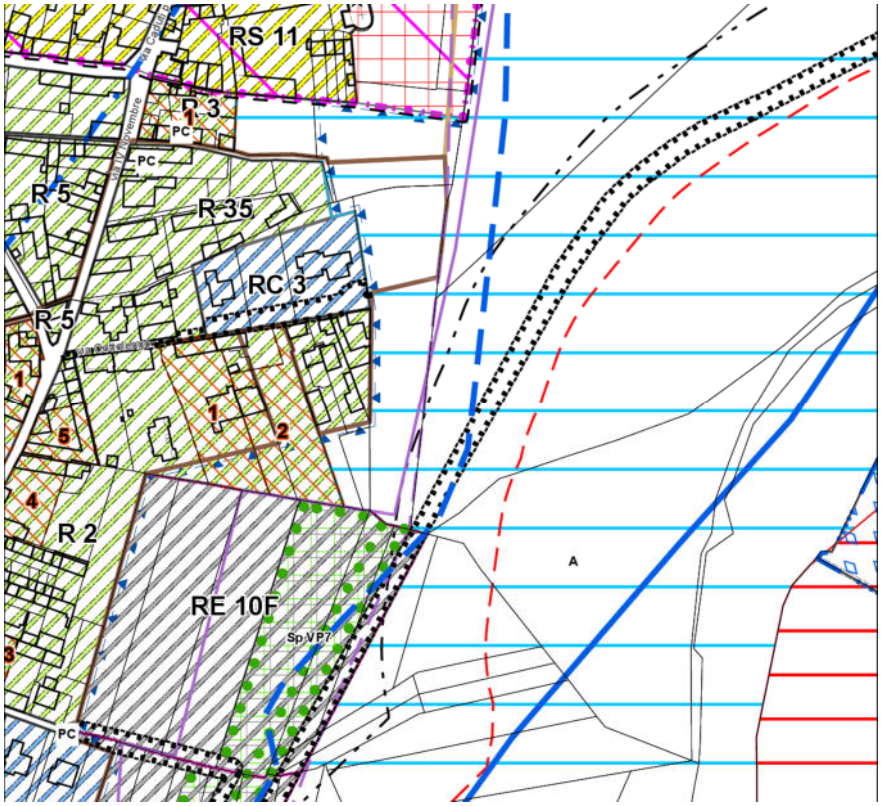
- Tabelle 4-10 e 4-10-1: è stata eliminata la sub area D, rinominate tutte le altre ed aggiornate le relative superfici territoriali singole e totali, aggiornato il numero di abitanti insediabili ed i relativi standard;
- Nella tabella n. 4-10 il punto 2) "*Il P.E.C. o il P.E.C.O. potranno essere limitati ad una sub-area solo se preventivamente sarà stato approvato il Piano Tecnico Esecutivo di Opere pubbliche*" è stato sostituito dalla seguente frase: "*In sede di strumento urbanistico esecutivo della singola sub-area dovranno essere previsti la dismissione e l'urbanizzazione di tutte le aree che il Piano vincola a viabilità pubblica e servizi. A scelta dell'Amministrazione, ed unicamente per la viabilità tangenziale di bordo, è possibile la sola dismissione del sedime stradale come indicato dal Piano. L'Amministrazione provvederà, successivamente all'acquisizione di tutto il sedime, alla sua realizzazione.*"
- Nella tabella n. 4-10 al punto 3) è stata eliminata la dicitura "…*tipologicocompositivo,* …". È stata inoltre aggiunta la seguente frase: "*Gli schemi sinottici dei caratteri tipologici-compositivi della zona urbanistica ed allegati alle presenti norme sono una rappresentazione di un possibile scenario di sviluppo della zona urbanistica omogenea RE 10.*"
- Per una corretta comprensione del dimensionamento della zona RE 10, al fondo della tabella 4-10-1 è stato aggiunta la seguente frase riferita agli abitanti insediabili, tratta dalla relazione del progetto definitivo della variante strutturale n. 3 di cui alla delibera di c.c. n. 12 del 13/02/2013: "**: calcolo riferito alla percentuale di destinazione residenziale. La volumetria realizzabile nella zona, infatti, non è tutta destinata alla residenza ma una quota è da destinare ad accessori della residenza (in quanto non è prevista la possibilità di realizzare piani interrati e pertanto autorimesse, magazzini, tavernette devono essere realizzati fuori terra). La relativa volumetria non determina pertanto una reale capacità insediativa e non concorre al computo degli standard urbanistici.*"
- È stata aggiunta, agli schemi sinottici, una nuova planimetria della zona RE 10 con schemi tipologici-compositivi alternativi
- Sono state aggiornate le tabelle delle aree per servizi



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



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



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

- Intervento n. 26 –RC 29 "Aree urbane consolidate di recente formazione"

Sintesi della proposta

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

Precisazioni di carattere tecnico

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

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

Nello specifico, il nuovo lotto di completamento individuato in zona RC 29 non è da intendersi solo quale lotto edificabile singolarmente, ma il riconoscimento di una capacità edificatoria va letta anche all'interno delle dinamiche dello strumento urbanistico vigente. Infatti l'area, benché attualmente non sia agricola ma sia già ricompresa all'interno della zona residenziale RC 29, e come tale teoricamente dotata di una capacità edificatoria data dall'applicazione dell'indice territoriale o fondiario della scheda generale delle zone RC, nella realtà, per come è strutturato il P.R.G.C. vigente, è priva di qualunque capacità edificatoria. Il riconoscimento, in variante, dell'edificabilità consente quindi anche la realizzazione di quei modesti ampliamenti fisiologici dei fabbricati adiacenti che altrimenti, privi di qualunque capacità edificatoria, non potrebbero adeguarsi all'eventuale modifica del quadro esigenziale. A titolo puramente indicativo e non vincolante si allega a seguire uno schema grafico, quotato, a dimostrazione della reale edificabilità dell'area. Si precisa che è stato rappresentato uno dei tanti scenari possibili, unicamente per dimostrarne la fattibilità in termini dimensionali e di distanza dai fabbricati e dai confini.

Modificazioni introdotte

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

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

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

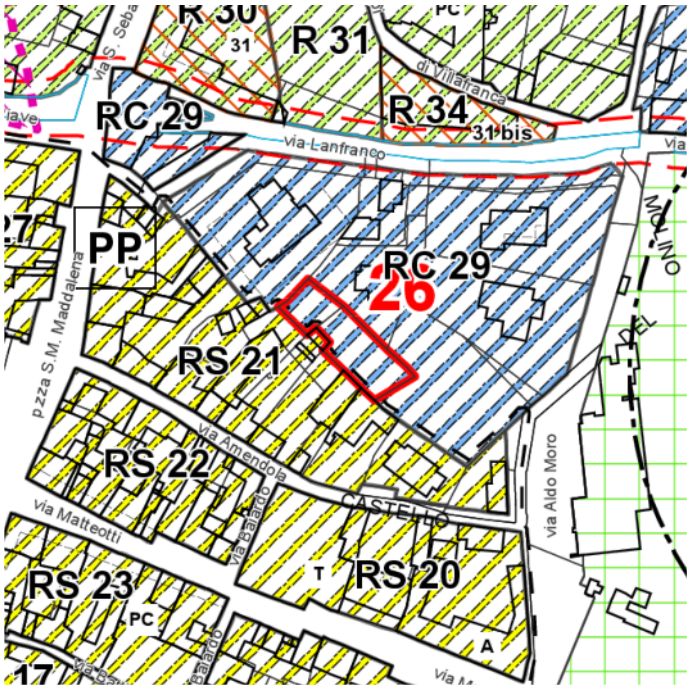
- Inserendo, nella colonna della zona RC 29, l'intervento n. 1 per una volumetria massima realizzabile pari a 500 mc e precisando, nella colonna "*Note*", che è consentita la monetizzazione degli standard

Non sono state apportate modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione

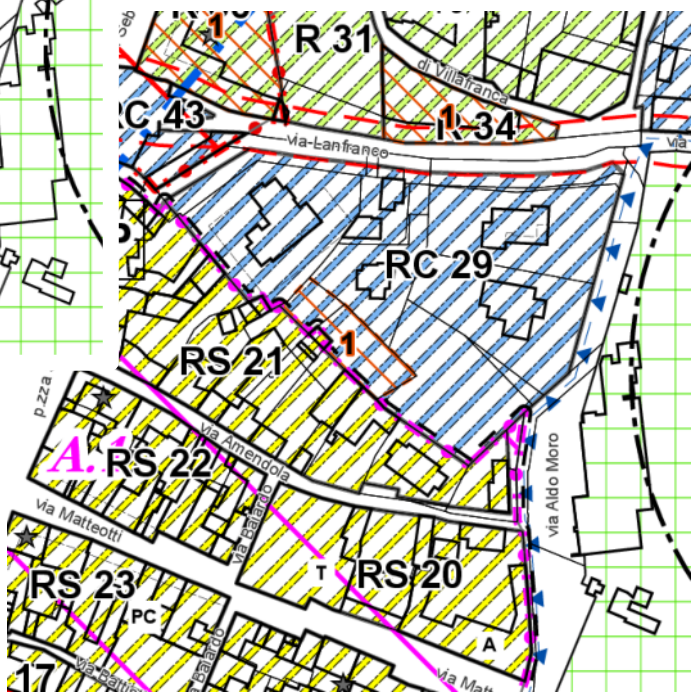
Schema

esemplificativo e non vincolante delle possibilità edificatorie dell'area

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



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



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

- Intervento n. 27 – zona R 8 "Aree urbane consolidate di antica formazione"

Sintesi della proposta

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

Precisazioni di carattere tecnico

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

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

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

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

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

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

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

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

Modificazioni introdotte

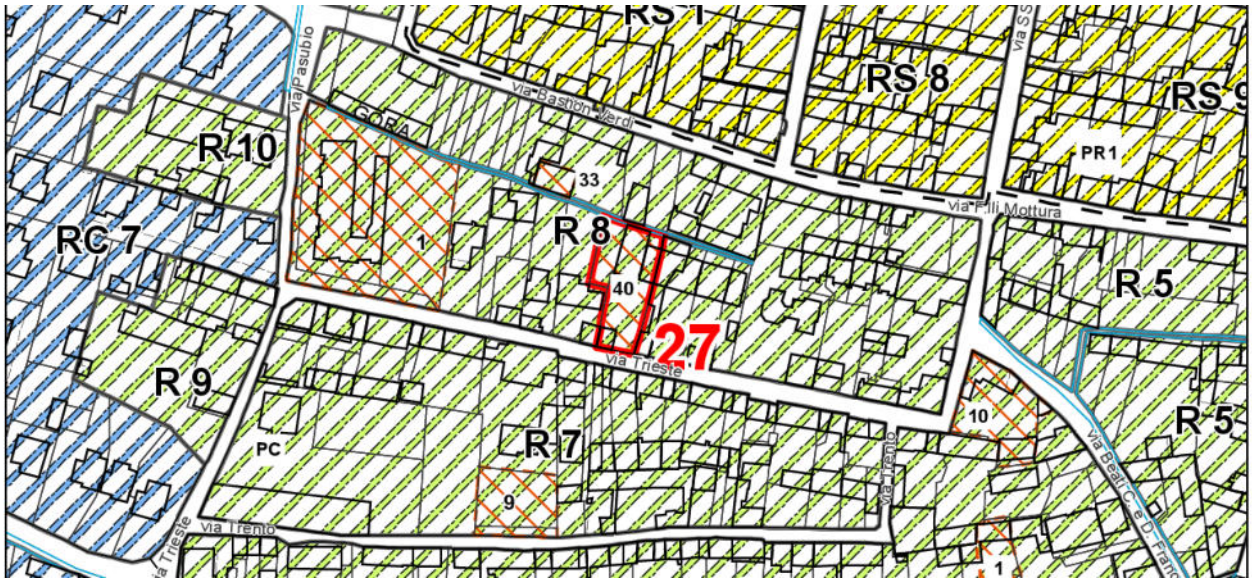
La variante non ha comportato modifiche grafiche agli elaborati di Piano.

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

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

Non sono state modificate le Norme Tecniche di Attuazione.

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



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

- Intervento n. 28 – Adeguamento al PTC2 "Seveso"

Sintesi della proposta

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

Precisazioni di carattere tecnico

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

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

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

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

Modificazioni introdotte

Nelle Norme Tecniche di Attuazione è stato introdotto il seguente art. 29 "*Condizioni per l'insediamento di nuove attività produttive a rischio di incidente rilevante e "sottosoglia*":

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

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

non è ammesso l'insediamento di stabilimenti soggetti al d.lgs.105/2015 né quello di stabilimenti di cui all'articolo 19, lettere c) e d) della Variante "Seveso" al PTC.
Analogo divieto si applica alla modifica o trasformazione di attività esistenti che per effetto delle variazioni ricadono nei casi di cui al comma precedente. Sono escluse da tale divieto le attività che ricadono nei casi di cui al comma precedente esclusivamente a seguito di modifiche normative (ad es. variazione della classificazione delle sostanze, etc.)

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

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

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

I. per gli stabilimenti a pericolo di eventi incidentali di tipo energetico, non è ammessa nei casi di cui ai punti 3 e 4 del precedente articolo 13.2 ex variante "Seveso" al PTC;
II. per gli stabilimenti a pericolo di eventi incidentali di tipo tossico, non è ammessa nei casi di cui al punto 8 del precedente articolo 13.2 ex variante "Seveso" al PTC;
III. per gli stabilimenti a pericolo di eventi incidentali a ricaduta ambientale, non è ammessa nei casi di cui ai punti 11,12, 13 del precedente articolo 13.2 ex variante "Seveso" al PTC;

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

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

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

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

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

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

A parziale integrazione di quanto riportato ai commi che precedono, ed in relazione all'insediamento ed alla gestione urbanistica, le aziende R.I.R. sono regolamentate;

- Dal D.Lgs. 26 giugno 20115, n. 105 (Attuazione della direttiva 2012/18/UE relativa al controllo del pericolo di incidenti rilevanti connessi con sostanze pericolose, pubblicato G.U. 14 luglio 2015, n. 161 – S.O. n. 38)
- Dal Decreto 9 maggio 2001 del Ministro dei Lavori Pubblici (pubblicato nella Gazzetta Ufficiale 16 giugno 2001, n. 138, S.O.) fino all'emanazione del nuovo Decreto Ministeriale, come citato nel D.Lgs. 105/2015, al comma 4 dell'art. 22 "*Fino all'emanazione del decreto di cui al comma 3 valgono, in quanto applicabili, le disposizioni di cui al decreto del Ministero dei Lavori pubblici del 9 maggio 2001, ….*"
- Dalla variante al PTC2 denominata "Variante Seveso" approvata con deliberazione del C.R. n. 23-4501 del 12/10/2010
- La localizzazione di un'azienda R.I.R. comporta l'adozione e la successiva approvazione di una variante urbanistica strutturale finalizzata ad integrare le Norme e le cartografie del P.R.G. vigente con l'Elaborato Tecnico di Valutazione R.I.R. e le tavole delle vulnerabilità ambientali, delle vulnerabilità territoriali e delle aree di salvaguardia allo stabilimento (danno – esclusione – osservazione)
- In riferimento all'insediamento ed all'emersione delle aziende sottosoglia ("…*le attività che prevedono la detenzione o l'impiego, in quantità superiori al 20% delle rispettive soglie relative all'applicazione degli obblighi di cui*…", (cfr. art. 19 delle N.d.A. della Variante Seveso) al D.Lgs. 105/2015), si rammenta che sono regolamentate dalla variante al PTC2 denominata "Variante Seveso", approvata con deliberazione del C.R. n. 23-4501 del 12/10/2010

Il riconoscimento delle aziende sottosoglia ai sensi delle N.d.A. della Variante Seveso dovrà avvenire all'atto della presentazione della domanda per il rilascio di un titolo abilitativo (nuova attività, modifica e trasformazione di attività esistenti), a mezzo di una dichiarazione rilasciata al Comune sulla presenza od uso, all'interno dell'azienda, di prodotti in quantità superiori al 20% delle soglie applicate alle aziende

R.I.R.; in particolare in riferimento alle sostanze pericolose e quantitativi si rimanda al Titolo IV della Nota Tecnica Esplicativa n. 5 (DCM n. 39516/2015 del 15 dicembre 2015) disponibile nel sito istituzionale. In caso di autoriconoscimento (come azienda sottosoglia) la modifica o la trasformazione dovrà essere valutata sulla scorta della vulnerabilità ambientale e territoriale ai sensi dell'art. 19 della N.d.A. della Variante Seveso ed in riferimento alla vulnerabilità ambientale si potrà far riferimento alla Tavola del Piano sovraordinato."

- Intervento n. 29 – zona RC 16 "*Nucleo urbano di nuova formazione*"

Sintesi della proposta

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

Precisazioni di carattere tecnico

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

Modificazioni introdotte

La variante non ha comportato modifiche grafiche degli elaborati di Piano

È stata modificata la tabella delle zone RC:

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

Non sono state apportate modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione

- Intervento n. 30 – zona R 34 "Aree urbane consolidate di antica formazione"

Sintesi della proposta

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

Precisazioni di carattere tecnico

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

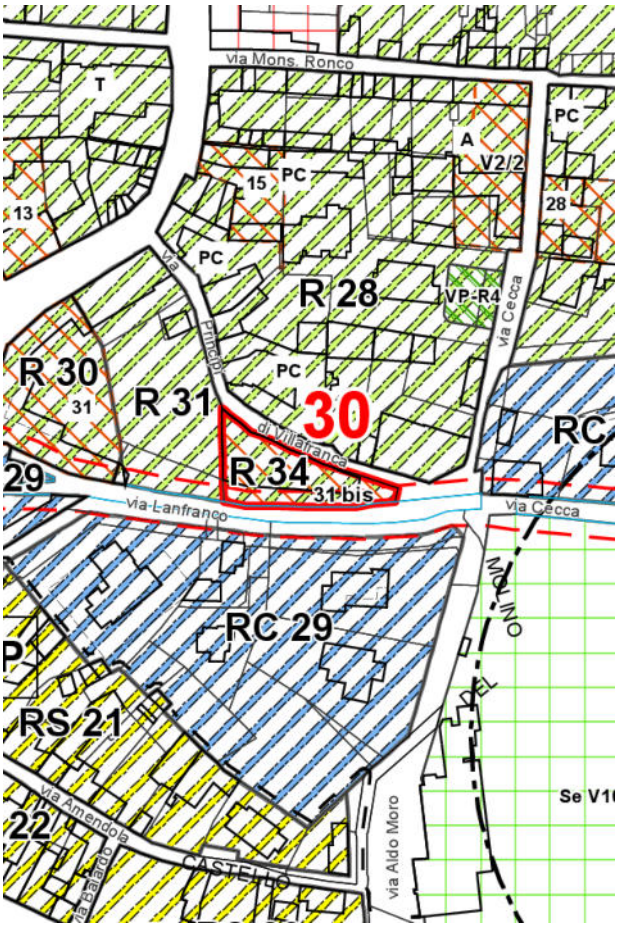
Modificazioni introdotte

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

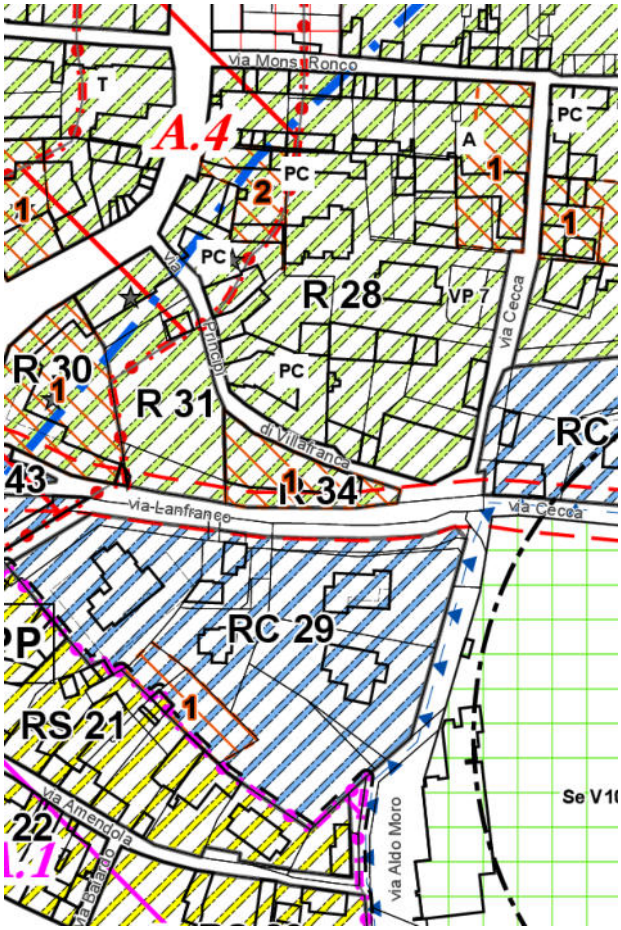
È stata modificata la tabella 2.1 delle zone R:

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

- Vista aerea (Ortofoto) con individuazione dell'area di intervento



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



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

- Intervento n. 31 – zona A3 "*Area agricola*"

Sintesi della proposta

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

Precisazioni di carattere tecnico

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

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

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

Si prevede che in tali aree possano essere realizzate unicamente opere di tipo provvisorio che consentano, una volta terminata l'attività per cui sono state installate, la loro rimozione con ripristino dello stato originale dei luoghi. Si propone che possano essere realizzati bassi fabbricati, come definiti dalle vigenti norme di Piano, a servizio dell'attività. Non si prevede la possibilità di realizzare fabbricati fissati stabilmente al suolo e che non possano, una volta che ne sia terminato l'utilizzo, essere rimossi senza compromettere il suolo. Il testo introdotto nel progetto definitivo della variante è stato implementato per pervenire alla piena conformità con le norme del Ppr recependo il contenuto del parere unico regionale prot. 24155/AI606A del 26/09/2019.

Modificazioni introdotte

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

Sono state modificate le Norme Tecniche di Attuazione, introducendo, all'art. 11 "*Prescrizioni*", punto 5-2 "*Aree A3*", il seguente ultimo comma: "*In zona A3 è inoltre consentito il riconoscimento di aree ludico-sportive finalizzate all'incentivazione ed allo svolgimento dell'attività sportiva in genere. Tali aree non potranno essere individuate sulle porzioni di territorio ricadenti nella classe 1 della capacità d'uso dei suoli e nelle aree interessate dalla fascia A del PAI. Potranno essere realizzate unicamente opere di tipo provvisorio che consentano, una volta terminata l'attività per cui*

sono state installate, la loro rimozione con ripristino dello stato originale dei luoghi. In particolare è ammessa la realizzazione di bassi fabbricati a servizio dell'attività sportiva, secondo i limiti tipologici e dimensionali definiti dalle vigenti norme di Piano. In ogni caso le tipologie edilizie (forme e materiali) dei nuovi manufatti dovranno essere compatibili, anche dal punto di vista paesaggistico, con la destinazione agricola dell'area, potranno avere una dimensione complessiva in pianta non superiore a 30 mq ed un solo piano fuori terra con altezza massima pari a metri 3,50. Non sono ammessi manufatti con finitura esterna in cemento faccia a vista. Le eventuali trasformazioni devono garantire la conservazione dei complessi vegetazionali naturali caratterizzanti il corso d'acqua, anche mediante misure mitigative e compensative atte alla ricostituzione della continuità ambientale del fiume e al miglioramento delle sue caratteristiche paesaggistiche e naturalistico-ecologiche."

- Intervento n. 32 – Tutto il territorio comunale

Sintesi della proposta

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

Precisazioni di carattere tecnico

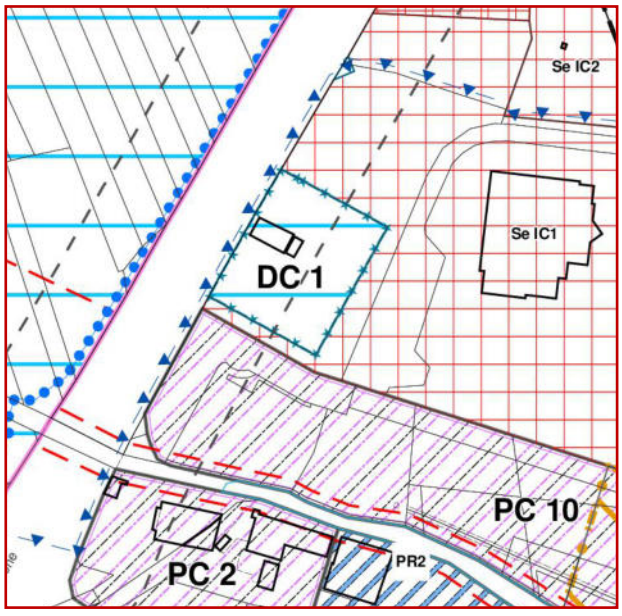
Sul territorio comunale di Villafranca Piemonte sono presenti due aree a servizio delle infrastrutture viarie per la mobilità (distributori di carburante) ubicati entrambi in zona agricola, sul fronte strada della circonvallazione Vigone-Cardè e non puntualmente riconosciuti dal Piano. Uno di essi è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

Modificazioni introdotte

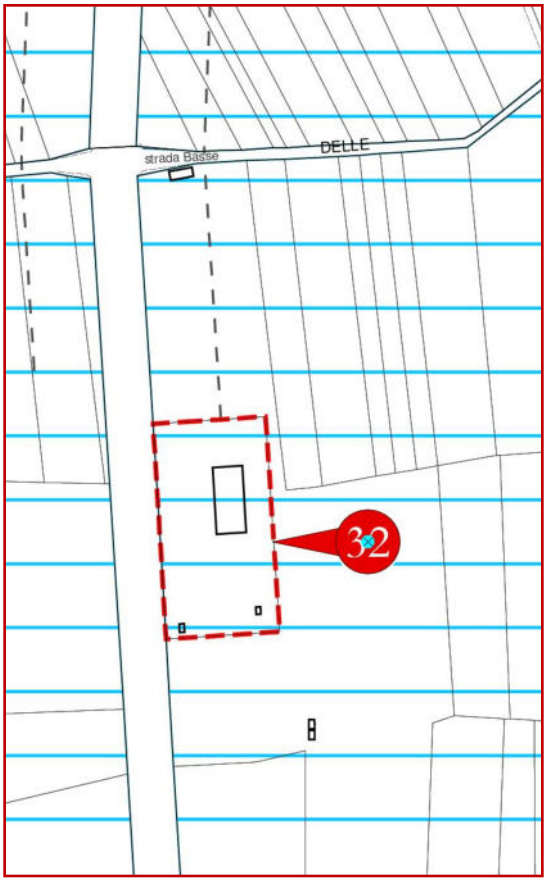
La variante ha comportato la modifica degli elaborati di Piano, riconoscendo con la sigla DC e relativo numero progressivo le aree dove sono attualmente ubicati gli impianti esistenti.

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

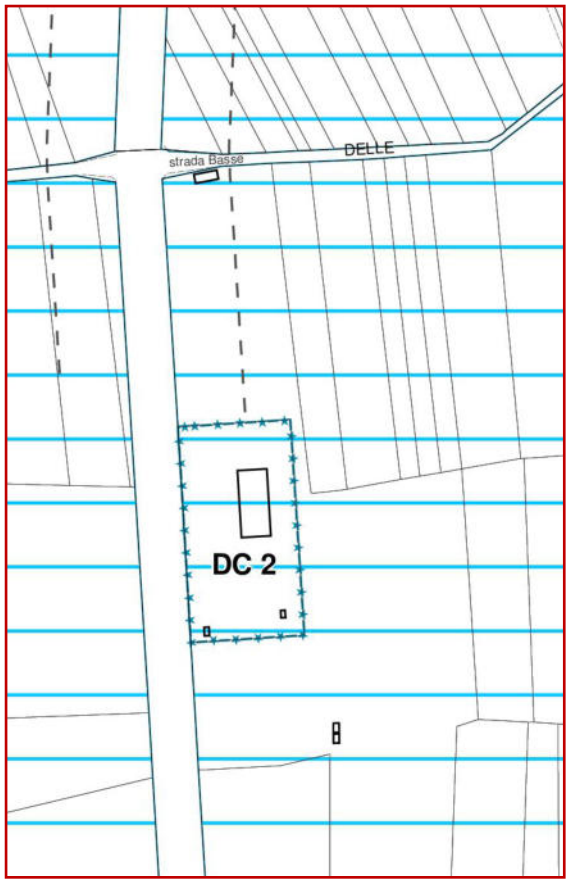
Estratto di P.R.G.C. vigente
con individuazione dell'area di intervento



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



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



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

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

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

- Intervento n. 33 – zona R 13 "Aree urbane consolidate di antica formazione"

Sintesi della proposta

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

Precisazioni di carattere tecnico

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

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

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

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

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

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

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

Modificazioni introdotte

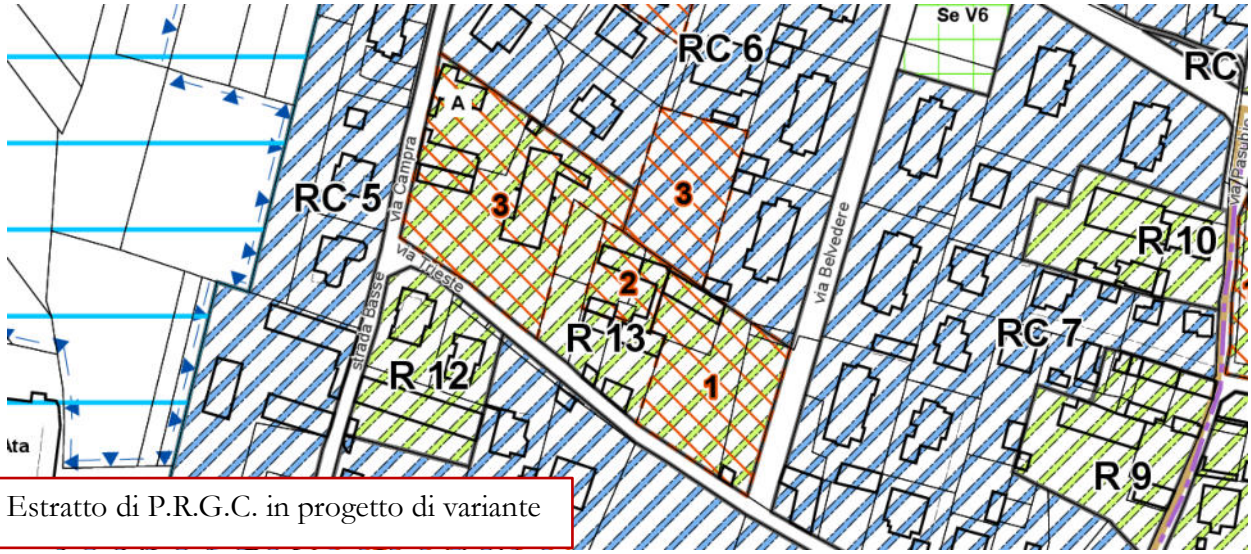
La variante ha comportato le seguenti modifiche grafiche degli elaborati di Piano:

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

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

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

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



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

- Intervento n. 34 – zona PN 1B "Aree produttive o terziarie di nuovo impianto"

Sintesi della proposta

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

Precisazioni di carattere tecnico

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

Modificazioni introdotte

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

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

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

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

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

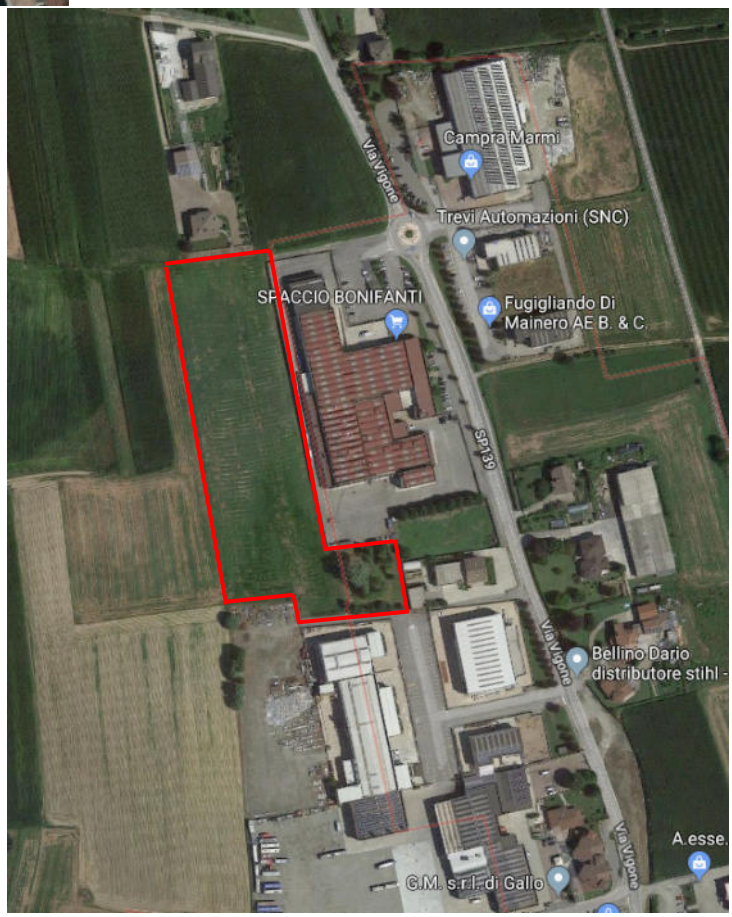
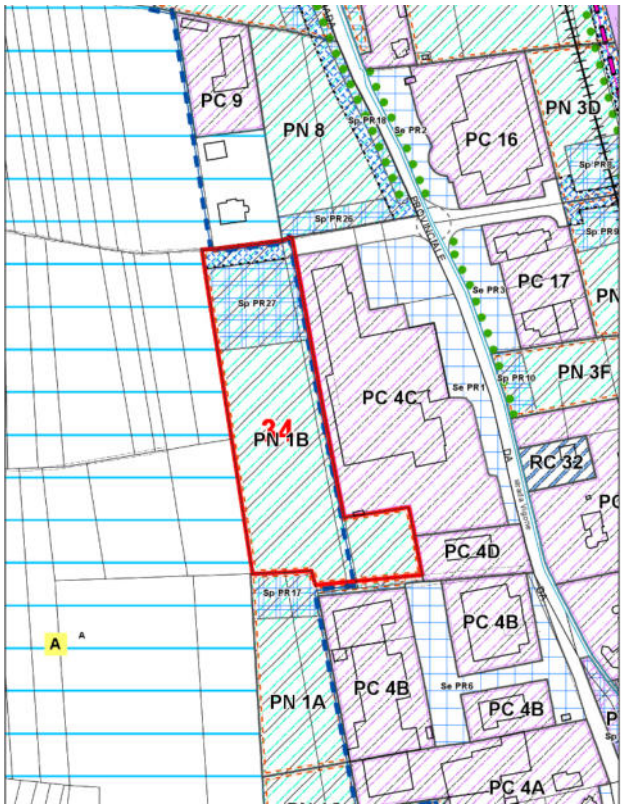
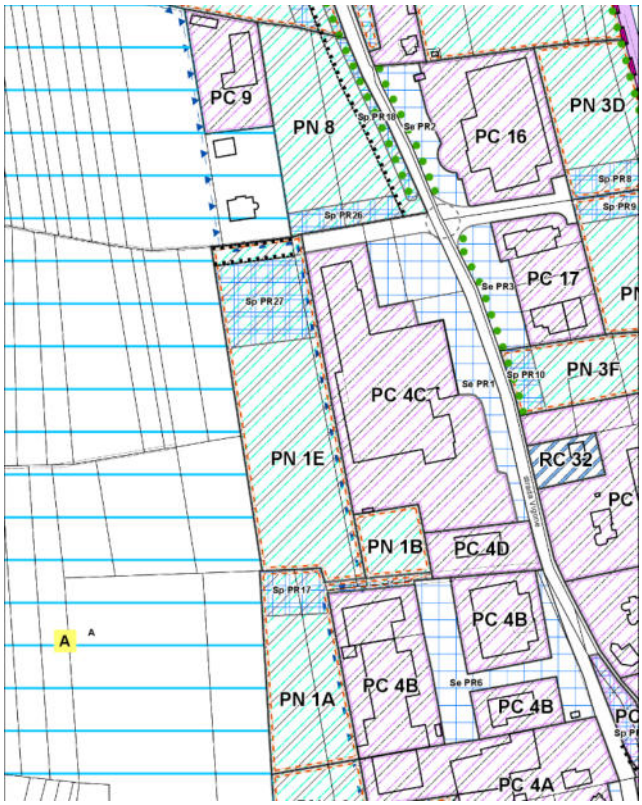


Foto aerea aggiornata (google Hearth),
con individuazione dell'area di variante



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



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

- Intervento n. 35 – zona R 3 "Nucleo urbano consolidato di antica formazione"

Sintesi della proposta

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

Precisazioni di carattere tecnico

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

Modificazioni introdotte

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

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

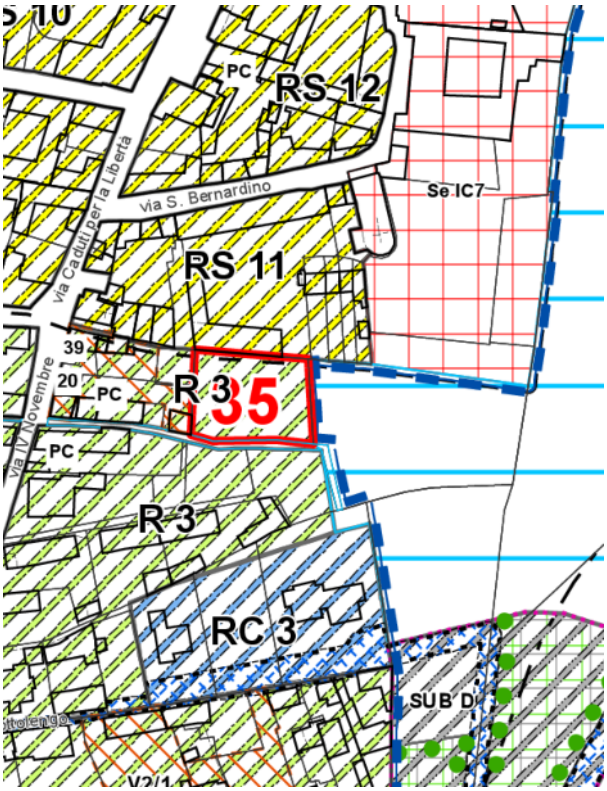
È stata modificata la tabella 2-1 delle zone R:

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

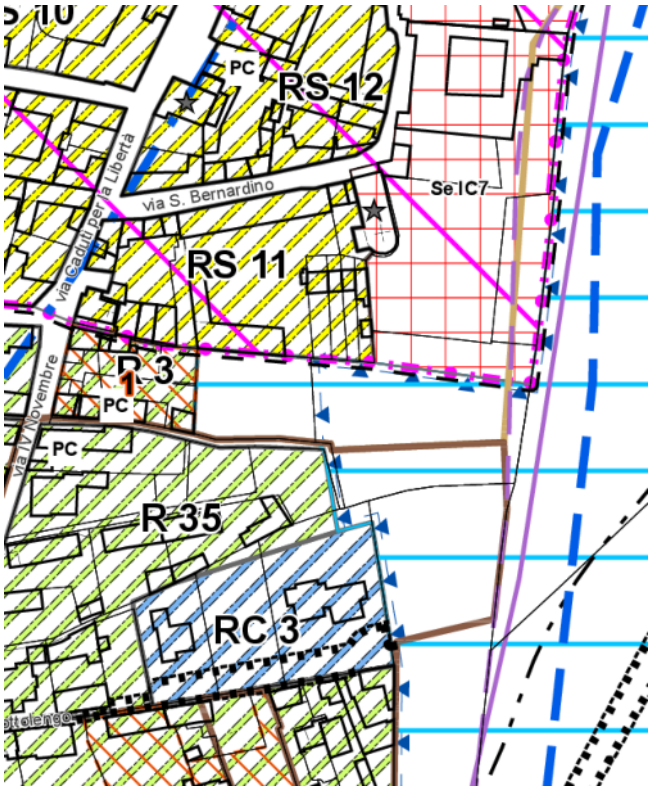
volumetrico "una tantum" dell'attività artigianale esistente ed indicata sulle tavole di Piano. L'ampliamento non potrà essere superiore al 20% della volumetria destinata all'attività medesima"

Non sono state apportate modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione

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



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



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

- Intervento n. 36 – Aggiornamento del tracciato del sedime ciclo-veicolare e della viabilità esterna in direzione Cardè e riconoscimento delle ciclostrade Metropolitane (PTC2)

Sintesi della proposta

Si propone di aggiornare il tracciato del sedime ciclo-veicolare posto ad est dell'abitato di Villafranca Piemonte, attualmente individuato "a cavallo" dell'ex sedime ferroviario.
Si propongono anche alcune modifiche al tracciato della viabilità che si innesta sulla S.P. 29 per Cardè.
Infine si propone di recepire il tracciato delle ciclostrade esistenti ed in progetto individuate dal PTC2.

Precisazioni di carattere tecnico

Viabilità ciclo veicolare su ex sedime ferroviario

Gli elaborati grafici del Piano regolatore vigente individuano, con linea tratteggiata in colore magenta, un tracciato ciclo veicolare all'interno del quale, in colore rosa, è individuato l'ex sedime ferroviario, ora in proprietà alla Città Metropolitana, e destinato a pista ciclabile. Le previsioni di Piano, quindi, indicano una fascia all'interno della quale è prevista la realizzazione sia della viabilità ciclabile sia di quella veicolare. Al momento della stesura delle previsioni di Piano vigente, però, non era ancora stato realmente acquisito il sedime ferroviario dalla Città Metropolitana di Torino e soprattutto non era ancora stata realizzata, sul medesimo, l'attuale viabilità ciclabile. Infatti il sedime ferroviario era stato mantenuto, all'interno delle previsioni grafiche del P.R.G.C. vigente, baricentrico al tracciato ciclo veicolare complessivo in progetto, ipotizzando probabilmente una contestuale realizzazione di entrambi.
Allo stato attuale, invece, il sedime ferroviario, senza alcuna modifica della propria posizione, è stato adibito a pista ciclabile, impedendo, di fatto, la realizzazione della porzione veicolare. La presente variante, quindi, intende riproporre le previsioni del Piano vigente, ovvero la realizzazione della viabilità ciclo veicolare, ma aggiornandole alla realtà dei luoghi. Pertanto, al fine di mantenere la pista ciclabile esistente (sarebbe infatti economicamente improponibile l'ipotesi di ricostruirla in posizione adiacente per consentire la realizzazione della viabilità), in progetto di variante si propone di traslare, nella sua totalità, l'ingombro del sedime ciclo veicolare, lasciando sul margine orientale l'attuale pista ciclabile, senza apporvi alcuna modifica, e creando così le condizioni per l'eventuale realizzazione dell'adiacente sedime viabile. La larghezza complessiva del tratto ciclo veicolare rimane pari a metri 20.
Considerato inoltre che la proprietà dell'ex sedime ferroviario è ora della Città Metropolitana di Torino, di propone inoltre di eliminare dal P.R.G.C. la fascia di rispetto ferroviaria. Infine, in recepimento del parere espresso dalla Regione Piemonte Direzione Ambiente, Governo e Tutela del Territorio, Settore Copianificazione Urbanistica Area Nord-Ovest espresse con nota prot. 24155/AI606A del 26/09/2019 nella seconda seduta della seconda Conferenza di Copianificazione e Valutazione sono state recepite le

indicazioni in merito alla viabilità ciclo veicolare introdotte con la variante della Zona D1 (L.R. 56/77 art. 16 bis) approvata con dcc 47/2019.

Viabilità esterna all'abitato in direzione di Cardè

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

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

Recepimento delle ciclostrade individuate dal PTC2

A seguito della prima conferenza di copianificazione e valutazione è emersa la necessità di aggiornare le cartografie di Piano segnalando le piste ciclabili, al fine di incentivare nuovi percorsi a scala comunale. In particolare veniva segnalato il tratto esistente in via Potere Devesio, frazione Cantogno, strada Cantogno, strada Cardè, via IV Novembre, via San Sebastiano, via San Sudario ed il tratto in progetto sulla S.P. n. 150 (strada Faule). Nella Proposta Tecnica del Progetto Definitivo è stata pertanto inserita, tra le tavole di Piano, anche la tavola P4.3 "*Rappresentazione schematica della viabilità ciclo-veicolare*" alla scala 1:11.000, riportante sia la viabilità veicolare sia quella ciclabile, esistenti ed in progetto, recependo anche il tracciato delle ciclostrade esistenti ed in progetto individuate sugli elaborati grafici del PTC2.

Modificazioni introdotte

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

- è stato aggiornato il tracciato del sedime ciclo veicolare, traslandolo verso est ed aggiornandolo lievemente in funzione di una progettazione di maggior dettaglio, nonché prolungandone il tracciato fino all'incrocio tra la S.P. 139 e la frazione Bussi, secondo quanto concordato e verbalizzato nell'ambito della seconda conferenza di servizi della variante redatta ai sensi dell'art. 16 bis (riconoscimento area D1) del 13/12/2018;
- è stata eliminata la viabilità complanare a ridosso delle aree produttive, in quanto, a seguito di approfondimenti e sopralluoghi, è emerso che le attività presenti, nessuna esclusa, dispone già di accessi su strada Vigone, relegando le porzioni a ridosso dell'ex sedime ferroviario a mere aree di movimentazione e deposito. Conseguentemente è stata anche rivista l'ubicazione delle aree per servizi, posizionandole sul fronte di strada Vigone. In particolare:
  a) le aree a servizi Sp PR7, Sp PR8, Sp PR9 sono state ampliate fino alla pista ciclabile
  b) le aree a servizio Sp PR11, Sp PR12, Sp PR13 sono state eliminate
- è stata individuata una nuova viabilità comunale sulla zona PC 11 e PC 15, con contestuale riduzione delle aree a servizi Sp PR14, Sp PR4 e Sp PR5
- è stato modificato l'innesto sulla strada provinciale di Moretta
- è stata inserita l'indicazione dimensionale (20 metri) della larghezza del sedime ciclo veicolare
- è stata eliminata l'indicazione della fascia di rispetto ferroviaria su tutto il territorio comunale
- è stato individuato l'allargamento della viabilità esistente a sud della zona RC 33 fino alla S.P. per Cardè, aggiornando anche le previsioni della zona RC 33
- è stata predisposta la tavola P4.3 "*Rappresentazione schematica della viabilità ciclo-veicolare*" alla scala 1:11.000

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

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

- Intervento n. 37 – zona R 15 "Aree urbane consolidate di antica formazione"

Sintesi della proposta

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

Precisazioni di carattere tecnico

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

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

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

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

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

Allo stato attuale l'area in oggetto non è né riconosciuta all'interno della tabella citata dall'articolo, né vi sono perimetrazioni, sugli elaborati di Piano, che consentano il recupero della volumetria non residenziale. Tutto in ciò in linea con le previsioni di Piano, in quanto sull'area è riconosciuta, ai sensi dell'art. 8 "*Descrizione delle aree*" punto 2-7 "*Insediamenti commerciali – T*" la presenza di insediamenti utilizzati a fini commerciali per i quali è confermata la destinazione produttiva medesima. L'art. 11 "*Prescrizioni*", punto 2-8 "*Insediamenti commerciali T e T2*", recita:

"[…] *Gli interventi ammessi sugli insediamenti T sono:*

- manutenzione straordinaria;

- restauro e risanamento conservativo;

- ristrutturazione edilizia;

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

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

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

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

Modificazioni introdotte

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

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

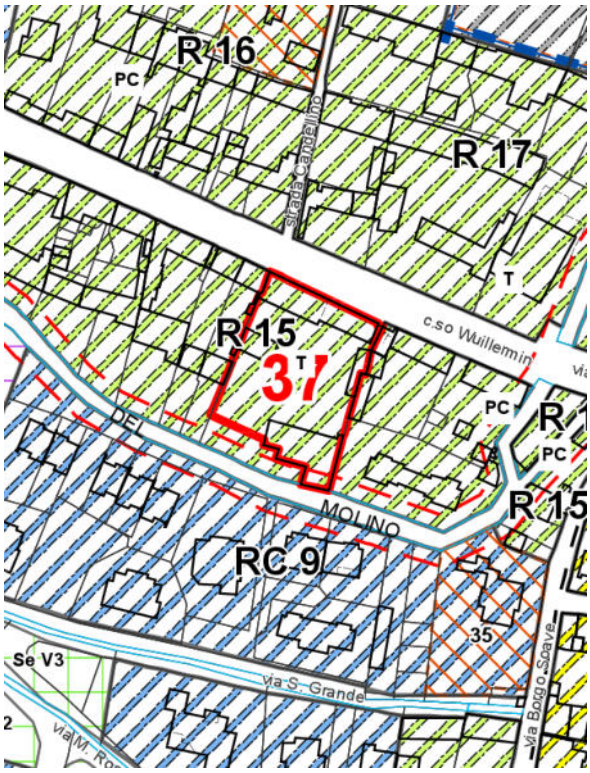
È stata modificata la tabella 2-1 della zona R:

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

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

Non sono state modificate le Norme Tecniche di Attuazione.

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



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

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

- Intervento n. 38 – zona R 17 "Aree urbane consolidate di antica formazione"

Sintesi della proposta

Si propone di individuare la possibilità di recuperare alla residenza alcuni fabbricati a destinazione agricola ubicati in zona R 17.

Precisazioni di carattere tecnico

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

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

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

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

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

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

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

Valutato però il contesto edilizio della zona R 17, si ritiene che potrebbe risultare un errore urbanistico concedere la demolizione dei fabbricati in oggetto, che rappresentano importante testimonianza degli

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

Si ritiene pertanto che la complessiva trasformazione alla destinazione residenziale dei fabbricati in oggetto non possa prescindere dal mantenimento degli immobili esistenti, introducendo però la possibilità di recupero totale dei volumi attraverso interventi di restauro e risanamento conservativo che, volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano anche il mutamento delle destinazioni d'uso. Tenuto però conto che talvolta le condizioni degli immobili, vuoi per motivazioni di tipo strutturale, vuoi per questioni legate al precedente tipo di utilizzo, non consento, anche dal punto di vista della remunerazione dell'intervento, di intervenire con il solo restauro e risanamento conservativo (comportando, di fatto, l'abbandono degli immobili), si ritiene verosimile consentire anche l'intervento di ristrutturazione (comprensivo della demolizione e ricostruzione) a condizione che la necessità di intervenire con l'intervento di ristrutturazione sia ampiamente dimostrato da idonea documentazione, da allegare all'istanza.

Modificazioni introdotte

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

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

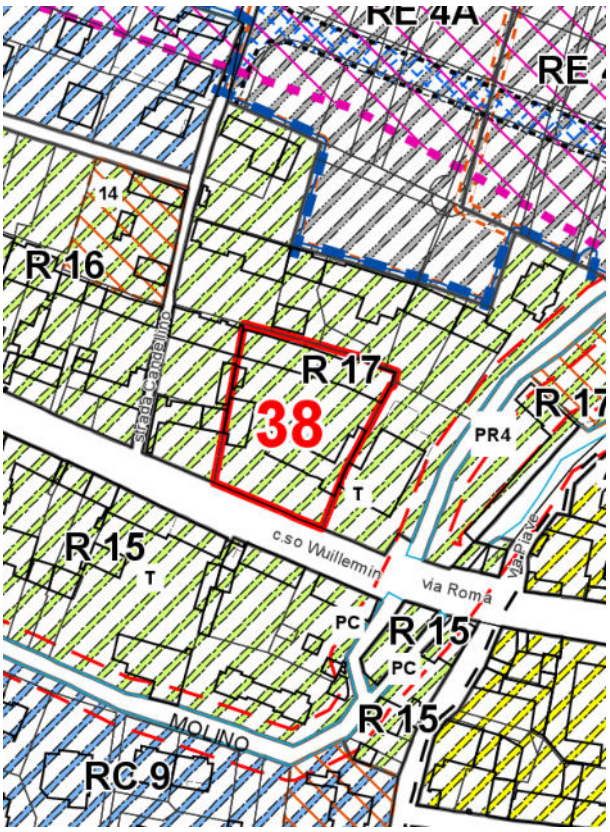
È stata modificata la tabella 2-1 della zona R:

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

appartenenza, con un intervento di restauro e risanamento conservativo. L'impossibilità dovrà essere dimostrata, documentata ed asseverata da un Professionista."

Non sono state modificate le Norme Tecniche di Attuazione.

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



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

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

- Intervento n. 39 – Intero territorio comunale

Sintesi della proposta

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

Precisazioni di carattere tecnico

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

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

Modificazioni introdotte

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

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

IL DIMENSIONAMENTO DEL P.R.G.C.

1.7 Il P.R.G.C. vigente

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

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

Variante parziale n. 32			
Zona urbanistica	**Abitanti insediati**	**Abitanti insediabili**	**TOTALE**
RS	738	595	1.333
R	980	121	1.101
RC	1.300	307	1.607
RE	0	471	471
RA, Am	1.498	0	1.498
Altre zone	255	0	255
TOTALE	**4.771**	**1.494**	**6.265**

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

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

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

Variante parziale n. 32 - CORRETTA			
Zona urbanistica	**Abitanti insediati**	**Abitanti insediabili**	**TOTALE**
RS	738	595	1.333
R	980	121	1.101
RC	1.300	307	1.607
RE	0	903	903
RA, Am	1.498	0	1.498
Altre zone	255	0	255
TOTALE	**4.771**	**1.926**	**6.697**

Dalla tabella che precede risulta pertanto che il Piano regolatore vigente prevede una Capacità Insediativa Residenziale Teorica pari a 6.697 abitanti insediabili.

1.7.2 Il dimensionamento delle aree per servizi

Ai sensi dell'art. 21 della legge regionale 56/77 e s.m.i., la dotazione minima complessiva delle aree per servizi sociali è stabilita in 25 mq/abitante insediabile. Pertanto, con riferimento alla Capacità Insediativa Residenziale Teorica espressa dal P.R.G.C. vigente, e pari a 6.697 abitanti, la dotazione minima di aree per servizi ex art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i. è pari a:

6.697 abitanti x 25 mq/abitante = 167.425 mq

Dal P.R.G.C. vigente, con riferimento alla tabella n. 6-6 allegata alle Norme Tecniche di Attuazione ed aggiornata al progetto definitivo della variante parziale n. 32 approvata con deliberazione di consiglio comunale n. 19 del 31.05.2016, si evince il seguente dimensionamento delle aree per servizi previste dal P.R.G.C. vigente:

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

A fronte quindi di una dotazione minima richiesta pari a 167.425 mq, il fabbisogno è attualmente ampiamente soddisfatto, nelle previsioni del P.R.G.C. vigente, dai 223.327 mq previsti dal Piano.

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

1.8.1 La capacità insediativa

Il progetto di variante strutturale n. 4 al P.R.G.C. vigente propone un insieme di interventi volti principalmente a recuperare alla residenza alcune aree compromesse ubicate nel centro abitato, a densificare l'aggregato urbano esistente prevedendo singoli interventi edificatori all'interno del tessuto consolidato ed ad aggiornare le previsioni di piano in ragione delle modifiche introdotte al quadro del dissesto, con conseguente revisione delle aree potenzialmente edificabili, siano esse di completamento o di espansione, con l'obiettivo di contenere il consumo di suolo promuovendo l'utilizzo di aree già compromesse. A seguito degli interventi proposti cambia, sia nella quantità (in termini prettamente numerici) sia nella distribuzione spaziale all'interno del territorio comunale, la capacità insediativa di Piano. La seguente tabella rappresenta schematicamente il nuovo dimensionamento:

Variante Strutturale n. 04			
Zona urbanistica	**Abitanti insediati**	**Abitanti insediabili**	**TOTALE**
RS	738	595	1.333
R	980	119	1.099
RC	1.371	451	1.822
RE	0	323	323
RA, Am	1.498	0	1.498
TC	12(*)	50	62
Altre zone	255(*)	0	255
TOTALE	**4.854**	**1.538**	**6.392**

Nota: (*) dati da verificare con l'Ufficio Anagrafe

Dal confronto delle due tabelle (P.R.G.C. vigente e P.R.G.C. in variante) riferite alla capacità insediativa di Piano, si possono evidenziare le seguenti osservazioni:

- La capacità insediativa espressa dalle aree RS "*Aree urbane aventi carattere storico-artistico-documentario ed ambientale*" non subisce alcuna variazione, in quanto le aree RS di Centro Storico sono interessate solo marginalmente dall'intervento di variante strutturale, peraltro da interventi che non incidono numericamente sugli abitanti potenzialmente insediabili.
- Le zone R "*Aree urbane consolidate di antica formazione*" e RC "*Nucleo urbano di nuova formazione*" sono state principalmente oggetto, nella variante, di alcune azioni volte ad incentivare interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, delle aree degradate e dismesse e dei lotti interclusi, al

fine di densificare l'abitato e recuperare volumetrie residenziali all'interno del tessuto edilizio già compromesso, a tutto vantaggio di una potenziale riduzione della necessità di reperire nuove aree inedificate. Le previsioni urbanistiche delle zone R sono però anche state influenzate, in termine di riduzione, dalla revisione del quadro del dissesto. In termini numerici si possono così sinteticamente quantificare gli incrementi:

- Nella zona R gli abitanti potenzialmente insediabili sono rimasti indicativamente i medesimi (sono passati da 121 unità del P.R.G.C. vigente a 119 unità della variante), anche in considerazione delle consistenti riduzioni previste per le zone R 17 e R 18 (per un totale di 14 abitanti) e per la zona R 3 (riduzione di 1.076 mq circa di superficie territoriale)
- Nella zona RC, invece, si è registrato un incremento sia degli abitanti insediati (ricordiamo che la zona RE 9 è stata riclassificata quale zona RC in variante) sia degli abitanti potenzialmente insediabili; questi ultimi sono passati da 307 unità a 451 unità, con un incremento pari a 144 unità, a significare che le zone RC sono state interessate dal maggior numero di interventi. Inoltre è opportuno segnalare come, ad un incremento degli abitanti potenzialmente insediabili, non è corrisposto un incremento della superficie territoriale complessiva delle zone RC, ma una riduzione: le zone RC, infatti, da P.R.G.C. vigente, avevano una superficie territoriale complessiva pari a 364.443 mq, mentre in variante ammonta a 382.582. Occorre però segnalare che, all'interno delle zone RC è stata inglobata la zona RE 9 (con superficie territoriale pari a 19.366 mq) che, se sottratta dai 382.582 mq della superficie delle zone RC in variante, porta ad un valore "netto confrontabile" delle RC pari a 363.216, inferiore (1.227 mq in meno) al valore di riferimento del P.R.G.C. vigente ammontante a 364.443 mq

- Le zone RE "*Nuova espansione residenziale*", a seguito principalmente della revisione del quadro del dissesto previsto con la presente variante, ed in parte anche per le scelte urbanistiche dell'amministrazione comunale (ad es. la riduzione della zona RE 10), sono state riviste nel loro complesso, anche in considerazione dell'impatto, in termini di consumo di suolo, che tali previsioni urbanistiche sottintendono. In termini prettamente quantitativi di superficie territoriale, come già evidenziato all'interno del documento, l'intervento ha infatti comportato una riduzione della superficie territoriale complessiva delle zone RE pari a 55.400 mq. Anche in questo caso la riduzione meramente numerica è "virtuale" perché, come fatto per le precedenti zone RC, occorre, ad onor del vero, sommare la superficie della zona RE 9 che, essendo stata riconosciuta in zona RC, di fatto non si configura come una vera e propria riduzione di superficie territoriale delle zone RE, intesa in termini di riduzione di consumo di suolo. Quindi la riduzione

"reale" della superficie territoriale delle zone RE in variante ammonta a 36.034 mq (55.400 mq – 19.366 mq). Riportandoci alle variazioni introdotte alla capacità insediativa delle zone RE, si può sinteticamente sottolineare che la proposta tecnica del progetto definitivo della variante strutturale ha comportato una sensibile riduzione della capacità insediativa reale della zone RE, portandola dalle 903 unità del P.R.G.C. vigente alle 323 unità della variante, evidenziando come la variante strutturale rappresenti la reale volontà dell'amministrazione comunale di andare verso gli obiettivi di riduzione del consumo di suolo inedificato e di densificazione e recupero dei suoli compromessi enunciati dal PTC2.

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

1.8.2 Il dimensionamento delle aree per servizi

Come indicato in precedenza, le aree per standards urbanistici, servizi sociali ed attrezzature a livello comunale previste dal P.R.G.C. vigente sono già attualmente lievemente sovradimensionate rispetto alla capacità insediativa teorica del Piano pari a 6.697 abitanti. Con la presente variante strutturale si riscontra un modesto decremento della capacità insediativa residenziale del Piano, che è seguito da un modesto incremento delle aree per standard (per le motivazioni più avanti riportate), rientrando sempre ampiamente nei limiti di dimensionamento stabiliti dall'art. 21 della legge regionale 56/77 e s.m.i. Il tutto secondo la tabella 6-6 allegata alle Norme Tecniche di Attuazione, così come modificata a seguito degli interventi proposti con la variante strutturale, che segue:

RIEPILOGO AREE A STANDARDS		
TIPO	**SUPERF. TERRITORIALE (mq)**	
	esistente	prevista
RESIDENZIALE		
IS (Istruzione)	**22.209**	
IC (Interesse comune)	**51.139**	**5.793**
V/VP (Parco, gioco e sport)**	**62.331**	**63.919**
P/VP (Parcheggi pubblici)**	**11.281**	**10.269**
PARZIALI RESIDENZIALE	**146.960**	**79.981**
TOTALE RESIDENZIALE	**226.941**	

Considerato che alcuni interventi previsti in variante, finalizzati a recepire lo stato di attuazione delle previsioni di piano, hanno comportato il riconoscimento di aree a standard da "previste" ad "esistenti", vi è pieno riscontro delle modificazioni introdotte dal confronto tra le due tabelle (situazione vigente e situazione in variante), dove si evince che è aumentata la superficie delle aree per standard esistenti. Per contro, la variante prevede anche una modesta riduzione (582 mq) delle superfici a standard previste. Nel complesso la variante strutturale ha comportato un incremento delle superfici per standard pari a 3.614 mq.

Con preciso riferimento alla capacità insediativa espressa dal progetto della variante strutturale n. 4 al P.R.G.C. vigente, e pari a 6.392 abitanti, la dotazione minima di aree per servizi ex art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i. risulta pertanto pari a:

6.392 abitanti x 25 mq/abitante = 159.800 mq

A fronte quindi di una dotazione minima richiesta pari a 159.800 mq, il fabbisogno è attualmente ampiamente soddisfatto, nelle previsioni del P.R.G.C. in variante, dai 226.941 mq previsti dal Piano.

Occorre infine precisare, a giustificazione del rapporto tra standard minimi richiesti e quelli a progetto previsti dal Piano (vigente ed in variante), che ad incidere in modo significativo contribuiscono le aree a

verde pubblico individuate ad est del centro storico, indicate con la sigla Sp VP1, con una superficie territoriale pari a 36.500 mq circa.

ELABORATI "URBANISTICI" COSTITUENTI IL PROGETTO DEFINITIVO

Elaborati grafici vigenti

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

Elaborati del Progetto Definitivo

- Tavola A1.1 "*Illustrazione del rapporto tra le previsioni del Piano e gli strumenti di pianificazione di cui al Titolo II, L.R. 56/77 e s.m.i. – il Piano territoriale regionale Ptr*" – scala 1:25.000
- Tavola A1.2 "*Illustrazione del rapporto tra le previsioni del Piano e gli strumenti di pianificazione di cui al Titolo II, L.R. 56/77 e s.m.i. – il Piano paesaggistico regionale Ppr*" – scala 1:25.000
- Tavola A1.3 "*Illustrazione del rapporto tra le previsioni del Piano e gli strumenti di pianificazione di cui al Titolo II, L.R. 56/77 e s.m.i. – il Piano Territoriale di Coordinamento provinciale PTC2*" – scala 1:25.000
- Tavola P2.1 "*P.R.G.C. in progetto di variante, Planimetria generale di Piano – Settore nord-ovest*", scala 1:5.000
- Tavola P2.2 "*P.R.G.C. in progetto di variante, Planimetria generale di Piano – Settore nord*", scala 1:5.000
- Tavola P2.3 "*P.R.G.C. in progetto di variante, Planimetria generale di Piano – Settore nord-est*", scala 1:5.000
- Tavola P2.4 "*P.R.G.C. in progetto di variante, Planimetria generale di Piano – Settore sud-ovest*", scala 1:5.000
- Tavola P2.5 "*P.R.G.C. in progetto di variante, Planimetria generale di Piano – Settore sud-est*", scala 1:5.000
- Tavola P2.6 "*P.R.G.C. in progetto di variante, Perimetrazione del centro abitato (art. 12, comma 2, n. 5 bis, L.R. 56/77 e s.m.i.)*", scala 1:5.000
- Tavola P3.1 "*P.R.G.C. in progetto di variante, Progetto di Piano del concentrico – Settore ovest*", scala 1:2.000
- Tavola P3.2 "*P.R.G.C. in progetto di variante, Progetto di Piano del concentrico – Settore nord*", scala 1:2.000
- Tavola P3.3 "*P.R.G.C. in progetto di variante, Progetto di Piano del concentrico – Settore sud*", scala 1:2.000
- Tavola P4.1 "*P.R.G.C. in progetto di variante, Progetto di Piano del concentrico – Centro Storico*", scala 1:1.000
- Tavola P4.2 "*P.R.G.C. in progetto di variante, La Rete Ecologica alla scala locale e le aree di localizzazione delle compensazioni ambientali*", scala 1:12.000
- Tavola P4.3 "*P.R.G.C. in progetto di variante, Rappresentazione schematica della viabilità ciclo-veicolare comunale*", scala 1:11.000
- Elaborato P6.0 "*Relazione illustrativa*"
- Elaborato P6.1 "*Norme Tecniche di Attuazione in variante – Testo coordinato*";
- Elaborato P6.1-sovr "*Norme Tecniche di Attuazione vigenti, con individuazione delle modificazioni introdotte*";

- Elaborato P6.2 "*Tabelle allegate alle Norme Tecniche di Attuazione in variante – Testo coordinato*";
- Elaborato P6.2-sovr "*Tabelle allegate alle Norme Tecniche di Attuazione vigenti, con individuazione delle modificazioni introdotte*";
- Elaborato P6.4 "*Schede Normative allegate alle Norme Tecniche di Attuazione del Centro Storico in variante – Testo coordinato*";
- Elaborato P6.4-sovr "*Schede Normative allegate alle Norme Tecniche di Attuazione del Centro Storico vigenti – stralcio, con individuazione delle modificazioni introdotte*";
- Scheda Quantitativa dei Dati Urbani, secondo il modello fornito dalla Regione Piemonte
- Elaborato CDS "*Documento di verifica del rispetto dell'art. 31 del PTR inerente la valutazione sul consumo di suolo*"
- Tav. CDS-1 "*Documento di verifica del rispetto dell'art. 31 del PTR inerente la valutazione sul consumo di suolo*", scala 1:7.500
- Elaborato P2.1snt: "*P.R.G.C. in progetto di variante, Planimetria generale di Piano, settore nord-ovest, sovrapposta sulla Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica*", scala 1:5.000
- Elaborato P2.2snt: "*P.R.G.C. in progetto di variante, Sovrapposizione della Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica con le previsioni di P.R.G.C.*", scala 1:5.000
- Elaborato P2.3snt: "*P.R.G.C. in progetto di variante, Sovrapposizione della Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica con le previsioni di P.R.G.C.*", scala 1:5.000
- Elaborato P2.4snt: "*P.R.G.C. in progetto di variante, Sovrapposizione della Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica con le previsioni di P.R.G.C.*", scala 1:5.000
- Elaborato P2.5snt: "*P.R.G.C. in progetto di variante, Sovrapposizione della Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica con le previsioni di P.R.G.C.*", scala 1:5.000