

# CITTA' DI VIGONE



## PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE VARIANTE PARZIALE N.7

Ai sensi del comma 5 dell'Art.17 della L.R. del 5 Dicembre 1977 n°56 e s.m.i.

**- PROGETTO PRELIMINARE -**

---

**RELAZIONE DI COERENZA CON IL PPR**

V. 2024.07

**3**

Agg. Luglio 2024

**il Sindaco:**  
**Fabio CERATO**

---

**il responsabile del procedimento:**  
**Geom. Mario DRUETTA**

---

**Estensore: Arch. Giorgio CUCCO**  
**Collaboratori: Arch. Luis Andres VALENCIA VASQUEZ**

---

Delibera di consiglio comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

il Segretario Comunale



**ARCHITETTO GIORGIO CUCCO**

Via Vescovo Francesco Rasino, 1, Cercenasco, 10060, (TO) Tel. 3403817340 P. IVA 10323840016

Indirizzi E-mail: giorgio.cucco@outlook.it - PEC: giorgio.cucco@architettitorinopec.it

***Schema di raffronto tra le norme del Ppr e le previsioni della variante allo strumento urbanistico (La compilazione rispetto agli specifici articoli e commi delle NdA è necessaria unicamente qualora il contenuto della variante interessi gli aspetti da essi disciplinati)***

<b>I. RAFFRONTO TRA LE PRESCRIZIONI CONTENUTE NELLE SCHEDE DEL CATALOGO PER I BENI EX ARTICOLI 136 E 157 DEL CODICE E LE PREVISIONI DELLA VARIANTE</b>	
<b>Prescrizioni specifiche</b>	<b>Riscontro</b>
<b>II. RAFFRONTO TRA LE NORME DI ATTUAZIONE DEL PPR E LE PREVISIONI DELLA VARIANTE</b>	
<b>Articolo 20. Aree di elevato interesse agronomico</b>	
<i>Nella Tav. P4 sono rappresentate le aree di elevato interesse agronomico (tema areale costituito da territori appartenenti a suoli con capacità d'uso di I e II classe, da cui sono escluse le grandi aree edificate e le zone coperte dalle morfologie insediative urbane consolidate, dai tessuti urbani esterni ai centri, dai tessuti discontinui suburbani, dagli insediamenti specialistici organizzati, dalle aree a dispersione insediativa prevalentemente residenziale e specialistica, dalle insule specializzate e dai complessi infrastrutturali. Si trovano in pianura e parzialmente in collina).</i>	
<u>Indirizzi</u>	<b><u>PRGC VIGONE</u></b>
<i>comma 4</i> Nelle aree di elevato interesse agronomico i piani locali prevedono che le eventuali nuove edificazioni siano finalizzate alla promozione delle attività agricole e alle funzioni ad esse connesse; la realizzazione di nuove edificazioni è subordinata alla dimostrazione del rispetto dei caratteri paesaggistici della zona interessata.	<i>La stragrande maggioranza del territorio comunale di Vigone è inserito in prima o seconda classe di capacità d'uso del suolo e per questo la quasi totalità delle aree agricole risulta classificata dal PPR quale area di elevato interesse agronomico, con la sola eccezione di una zona posta a nord ovest del capoluogo e di una posta sempre nella parte settentrionale del territorio lungo il confine con il comune di Cercenasco a nord est del capoluogo in prossimità del torrente Lemina a nord e Pellice a sud. Gli articoli del PRGC che regolano l'attività edilizia su tali aree sono quelli compresi nel Titolo VI ovvero gli articoli dal 46 al 57.</i>
<u>Direttive</u>	<i><u>Area produttiva IN6</u> L'area su cui ampliare la zona produttiva IN6 interessa suoli di seconda classe d'uso del suolo classificati dal PPR come Aree di elevato interesse agronomico. Nell'ambito della Variante sono state valutate altre ubicazioni in cui prevedere l'ampliamento di un'area produttiva che rispondesse alle esigenze dell'amministrazione (ampliamento IE14, IE 13, IN4) ma in ogni caso venivano interessate aree di elevato interesse agronomico che caratterizzano la quasi totalità dei suoli liberi che circondano il Capoluogo. La scelta dell'area IN6 è stata ritenuta la più coerente dal punto di vista ambientale e paesaggistico perché consente di completare urbanisticamente il complesso produttivo esistente di Via Nitais (IE24) consentendo, se correttamente progettata, di migliorare la percezione paesaggistica e la qualità architettonica del complesso produttivo per chi giunge da Sud lungo la SP139. Infine, sono state introdotte misure di mitigazione ambientali finalizzate a creare un elemento di mediazione visiva ed acustica tra la campagna circostante ed il complesso artigianale (fascia verde alberata a sud ed a est dell'area IN6 in continuità con la vegetazione esistente</i>

in Via G.P. Mattalia.

**Area per servizi in V. Virle:**

Nell'ambito della presente variante sono state valutate due possibili ubicazioni della nuova area per servizi pubblici sulla quale realizzare il complesso sportivo e l'area per parcheggio pubblico e la scelta di ubicarla in via Virle è frutto di attente e valutazioni urbanistiche ed ambientali condotte insieme all'ufficio tecnico e all'amministrazione comunale.

Le due aree individuate come possibile ubicazione del complesso sportivo e dell'area per parcheggio erano

- La zona di via Virle, in prossimità dell'incrocio con via Vittorio Brun



- La zona posta a nord del complesso sportivo esistente oltre via San Francesco



Le valutazioni condotte, esplicitate nel documento tecnico di verifica di assoggettabilità a VAS (elaborato 4), hanno guidato l'amministrazione comunale a scegliere la soluzione 1, ovvero l'area di via Virle, come ambito in cui ubicare il nuovo complesso sportivo e l'area di parcheggio.

Dal punto di vista ambientale e paesaggistico l'area di via Virle (Soluzione 1) comporta il consumo di suoli di II Classe di capacità d'uso, classificati dal PPR come aree di elevato interesse agronomico, ma l'interclusione nel tessuto edilizio consolidato e l'assenza di punti di osservazione dai quali percepire l'area agricola ed il paesaggio circostante al capoluogo, la rendono maggiormente idonea ad ospitare una trasformazione

edilizia di completamento del tessuto edilizio rispetto alla soluzione 2, che si configura come area di bordo direttamente connessa con l'area agricola vasta circostante.

L'area di via San Francesco (Soluzione 2) insiste su suoli di III Classe di capacità d'uso del suolo e pertanto la sua edificazione non comporta il consumo di suoli classificati dal PPR come aree di elevato interesse agronomico, ma dal punto di vista paesaggistico risulta essere molto più interessante rispetto all'area di via Virle. L'area di via San Francesco infatti a nord e a ovest confina direttamente con l'area agricola vasta e l'assenza di edificazioni verso ovest favorisce la percezione dell'arco alpino e della campagna circostante, caratterizzata verso nord da un alternarsi di culture cerealicole, pioppeti, culture ortofrutticole e aree a naturalità residua (vegetazione ripariale presente lungo il corso d'acqua che dalla zona dei fontanili presente in prossimità del confine con Cercenasco raggiunge il capoluogo, lambendo anche l'area oggetto di valutazione).

Sono state valutate anche altre alternative ubicate in prossimità del Capoluogo comunale, tutte ricadenti in aree di elevato interesse agronomico e non sufficientemente intercluse nel tessuto edilizio consolidato oppure difficilmente accessibili.

A seguito di queste valutazioni l'area di V. Virle è risultata più idonea per l'ubicazione delle aree per servizi.

Per bilanciare il consumo di suolo di elevato interesse agronomico sono state introdotte nella tabella di zona specifiche misure di mitigazione e compensazione ambientale.

### Articolo 32. Aree rurali di specifico interesse paesaggistico

Nella Tav. P4 sono rappresentati:

- aree sommitali costituenti fondali e skyline - SV1 (tema areale situato in corrispondenza dei crinali montani principali);
- sistemi paesaggistici agroforestali di particolare interdigitazione tra aree coltivate e bordi boscati - SV2 (tema areale);
- sistemi paesaggistici rurali di significativa varietà e specificità, con la presenza di radi insediamenti tradizionali integri o tracce di sistemazioni agrarie e relative infrastrutture storiche, tra cui i Tenimenti Storici dell'Ordine Mauriziano non assoggettati a dichiarazione di notevole interesse pubblico di cui all' art. 33, c. 9 - SV3 (tema areale situato prevalentemente in pianura, collina e pedemonte);
- sistemi rurali lungo fiume con radi insediamenti tradizionali e, in particolare, quelli localizzati nelle confluenze fluviali - SV4 (tema areale situato lungo i corpi idrici principali);
- sistemi paesaggistici rurali di significativa omogeneità e caratterizzazione dei coltivi: le risaie e i vigneti - SV5 (tema areale).

#### Direttive

##### comma 4

I piani locali e, per quanto di competenza, i piani delle aree protette, anche in coerenza con le indicazioni del Ptr:

- a. disciplinano le trasformazioni e l'edificabilità nelle aree di cui al comma 1, al fine di contribuire a conservare o recuperare la leggibilità dei sistemi di segni del paesaggio agrario, in particolare ove connessi agli insediamenti tradizionali (contesti di cascine o di aggregati rurali), o agli elementi lineari (reticolo dei fossi e dei canali, muri a secco, siepi, alberate lungo strade campestri);
- b. definiscono specifiche normative per l'utilizzo di materiali e tipologie edilizie, che garantiscano il corretto inserimento nel contesto paesaggistico interessato, anche

In ottemperanza all'Art.32, delle Nda del PPR la variante parziale n.7 introduce nelle tabelle di zona delle aree S1\_a, S1\_b e IN6, una serie di prescrizioni normative finalizzare al corretto inserimento paesaggistico e all'uso di materiali e tipologie edilizie coerenti con il contesto circostante.

Per la consultazione delle prescrizioni introdotte si rimanda alla lettura delle tabelle di zona allegata alle NTA del PRGC. (Elab. 2)

<p>per la realizzazione di edifici di nuova costruzione o di altri manufatti (quali muri di contenimento, recinzioni e simili).</p>	
<p><b>Articolo 33. Luoghi ed elementi identitari</b></p>	
<p><i>Luoghi ed elementi identitari costituenti patrimonio storico-culturale e architettonico, nonché luoghi la cui immagine è ritenuta di particolare valore simbolico nella percezione sociale.</i></p>	
<p><b><u>SITI UNESCO</u></b></p> <p><i>Comprende i Siti (core zone) e le relative aree esterne di protezione (buffer zone) inseriti nella lista del Patrimonio mondiale dell'Unesco:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Residenze Sabaude (Tavv. P4 e P5);</li> <li>- Sacri Monti (Tavv. P4 e P5);</li> <li>- Paesaggi vitivinicoli del Piemonte: Langhe-Roero e Monferrato (Tavv. P5 e P6);</li> <li>- Siti palafitticoli (Tav. P5).</li> </ul>	
<p><u>Direttive</u></p> <p><i>comma 4</i></p> <p>Nei Siti (<i>core zone</i>) e nelle relative aree esterne di protezione (<i>buffer zone</i>), di cui al comma 2, lettera a., i piani locali, in coerenza con i relativi piani di gestione, specificano la disciplina relativa agli interventi di trasformazione, prevedendo una normativa di dettaglio che garantisca la tutela delle visuali dalla <i>buffer zone</i> alla <i>core zone</i> e viceversa, nonché assicuri la conservazione e la valorizzazione degli elementi del paesaggio rurale e naturale, delle tipologie edilizie, delle tecniche costruttive, dei materiali, degli altri caratteri tipizzanti che connotano il patrimonio costruito con particolare riferimento alle modalità di realizzazione degli interventi di recupero e delle eventuali nuove costruzioni e infrastrutture.</p>	<p><i>Si specifica che le aree oggetto della variante non interessano Siti Unesco.</i></p>
<p><u>Prescrizioni</u></p> <p><i>comma 5</i></p> <p>All'interno dei Siti (<i>core zone</i>) di cui al comma 2, lettera a., punti I e II:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. gli eventuali interventi edilizi o di realizzazione delle infrastrutture sono finalizzati alla conservazione, valorizzazione e fruizione del sito; quelli eccedenti il restauro e risanamento conservativo sono subordinati alla predisposizione di studi e analisi estesi a un contesto paesaggistico adeguato, ai fini della verifica della loro compatibilità paesaggistica e ambientale anche con riferimento alla tutela delle visuali di cui al comma 4; tale verifica deve trovare puntuale ed esplicito riscontro negli elaborati progettuali che devono riportare contenuti analoghi a quelli previsti dalla relazione paesaggistica di cui al DPCM 12 dicembre 2005, ancorché gli interventi non siano ricompresi in ambiti tutelati ai sensi della Parte Terza del Codice;</li> <li>b. in assenza di un progetto unitario che disciplini le caratteristiche dimensionali e di aspetto estetico della cartellonistica, da adottarsi d'intesa tra la Regione e il Ministero entro 24 mesi dall'approvazione del Ppr, non è consentita la posa in opera di cartelli pubblicitari e di ogni altra simile attrezzatura, qualora comprometta la percezione</li> </ol>	

dei luoghi; sono fatte salve le installazioni previste dalla normativa in materia di circolazione stradale e le indicazioni strettamente necessarie ai fini della fruibilità culturale e dei servizi pubblici essenziali.

*comma 6*

Nei Siti (*core zone*) e nelle relative aree esterne di protezione (*buffer zone*) di cui al comma 2, lettera a., punto III, in aggiunta a quanto previsto dalle norme del Ppr, si rimanda ai contenuti delle Linee guida operative approvate dalla Giunta regionale con DGR n. 26-2131 del 21 settembre 2015, come riferimento per gli strumenti urbanistici ed edilizi dei comuni ricadenti in tali ambiti, allo scopo di consolidare la rete di tutela esistente, e finalizzate a:

- a. mantenere l'uso agrario e in particolare vitivinicolo del territorio, in continuità con la tradizione storica colturale locale;
- b. tutelare i luoghi del vino, quali i vigneti, i manufatti legati alla coltivazione e produzione viticola e alla vinificazione (cascine, *ciabot*, cantine, ecc.), i luoghi e gli spazi pubblici per la commercializzazione dell'uva e del vino;
- c. conservare e valorizzare il patrimonio edilizio storico, rurale e urbano, e le trame insediative;
- d. tutelare i siti e i contesti di valore scenico ed estetico e le visuali, con particolare attenzione ai rapporti visivi fra *buffer zone* e *core zone* e alla conservazione dei profili paesaggistici e delle linee di crinale collinari;
- e. mantenere l'immagine articolata e plurale del paesaggio vitivinicolo piemontese;
- f. garantire un alto livello qualitativo degli interventi edilizi;
- g. riqualificare e valorizzare le aree compromesse, mitigando gli elementi di detrazione visiva, con particolare attenzione alla valorizzazione degli assi viari di accesso alla *core zone*.

**TENIMENTI STORICI DELL'ORDINE MAURIZIANO**

*Tenimenti storici dell'Ordine Mauriziano (nella Tav. P2 sono rappresentati i tenimenti sottoposti a dichiarazione di notevole interesse pubblico, nella Tav. P4 gli altri tenimenti all'interno dei sistemi paesaggistici rurali di significativa varietà e specificità - SV3).*

Direttive

*comma 12*

I piani locali in merito ai Tenimenti storici di cui al comma 9, in aggiunta a quanto previsto dall'articolo 32, comma 4, provvedono a:

- a. mantenere la destinazione d'uso agricola e finalizzare gli interventi prioritariamente al recupero degli edifici dismessi o sotto utilizzati esistenti; in caso di nuove edificazioni non altrimenti localizzabili, ivi comprese le opere d'interesse pubblico, la progettazione deve garantire il corretto inserimento di tali interventi nel contesto di riferimento;
- b. salvaguardare la trama agricola costituita dal sistema irriguo, dal sistema dei pozzi, dalle sorgenti, dalla viabilità minore e dalle formazioni lineari e conservare il sistema insediativo storico salvaguardando il rapporto tra organismi edilizi e altri elementi strutturanti

*Si specifica che le aree oggetto della variante non interessano tenimenti storici dell'Ordine Mauriziano.*

<p>morfologicamente il territorio, quali, ad esempio, le recinzioni storiche e le alberature diffuse (isolate, a gruppi, a filari, a macchia); eventuali indispensabili interventi necessari per lo svolgimento delle attività agricole devono mantenere, per quanto possibile, la leggibilità della trama storica, prevedendo interventi di mitigazione e compensazione paesaggistica;</p> <p>c. tutelare le cascine storicamente appartenenti all'Ordine Mauriziano, da individuare come beni aventi valore storico documentario da salvaguardare ai sensi dell'articolo 24 della l.r. 56/1977;</p> <p>d. incentivare la formazione di appositi corridoi ecologici, nel caso in cui tali aree si trovino in prossimità di zone periurbane ai margini degli insediamenti esistenti.</p>	
<p><u>Prescrizioni</u></p> <p><i>comma 13</i> Per i Tenimenti storici di cui al comma 8, a seguito della dichiarazione di notevole interesse pubblico ai sensi dell'articolo 136, comma 1, lettera c. del Codice, vigono le prescrizioni d'uso contenute nella dichiarazione stessa, volte ad assicurare la conservazione dei valori espressi dal bene oggetto della tutela, come riportate nella DGR n. 37-227 del 4 agosto 2014.</p>	
<p><b><u>USI CIVICI</u></b></p> <p><i>Le zone gravate da usi civici, tutelate ai sensi dell'art. 142 lett. h. del Codice (Tav. P2).</i></p>	
<p><u>Direttive</u></p> <p><i>comma 17</i> Per le aree di cui al comma 14 i piani territoriali provinciali e i piani locali prevedono il mantenimento delle caratteristiche dei beni, in quanto testimonianza storica di gestione territoriale che ha determinato assetti unici e riconoscibili nel paesaggio.</p>	<p><i>A seguito di verifica degli elenchi degli usi civici presso gli uffici comunali si può confermare l'assenza di particelle catastali gravate da vincolo di Uso Civico all'interno delle aree oggetto di variante.</i></p>
<p><u>Prescrizioni</u></p> <p><i>comma 19</i> Nell'ambito delle procedure di sdemanializzazione dei terreni gravati da uso civico, per i quali la cessazione della destinazione perpetua a favore della collettività incide sulla permanenza della tutela paesaggistica facendo venir meno un presupposto essenziale per il loro inserimento nella categoria di cui all'articolo 142, comma 1, lettera h. del Codice, deve essere verificata la sussistenza dell'interesse paesaggistico; se tale interesse sussiste, qualora la zona non sia già gravata da altre specifiche tutele paesaggistiche, si avvia la procedura per la dichiarazione di notevole interesse pubblico del territorio interessato.</p>	

#### Articolo 40. Insediamenti rurali (m.i. 10, 11, 12, 13, 14, 15)

- m.i. 10 aree rurali di pianura o collina (tema areale costituito da ampie zone rurali);
- m.i. 11 sistemi di nuclei rurali di pianura, collina e bassa montagna (tema areale costituito da piccoli nuclei);
- m.i. 12 villaggi di montagna (tema areale costituito da piccoli nuclei montani);
- m.i. 13 aree rurali di montagna o collina con edificazione rada e dispersa (tema areale costituito da ampie zone rurali);
- m.i. 14 aree rurali di pianura (tema areale costituito da ampie zone rurali);
- m.i. 15 alpeggi e insediamenti rurali d'alta quota (tema areale, non coprente, a macchia di leopardo situato in montagna, in particolare nella zona del VCO).

#### Direttive

##### comma 5

Entro le aree di cui al presente articolo la pianificazione settoriale (lettere b., e.), territoriale provinciale (lettere f., g., h.) e locale (lettere a., b., c., d., f., g., h.) stabilisce normative atte a:

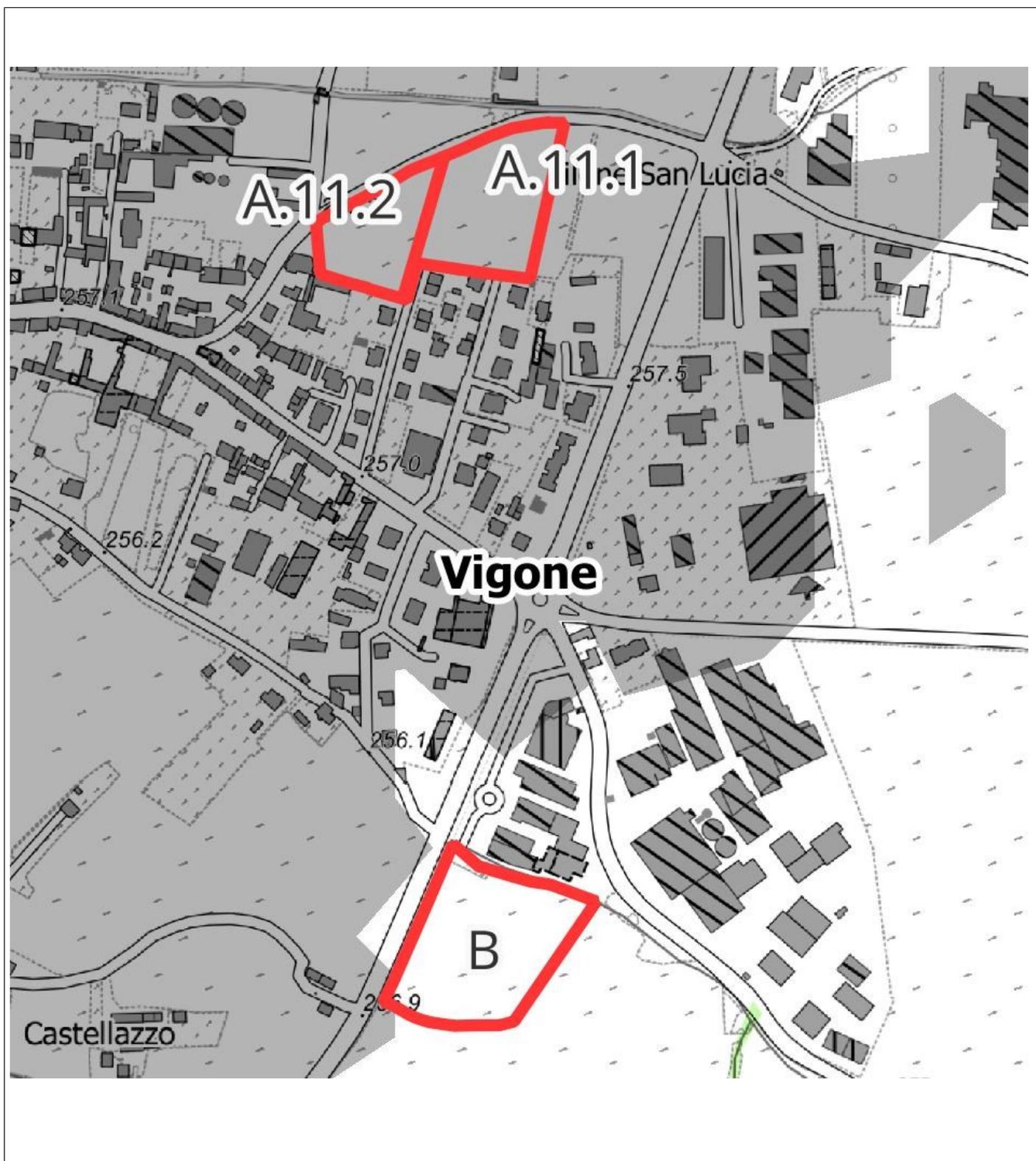
- a. disciplinare gli interventi edilizi e infrastrutturali in modo da favorire il riuso e il recupero del patrimonio rurale esistente, con particolare riguardo per gli edifici, le infrastrutture e le sistemazioni di interesse storico, culturale, documentario;
- b. collegare gli interventi edilizi e infrastrutturali alla manutenzione o al ripristino dei manufatti e delle sistemazioni di valenza ecologica e/o paesaggistica (bacini di irrigazione, filari arborei, siepi, pergolati, ecc.);
- c. contenere gli interventi di ampliamento e nuova edificazione non finalizzati al soddisfacimento delle esigenze espresse dalle attività agricole e a quelle a esse connesse, tenuto conto delle possibilità di recupero o riuso del patrimonio edilizio esistente e con i limiti di cui alla lettera g;
- d. disciplinare gli interventi edilizi in modo da assicurare la coerenza paesaggistica e culturale con i caratteri tradizionali degli edifici e del contesto;
- e. disciplinare, favorendone lo sviluppo, le attività agrituristiche e l'ospitalità diffusa, l'escursionismo e le altre attività ricreative a basso impatto ambientale;
- f. definire criteri per il recupero dei fabbricati non più utilizzati per attività agro-silvo-pastorali, in coerenza con quanto previsto dalla l.r. 9/2003;
- g. consentire la previsione di interventi eccedenti i limiti di cui al punto f. qualora vi sia l'impossibilità di reperire spazi e volumi idonei attraverso interventi di riqualificazione degli ambiti già edificati o parzialmente edificati, affrontando organicamente il complesso delle implicazioni progettuali sui contesti investiti; in tali casi gli interventi dovranno comunque non costituire la creazione di nuovi aggregati, ma garantire la continuità con il tessuto edilizio esistente e prevedere adeguati criteri progettuali, nonché la definizione di misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale;
- h. consentire la previsione di interventi infrastrutturali di rilevante interesse pubblico solo a seguito di procedure di tipo concertativo (accordi di programma, accordi tra amministrazioni, procedure di copianificazione), ovvero se previsti all'interno di strumenti di programmazione regionale o di pianificazione territoriale di livello

*Le previsioni di variante interessano la morfologia m.i.14 in quanto sia la previsione di nuova realizzazione di aree per servizi in via Virle che la previsione di ampliamento dell'area produttiva artigianale IN6 sono classificate nella tavola P4.14 del PPR come morfologia insediativa m.i.14. Si tratta di aree contigue ad aree urbanizzate e pertanto la loro trasformazione qualora non risultino plausibili soluzioni differenti è ammissibile e compatibile con le norme del piano paesaggistico. In particolare l'area per servizi di via Virle costituisce un completamento in zona interclusa su tre lati nel contesto edificato classificato come morfologia m.i.3 e in parte m.i.2. Ai sensi dell'art. 37 delle NTA del PPR negli ambiti m.i.2 e m.i.3 qualora necessario è corretto implementare e completare le aree per servizi. La previsione di aree per servizi in via Virle costituisce proprio un completamento di aree per servizi a tergo di morfologie insediative m.i.2 e m.i.3 e consente anche di risolvere problemi viabilistici pregressi eliminando la viabilità a fondo cieco di via Marconi, che attraverso la nuova area di parcheggio pubblico viene collegata con via Virle. In maniera analoga la previsione di ampliamento dell'area produttiva in via Nitais (IN6) consente di completare l'area produttiva artigianale esistente completando la viabilità attualmente a fondo cieco e implementando la dotazione di servizi pubblici del complesso produttivo.*

regionale o provinciale, che definiscano adeguati criteri per la progettazione degli interventi e misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale.	
--	--

## Schede di approfondimento

### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA SUL TERRITORIO COMUNALE DEGLI AMBITI OGGETTO DI APPROFONDIMENTO



**AREA OGGETTO DI VARIANTE (Intervento n. A.11 - Individuazione nuova area per servizi pubblici adibita a centro sportivo e parcheggio pubblico – Zone S1 a e S1 b)**

L'amministrazione comunale intende ampliare e completare la dotazione di strutture pubbliche per lo svolgimento di attività sportive presenti sul territorio comunale individuando un'area per servizi pubblici da destinare alla realizzazione di un complesso sportivo composto da palazzetto coperto con campo polivalente, spogliatoi, servizi e un locale di somministrazione bevande e alimenti, campi all'aperto per calcio a 5, basket, pallavolo e padel.

Inoltre risulta di fondamentale importanza realizzare a tergo dell'area sportiva un parcheggio pubblico sufficientemente ampio per accogliere gli utenti del complesso sportivo, e per incrementare la dotazione di aree per parcheggio pubblico fruibili durante le principali manifestazioni, fiere ed eventi pubblici.

Il parcheggio pubblico deve pertanto essere ubicato in posizione strategica, facilmente accessibile dalle principali vie di comunicazione con i comuni contermini, in zona non soggetta a limitazioni di traffico durante le manifestazioni, non troppo distante dal centro storico e collegato con quest'ultimo con marciapiedi e/o piste ciclabili.

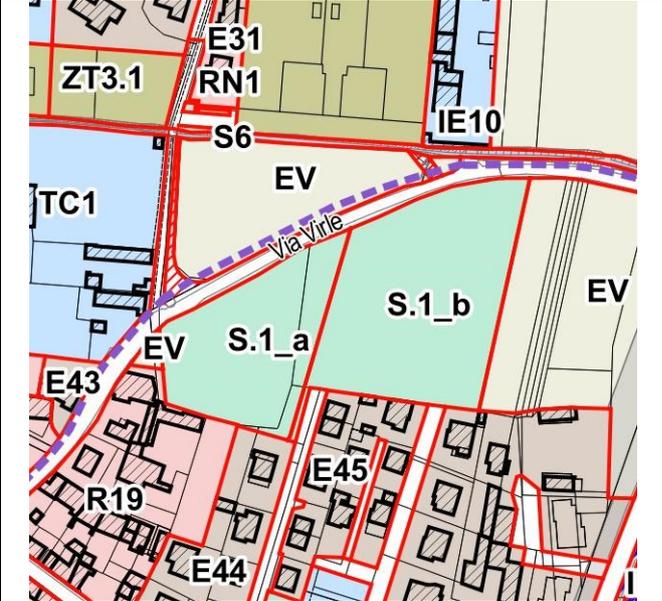
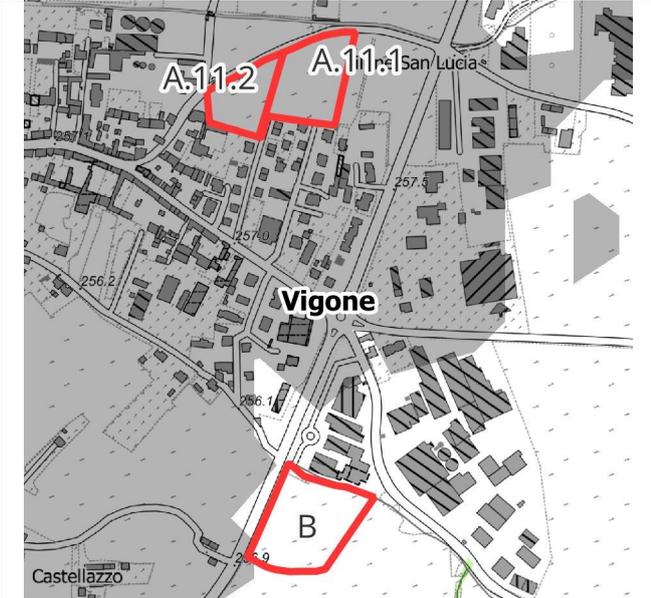
A seguito di attente valutazioni la scelta definitiva della zona da adibire a tale destinazione è ricaduta su un'area ubicata in via Virle, posta ai margini orientali del capoluogo comunale.

L'area è interclusa su tre lati nel tessuto edilizio consolidato, è lambita a nord dalla viabilità comunale (Via Virle) ed è posta a breve distanza dalla SP 139, alla quale si accede attraverso l'incrocio con via Virle, per il quale il PRGC Vigente prevede la realizzazione di una nuova rotonda o attraverso la rotonda esistente in via Pancalieri. L'area su cui sorgerà il nuovo complesso sportivo e il nuovo parcheggio pubblico è ubicata a breve distanza dal centro storico (circa 800 mt) ed è collegata con quest'ultimo da marciapiedi e pista ciclabile.

La realizzazione dell'area per servizi di via Virle consentirà di ampliare il tratto stradale compreso tra la SP 139 e l'incrocio con via Vittorio Brun, dotandolo anche di marciapiede. La previsione urbanistica di variante consentirà di risolvere la viabilità a fondo cieco di via Guglielmo Marconi, che potrà essere collegata attraverso l'area di parcheggio pubblico a via Virle.

La nuova area per servizi sarà destinata in parte a parcheggio pubblico (6208 mq) ed individuata con l'acronimo "S.1\_a" e in parte a "verde gioco e sport" (9979 mq) individuata con l'acronimo "S.1\_b", per un totale di 16.187,00 mq

Infine, nell'ambito della variante si procede anche a riconoscere la porzione di giardino privato dell'abitazione posta nella parte nord dell'area R19, in prossimità dell'incrocio con via Vittorio Brun, come area a verde privato "Vp.9" e non come area agricola di cornice dell'abitato "EV"

<p style="text-align: center;"><b>FOTO AEREA</b></p> 	<p style="text-align: center;"><b>ESTRATTO VARIANTE PRG</b></p> 
<p style="text-align: center;"><b>ESTRATTO TAV. P2</b></p> 	<p style="text-align: center;"><b>ESTRATTO TAV. P4</b></p> 
<p style="text-align: center;"><b>BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI</b></p> <p><i>Elenco</i></p> <p><i>Non vi sono beni paesaggistici interessati dalla modifica di Variante</i></p>	<p style="text-align: center;"><b>COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE</b></p> <p><i>Elenco</i></p> <p><i>Aree di elevato interesse agronomico</i>  <i>Aree rurali di specifico interesse paesaggistico (SV3)</i>  <i>Morfologie insediative (m.i. 14)</i></p>

#### **ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR**

*Come descritto nelle pagine precedenti gli elementi di criticità riguardano il consumo di suolo classificato dal PPR come di elevato interesse agronomico.*

*Le prescrizioni introdotte nelle tabelle di zona prevedono misure di mitigazione e compensazione ambientale atte a bilanciare la criticità ambientale evidenziata.*

*L'area per servizi come già ribadito nelle pagine precedenti consente di incrementare e completare la dotazione di servizi pubblici del capoluogo e risolve problematiche pregresse di viabilità a fondo cieco e in coerenza con le norme del PPR prevede un consumo di suolo in una zona interclusa su tre lati nel tessuto edilizio esistente o previsto. Nell'ambito della valutazione di assoggettabilità a VAS sono state anche valutate le possibili alternative progettuali e la scelta di via Virle è risultata la più idonea ad accogliere la nuova area per servizio pubblico.*

#### **CONCLUSIONI**

*In funzione di quanto sopra descritto ed illustrato si ritiene coerente la scelta urbanistica con le Nda del PPR*

## **AREA OGGETTO DI VARIANTE (n. Intervento B-Ampliamento dell'area produttiva IN6)**

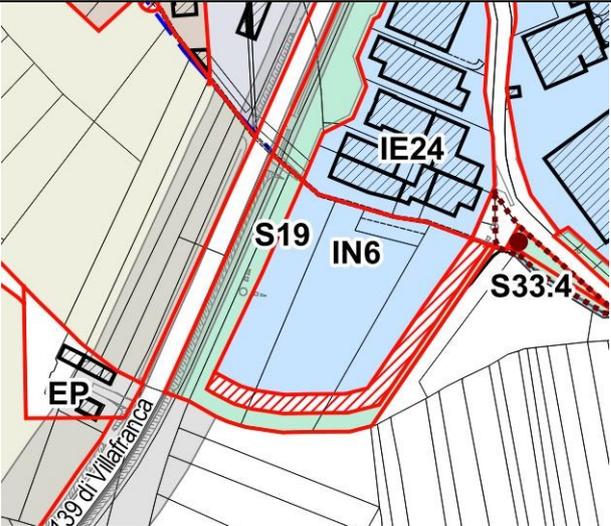
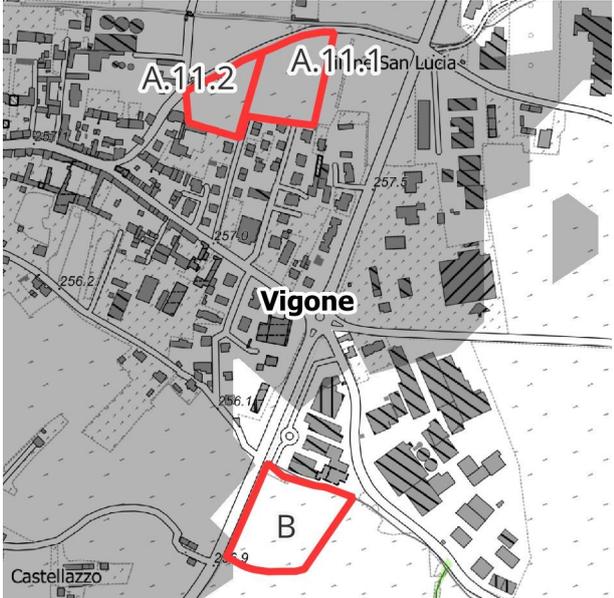
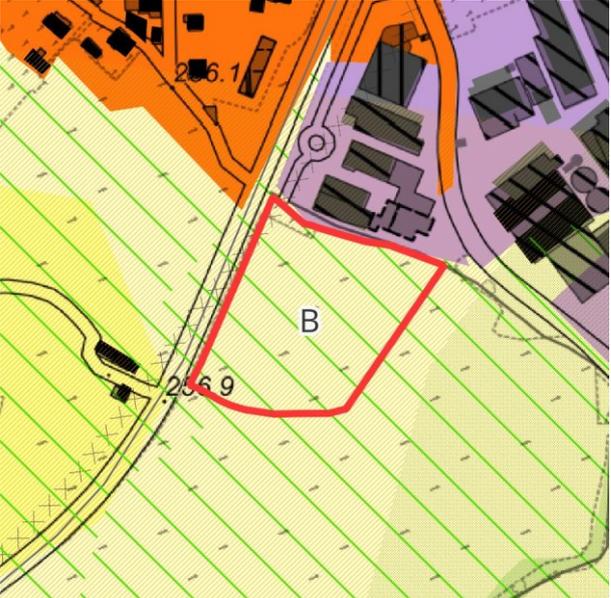
La zona produttiva artigianale IN6, già prevista dal PRGC Vigente, interessa un'area posta a sud del complesso artigianale e commerciale di via Nitais e via G.P. Mattalia del quale costituisce naturale completamento.

Sulle tavole di PRGC Vigente è inoltre indicata una previsione di collegamento infrastrutturale che completa via Nitais collegandola con via G.P. Mattalia e consente anche la realizzazione di un nuovo accesso all'area artigianale dalla SP. 129 a chi giunge da Pinerolo e Villafranca senza bisogno di raggiungere la rotonda all'incrocio con la SP 139.

L'attuale configurazione urbanistica non è chiarita in maniera inequivocabile sulle NTA e sulle Schede vigenti, dalle quali non si comprende a chi compete la realizzazione della viabilità indicata sulle tavole di piano. L'attribuzione complessiva delle infrastrutture disegnate sulle tavole di PRGC vigente all'area IN6 comporta un eccessivo aggravio economico per quest'ultima che dovrebbe realizzare infrastrutture per la viabilità e per servizi per una superficie pari a quella dell'area edificabile. Inoltre l'area edificabile indicata in azzurro sulle tavole di PRGC, pari a 4411 mq, è indicata sulle schede di PRGC come superficie territoriale dalla quale si deduce debbano essere ancora dedotte le aree per servizi pubblici.

Pertanto, al fine di definire con maggior chiarezza le opere infrastrutturali e di servizio da realizzare e con l'obiettivo di bilanciare il rapporto tra superficie territoriale e superficie fondiaria dell'area IN6, l'amministrazione pubblica, con la presente variante propone una ridefinizione della zona normativa IN6 ampliandola verso sud fino a lambire il corso d'acqua esistente che, con la sua area boscata e la sua conformazione planimetrica delimita in maniera naturale l'ambito di possibile sviluppo urbanistico fungendo inoltre da elemento naturale di mediazione visiva e acustica verso la campagna circostante.

L'area IN6 ampliata con la presente variante avrà una superficie territoriale (compresa la viabilità a progetto e le aree per servizi F19) di mq. 14.704 e per la sua edificazione dovranno essere realizzate le opere infrastrutturali e di servizio indicate nelle tavole di PRGC, che potranno essere meglio definite nell'ambito dello strumento urbanistico esecutivo prescritto per la sua attuazione.

<p style="text-align: center;"><b>FOTO AEREA</b></p> 	<p style="text-align: center;"><b>ESTRATTO VARIANTE PRG</b></p> 
<p style="text-align: center;"><b>ESTRATTO TAV. P2</b></p> 	<p style="text-align: center;"><b>ESTRATTO TAV. P4</b></p> 
<p style="text-align: center;"><b>BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI</b></p> <p><i>Elenco</i></p> <p><i>Non vi sono beni paesaggistici interessati dalla modifica di Variante</i></p>	<p style="text-align: center;"><b>COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE</b></p> <p><i>Elenco</i></p> <p><i>Aree di elevato interesse agronomico</i>  <i>Aree rurali di specifico interesse paesaggistico (SV3)</i>  <i>Morfologie insediative (m.i. 14)</i></p>

#### **ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR**

*Come descritto nelle pagine precedenti gli elementi di criticità riguardano il consumo di suolo classificato dal PPR come di elevato interesse agronomico.*

*Le prescrizioni introdotte nelle tabelle di zona prevedono misure di mitigazione e compensazione ambientale atte a bilanciare la criticità ambientale evidenziata.*

*la previsione di ampliamento dell'area produttiva in via Nitais (IN6) consente di completare l'area produttiva artigianale esistente completando la viabilità attualmente a fondo cieco e implementando la dotazione di servizi pubblici del complesso produttivo*

#### **CONCLUSIONI**

*A seguito dell'analisi del punto precedente, le conclusioni devono contenere espressamente le motivazioni e valutazioni del Comune circa la coerenza della previsione con il dettato normativo del Ppr.*