REGIONE PIEMONTE

TORINO METROPOLI

# CITTA' DI VIGONE

## PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
## VARIANTE PARZIALE N.8

**Art. 17 comma 5 della L.R. del 5 Dicembre 1977 n°56 e s.m.i.**

## - PROGETTO PRELIMINARE -

## RELAZIONE DI COERENZA CON IL PPR

V. 2025.08

**3**

**Agg. Febbraio 2025**


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

**il responsabile del procedimento:**
**Arch. Marco VIOTTO**

**Studio Geuna Architetti**
**Estensori: Arch. Guido GEUNA,**
**Arch. Giorgio CUCCO, Arch. Alberto GEUNA**

**Collaboratori: Arch. Luis Andres**
**VALENCIA VASQUEZ**


Delibera di consiglio comunale n. _____ del _____

il Segretario Comunale


GEUNA ARCHITETTI
URBANISTICA EDILIZIA ARCHITETTURA PAESAGGIO INTERNI DESIGN CONSULENZE VERIFICHE COMMERCIALI RILIEVI
10060 OSASCO VIA CHISONE n.13 TELEFONO 0121-097293 FAX 0121-091180

**STUDIO GEUNA ARCHITETTI**

Via Chisone, 13, Osasco,10060, (TO) Tel. 0121/097293 - Fax. 0121/091180 P. IVA 12601360014

Indirizzi E-mail: posta@studiogeuna.eu - guido.geuna@studiogeuna.eu, giorgio.cucco@studiogeuna.eu, alberto.geuna@studiogeuna.eu
PEC: geunaarchitetti@pec.studiogeuna.eu

***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*)**

| **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** | |
|---|---|
| ***Prescrizioni specifiche*** | ***Riscontro*** |
| | |

| **II. RAFFRONTO TRA LE NORME DI ATTUAZIONE DEL PPR E LE PREVISIONI DELLA VARIANTE** | |
|---|---|
| **Articolo 14. Sistema idrografico** | |
| *Il Ppr individua nella Tavola P4 le zone fluviali, distinguendole in zone fluviali "allargate" e zone fluviali "interne"; la delimitazione di tali zone è stata individuata tenendo conto:*<br>*a. del sistema di classificazione delle fasce individuate dal Piano di Assetto Idrogeologico – PAI – (A, B e C);*<br>*b. delle aree che risultano geomorfologicamente, pedologicamente ed ecologicamente collegate alle dinamiche idrauliche, dei paleoalvei e delle divagazioni storiche dei corsi d'acqua, con particolare riguardo agli aspetti paesaggistici;*<br>*c. delle aree tutelate ai sensi dell'articolo 142, comma 1, lettera c., del Codice.*<br>*Le zone fluviali "allargate" comprendono interamente le aree di cui alle lettere a., b., c.; mentre le zone fluviali "interne" comprendono le aree di cui alla lettera c. e le fasce A e B del PAI; in assenza delle fasce del PAI, la zona fluviale interna coincide con le aree di cui alla lettera c.; in tale caso la zona fluviale allargata è presente solo in situazioni di particolare rilevanza paesaggistica ed è rappresentata sulla base degli elementi della lettera b. e di eventuali elementi derivanti da trasformazioni antropiche.* | |
| Indirizzi<br><br>*comma 9*<br>In sede di adeguamento al Ppr ai sensi dell'articolo 46, comma 2, i comuni d'intesa con il Ministero e la Regione precisano, alla scala di dettaglio del piano locale, la delimitazione e rappresentazione dei beni di cui all'articolo 142, comma 1, lettera c. del Codice sulla base dei criteri predisposti dalla Regione e dal Ministero e dell'Allegato C alle presenti norme, anche per i singoli tratti indicati nel Regio Decreto 1775/1933 limitatamente ai corpi idrici non denominati "fiume" o "torrente", nonché la precisa delimitazione degli ambiti di cui all'articolo 142, comma 2 del Codice; la Regione, ai sensi dell'articolo 5, comma 4, provvede all'aggiornamento delle banche dati del Ppr.<br>*comma 10*<br>Nell'ambito dell'adeguamento al Ppr ai sensi dell'articolo 46, comma 2, il comune può proporre l'esclusione dei beni di cui all'articolo 142, comma 1, lettera c. del Codice, ritenuti irrilevanti ai fini paesaggistici; la Regione, d'intesa con il Ministero, valuta la possibilità per tali casi di attivare le procedure di cui all'articolo 142, comma 3, del Codice stesso. | PRGC<br><br>Il Torrente Lemina attraversa trasversalmente il comune di Cercenasco da ovest ad est, individuando la zona fluviale interna ed allargata. Queste due aree si estendono anche nel comune di Vigone, interessando la zona nord del territorio comunale.<br>Nella parte meridionale del territorio comunale scorre il T. Pellice che, analogamente al T. Lemina attraversa il territorio da ovest verso est in prossimità del confine comunale con Villafranca Piemonte. Le zone fluviali interne e allargata del T. Pellice interessano la parte meridionale del territorio comunale di Vigone.<br>Le aree oggetto di variante parziale n.8 (individuazione di addensamento commerciale A4.2 in via Pancalieri, Nitais e G.P. Mattalia, nonché la modifica normativa dell'area AP2), non ricadono all'interno delle suddette zone fluviali.<br>Si precisa che tra gli addensamenti e localizzazioni commerciali esistenti e confermate dalla modifica dei criteri commerciali del 2024 e ora aggiornati sul PRGC, solo la parte più settentrionale dell'addensamento A4.1 interessa, suppur marginalmente, la zona fluviale allargata del T. Lemina in prossimità del tratto terminale di via Torino, poco prima di raggiungere il ponte nei pressi del cimitero comunale. |
| Prescrizioni<br><br>*comma 11*<br>All'interno delle zone fluviali "interne", ferme restando le prescrizioni del PAI, nonché le indicazioni derivanti dagli altri strumenti della pianificazione e programmazione di bacino per quanto non attiene alla tutela del paesaggio, valgono le seguenti prescrizioni: a. 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, tenendo conto altresì degli indirizzi predisposti dall'Autorità di bacino del Po in attuazione del PAI e di quelli contenuti nella Direttiva Quadro Acque e nella Direttiva Alluvioni; b. la realizzazione degli impianti di produzione idroelettrica deve rispettare gli eventuali fattori caratterizzanti il corso d'acqua, quali cascate e salti di valore scenico, nonché l'eventuale presenza di contesti storico architettonici di pregio ed essere coerente con i criteri localizzativi e gli indirizzi approvati dalla Giunta regionale. | |
| **Articolo 16. Territori coperti da foreste e boschi** | |
| *Il Ppr riconosce nella Tavola P4 i territori a prevalente copertura boscata, che includono, le aree di transizione con le morfologie insediative di cui agli articoli 34 e seguenti; tali aree sono costituite da superfici a mosaico naturaliforme connotate dalla presenza di copertura boschiva, che includono anche porzioni di aree a destinazione naturale (aree di radura e fasce di transizione con gli edificati) di dimensioni ridotte, per le quali è in atto un processo spontaneo di rinaturalizzazione.* | |
| Direttive<br><br>*comma 8*<br>i piani locali: a. identificano il valore paesaggistico delle zone forestali anche mediante l'individuazione dell'ubicazione, della destinazione funzionale prevalente, della tipologia forestale; b. individuano i boschi con funzione protettiva, all'interno dei quali prevedere interventi finalizzati al mantenimento della funzione stessa.<br>*comma 9*<br>La pianificazione locale recepisce la disciplina in materia di compensazioni forestali ai sensi dell'articolo 19 della l.r. 4/2009. | PRGC<br><br>Le aree interessate dalla variante parziale n.8 non interessano i territori coperti da boschi e foreste presenti sul territorio comunale, fatta eccezione per una piccola porzione nella parte meridionale dell'addensamento A4.2 in via G.P. Mattalia dove l'addensamento commerciale arriva a lambire seppur marginalmente un'area boscata. Si tratta però di terreni censiti sul PRGC Vigente come servizi pubblici e con vincolo di uso civico. Pertanto, le normative vigenti non consentono alcuna loro trasformazione edilizia, ma ne ammettono solo il mantenimento come servizio pubblico a verde. Non sussistono pertanto incoerenze normative tra le previsioni di PRGC e le norme di tutela del PPR. |
| Prescrizioni<br><br>*comma 11*<br>I boschi identificati come habitat d'interesse comunitario ai sensi della Direttiva 92/43/CEE e che sono ubicati all'interno dei confini dei siti che fanno parte della Rete Natura 2000 costituiscono ambiti di particolare interesse e rilievo paesaggistico; all'interno di tali ambiti fino all'approvazione dei piani di gestione o delle misure di conservazione sito-specifiche si applicano le disposizioni di cui alle "Misure di conservazione per la tutela dei siti della Rete Natura 2000 in Piemonte" deliberate dalla Giunta regionale.<br>*comma 12*<br>Nei territori di cui al comma 1 gli interventi che comportino la trasformazione delle superfici boscate devono privilegiare soluzioni che consentano un basso impatto visivo sull'immagine complessiva del paesaggio e la conservazione dei valori storico-culturali ed estetico-percettivi del contesto, tenendo conto anche della funzione di intervallo fra le colture agrarie e di contrasto all'omogeneizzazione del paesaggio rurale di pianura e di collina.<br>*comma 13*<br>Nei territori di cui al comma 1, fatto salvo quanto previsto al comma 11 del presente articolo, per la gestione delle superfici forestali si applicano le disposizioni e gli strumenti di pianificazione di cui alla l.r. 4/2009 e i relativi provvedimenti attuativi. | |

**Articolo 20. Aree di elevato interesse agronomico**

*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).*

Indirizzi

*comma 4*
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.

Direttive

*comma 8*
Nelle aree di interesse agronomico come delimitate ai sensi del comma 5 e della lettera a. del comma 7, in coerenza con quanto disciplinato al comma 4, i piani locali possono prevedere eventuali nuovi impegni di suolo a fini edificatori diversi da quelli agricoli solo quando sia dimostrata l'inesistenza di alternative di riuso e di riorganizzazione delle attività esistenti; per le attività estrattive, qualora siano dimostrati i presupposti sopra citati, i relativi piani di settore definiscono i criteri e la disciplina delle modalità di intervento per rendere compatibili, anche attraverso la realizzazione di opere di mitigazione, recupero e compensazione, gli insediamenti estrattivi con la qualificazione ambientale e paesaggistica, al fine di ridurre l'impatto sul suolo e di evitare estesi interventi di sistemazione fondiaria, con asportazione di materiali inerti, che possono alterare in modo significativo l'assetto morfologico e il paesaggio.

PRGC

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, fatta eccezione per alcune zone poste a nord ovest del capoluogo, 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, e di alcune parti della zona più meridionale del territorio in prossimità del T. Pellice.

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.

Analisi delle aree oggetto di variante parziale:

Area attrezzata privata di interesse pubblico AP2:
La zona normativa AP2 insiste su suoli di seconda classe d'uso del suolo e la parte più settentrionale dell'area, attualmente inedificata e utilizzata come avio superficie e zona pertinenziale degli edifici esistenti è classificata dal PPR come Areea di elevato interesse agronomico.
Le modifiche di variante sono finalizzate a consentire un maggior numero di destinazioni d'uso per il riutilizzo del fabbricato esistente. Tali modifiche interessano esclusivamente l'area già edificata, classificata dal PPR come m.i.6 e non classificata come area di elevato interesse agronomico.
L'attuazione completa delle previsioni di PRGC (vigente e variante) può comportare un leggero incremento di consumo di suolo classificato dal PPR come aree di elevato interesse agronomico, ma dall'analisi delle previsioni di PEC approvato e delle richieste di variante avanzate dalla proprietà si deduce che non sono previsti nuovi consumi di suoli o impermeabilizzazioni nelle aree classificate come di elevato interesse agronomico. L'attività di somministrazione bevande e alimenti troverà infatti ubicazione all'interno del fabbricato esistente e il relativo dehor sarà realizzato in aderenza al fabbricato esistente in una zona pertinenziale classificata come m.i.6
Le previsioni urbanistiche risultano coerenti e non in contrasto con la normativa del PPR.

Aggiornamento del PRGC in recepimento della revisione dei criteri commerciali avvenuta di aprile 2024 (riconoscimento di addensamento A4 in via Pancalieri e di localizzazione L1 in via Bosca):
L'addensamento commerciale A4.2 in via Pancalieri e la

| | |
|---|---|
| | Localizzazione commerciale L1 di via Bosca insistono su aree già urbanizzate ed edificate non classificate come aree di elevato interesse agronomico.<br>La modifica di variante non presenta incompatibilità con le prescrizioni di cui all'art. 18 delle NdA del PPR. |
| **Articolo 19. Aree rurali di elevata biopermeabilità** | |
| *Nella Tav. P4 sono rappresentati:*<br>*- praterie rupicole site oltre il limite superiore della vegetazione arborea;*<br>*- praterie costituite da prati, prato-pascoli e pascoli di montagna e di collina e cespuglieti;*<br>*- prati stabili, prato-pascoli e pascoli di pianura costituiti da superfici a colture erbacee foraggiere permanenti in attualità d'uso, normalmente sfalciate e pascolate;*<br>*- aree non montane a diffusa presenza di siepi e filari.* | |
| Direttive<br><br>*comma 10*<br>Nelle aree di cui al comma 1, lettere a., b., c. i piani locali possono prevedere nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali solo quando sia dimostrata l'inesistenza di alternative basate sul riuso e la riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti; in particolare è da dimostrarsi l'effettiva domanda, previa valutazione del patrimonio edilizio esistente e non utilizzato, di quello sotto-utilizzato e di quello da recuperare. Nelle aree di cui al comma 1, lettera d. deve essere garantita la conservazione degli aspetti peculiari del paesaggio caratterizzato dalla presenza delle formazioni lineari di campo esistenti. | PRGC<br><br>La variante parziale n.8 non prevede nuovi impegni di suolo in grado di modificare l'organizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti. |
| **Articolo 32. Aree rurali di specifico interesse paesaggistico** | |
| *Nella Tav. P4 sono rappresentati:*<br>*- aree sommitali costituenti fondali e skyline - SV1 (tema areale situato in corrispondenza dei crinali montani principali);*<br>*- sistemi paesaggistici agroforestali di particolare interdigitazione tra aree coltivate e bordi boscati - SV2 ( tema areale);*<br>*- 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);*<br>*- 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);*<br>*- sistemi paesaggistici rurali di significativa omogeneità e caratterizzazione dei coltivi: le risaie e i vigneti - SV5 (tema areale).* | |
| Direttive<br><br>*comma 4*<br>I piani locali e, per quanto di competenza, i piani delle aree protette, anche in coerenza con le indicazioni del Ptr:<br>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);<br>b. definiscono specifiche normative per l'utilizzo di materiali e tipologie edilizie, che garantiscano il corretto inserimento nel contesto paesaggistico interessato, anche per la realizzazione di edifici di nuova costruzione o di altri manufatti (quali muri di contenimento, recinzioni e simili). | PRGC<br><br>La parte più meridionale dell'area produttiva IE24, facente parte dell'addensamento commerciale A4.2 oggetto di variante, ricade all'interno del tema areale raffigurante "*sistemi paesaggistici rurali di significativa varietà e specificità*" SV3 indicati in tavola P4 del PPR.<br>Attualmente le NTA e le Tabelle di zona del PRGC vigente non prevedono specifiche norme di inserimento paesaggistico per le aree in oggetto e la variante non prevede modifiche di alcun genere se non il semplice recepimento dell'aggiornamento dei criteri commerciali.<br>Specifiche norme di inserimento paesaggistico potranno essere introdotte nell'ambito della variante di adeguamento del PRGC al PPR, previa verifica ed eventuale revisione del perimetro del suddetto tema areale indicato sul PPR. Si precisa a tal proposito che l'interessamento del tema areale SV3 sull'area artigianale esistente sembra essere poco pertinente e dovuto più ad un errore di scala che ad una volontà di introdurre norme di inserimento paesaggistico sull'area normativa esistente |

| | |
|---|---|
| | Si ritiene che le previsioni di variante non siano in contrasto con i disposti normativi dell'articolo 32 delle NdA del PPR. |
| **Articolo 33. Luoghi ed elementi identitari** | |
| *Luoghi ed elementi identitari costituenti patrimonio storico-culturale e architettonico, nonché luoghi la cui immagine è ritenuta di particolare valore simbolico nella percezione sociale.* | |
| **SITI UNESCO**<br><br>*Comprende i Siti (core zone) e le relative aree esterne di protezione (buffer zone) inseriti nella lista del Patrimonio mondiale dell'Unesco:*<br>*- Residenze Sabaude (Tavv. P4 e P5);*<br>*- Sacri Monti (Tavv. P4 e P5);*<br>*- Paesaggi vitivinicoli del Piemonte: Langhe-Roero e Monferrato (Tavv. P5 e P6);*<br>*- Siti palafitticoli (Tav. P5).* | |
| Direttive<br><br>*comma 4*<br>Nei Siti (*core zone)* e nelle relative aree esterne di protezione (*buffer zone)*, 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 *buffer zone* alla *core zone* 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. | PRGC<br><br>Le aree in oggetto non interessano siti Unesco |
| Prescrizioni<br><br>*comma 5*<br>All'interno dei Siti (*core zone*) di cui al comma 2, lettera a., punti I e II:<br>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;<br>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 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.<br><br>*comma 6*<br>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:<br>a. mantenere l'uso agrario e in particolare vitivinicolo del territorio, in continuità con la tradizione storica colturale locale;<br>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;<br>c. conservare e valorizzare il patrimonio edilizio storico, rurale e urbano, e le trame insediative;<br>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;<br>e. mantenere l'immagine articolata e plurale del paesaggio vitivinicolo piemontese;<br>f. garantire un alto livello qualitativo degli interventi edilizi;<br>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***<br><br>*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 | PRGC |
| *comma 12*<br>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:<br>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;<br>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 morfologicamente il territorio, quali, ad esempio, le recinzioni storiche e le alberature diffuse (isolate, a gruppi, a filari, a macchia); eventuali indispensabili | Le aree in oggetto non interessano tenimenti storici dell'Ordine MAuriziano |

| | |
|---|---|
| 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;<br>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;<br>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. | |
| Prescrizioni<br><br>*comma 13*<br>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. | |
| ***USI CIVICI***<br><br>*Le zone gravate da usi civici, tutelate ai sensi dell'art. 142 lett. h. del Codice (Tav. P2).* | |
| Direttive<br><br>*comma 17*<br>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. | PRGC<br><br>Nella parte meridionale dell'addensamento A4.2, in fregio a via G.P. Mattalia è presente un'area classificata dal PRGC Vigente come uso civico. Le norme del PRGC Vigente tutelano l'uso dell'immobile in questione in coerenza con la normativa sovracomunale esistente. L'area è classificata come servizio pubblico a verde inedificabile. Le modifiche di variante (ovvero la perimetrazione dell'addensamento A4.2) non hanno ripercussioni sulla tutela del bene classificato uso civico e sono pertanto coerenti e non in contrasto con le prescrizioni dell'art. 33 del PPR. |
| Prescrizioni<br><br>*comma 19*<br>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. | |

| **Articolo 34. Disciplina generale delle componenti morfologico-insediative** | |
|---|---|
| *Le componenti morfologico insediative (m.i.) sono rappresentate nella Tav. P4 e disciplinate nello specifico negli articolo dal 35 al 40. Sono descritte puntualmente nel capitolo 2.4 della Relazione illustrativa del Ppr.*<br><br>*Nella Tav. P4 sono rappresentati anche:*<br>*- porte urbane (tema puntuale contenente 585 elementi suddivisi in porte critiche e di valore);*<br>*- varchi tra aree edificate (tema lineare presente in maniera uniforme su tutto il territorio regionale);*<br>*- elementi strutturanti i bordi urbani (tema lineare che rappresenta conche, conoidi, crinali, lungofiume, lungolago, orli pedemontani e di terrazzo).* | |
| Indirizzi<br><br>*comma 4*<br>Gli strumenti della pianificazione ai vari livelli stabiliscono, in accordo con le disposizioni contenute nel Piano territoriale regionale, indicazioni finalizzate a:<br>a. garantire la permanenza degli aspetti peculiari che contraddistinguono i diversi sistemi insediativi, con particolare riferimento agli aspetti di cui al comma 7;<br>b. favorire la tutela, la salvaguardia e la valorizzazione dei contesti urbani consolidati;<br>c. garantire la riqualificazione e il completamento delle attrezzature al servizio dei tessuti urbani discontinui, con particolare riferimento alla qualità degli spazi verdi e alla definizione dei bordi urbani;<br>d. contrastare il fenomeno della dispersione insediativa, contenendo il consumo e l'impermeabilizzazione del suolo, favorendo il completamento dei tessuti urbani esistenti e inibendo la creazione di nuovi nuclei separati dai contesti già edificati;<br>e. contenere, mitigare e compensare gli impatti sul paesaggio derivanti dalla realizzazione di infrastrutture e di strutture specialistiche al servizio della produzione e della distribuzione;<br>f. garantire la tutela, la salvaguardia e la valorizzazione del paesaggio agrario caratterizzato dalla presenza di insediamenti rurali, nonché il recupero delle aree agricole in stato di abbandono e la valorizzazione delle aree agricole ancora vitali.<br><br>*comma 5*<br>I piani locali provvedono altresì negli ambiti già edificati caratterizzati da gravi situazioni di compromissione edilizia e urbanistica, con particolare riferimento alle aree di cui agli articoli 35, 36 e 37, a disciplinare eventuali processi di rigenerazione e trasformazione urbana finalizzati alla sostituzione, riuso e riqualificazione dell'ambiente costruito e degli spazi pubblici, in un'ottica di sostenibilità ambientale, di contenimento del consumo di suolo, di valorizzazione paesaggistica e architettonica del contesto, di innalzamento del potenziale ecologico-ambientale. | PRGC<br><br>Nell'ambito della variante parziale n.8, si procede con l'individuazione dell'addensamento commerciale minore di tipo A4 denominato A4.2, che interessa esclusivamente zone già edificate, classificate dal PPR come m.i.3 e m.i.5, e la localizzazione commerciale L1 in via Bosca che ricade su zone classificate dal PPR come m.i.3.<br>L'altra modifica oggetto di variante riguarda l'area AP2, classificata dal PPR in m.i.6 per quanto riguarda l'area già edificata e m.i.14 per la zona pertinenziale inedificata e con terreno non impermeabilizzato, attualmente adibita a verde privato e aviosuperficie. |
| Direttive<br><br>*comma 6*<br>I piani locali provvedono a rendere coerenti con i contenuti del Ppr le proprie previsioni e disposizioni normative relative alle diverse morfologie insediative. | |

| | |
|---|---|
| *comma 7*<br>I piani locali per gli interventi di completamento e di sviluppo urbanistico, salvo specifiche indicazioni inserite nell'Allegato B alle presenti norme:<br>*a.* analizzano l'evoluzione storica dell'urbanizzato, anche sulla base delle carte IGM a partire dalla serie 1881-1924 della Carta Topografica d'Italia, al fine di assicurare la coerenza con il modello insediativo storicamente consolidato<br>*b.* ne disciplinano l'ammissibilità anche con riferimento ai seguenti aspetti, in particolare ove segnalati nella Tavola P4:<br>I. le porte urbane, ambiti di ingresso alle parti compatte o centrali del tessuto urbano lungo assi di penetrazione, per le quali vanno valorizzati gli spazi e gli elementi esistenti (eventuali viali alberati, cortine edificate, ecc.) o formati nuovi spazi di filtro tra interno ed esterno, con una progettazione unitaria che metta in luce i caratteri delle preesistenze;<br>II. i bordi urbani, intesi come elementi o fasce che definiscono i confini dell'edificato (fronti edificati, crinali, conche, conoidi, terrazzi, lungofiume, lungolago e pedemonte), da consolidare in relazione alle morfologie disciplinate agli articoli dal 35 al 38, attraverso un disegno del profilo urbano riconoscibile e congruente con gli aspetti storici, geomorfologici o naturali strutturanti l'insediamento;<br>III. i varchi, intesi come spazi liberi tra aree edificate, per i quali devono essere evitati interventi che agevolino la formazione o il prolungamento di aggregazioni lineari lungo-strada, tali da saldare fra loro diverse morfologie insediative o, comunque, da ridurre i varchi tra aree edificate, soprattutto ove funzionali alla continuità ecosistemica e paesaggistica di cui all'articolo 42. | |

| **Articolo 35. Aree urbane consolidate** (m.i. 2, 3) | |
|---|---|
| *- m.i. 2 aree urbane consolidate dei centri minori*<br>*- m.i 3 tessuti urbani esterni ai centri* | |
| <u>Indirizzi</u><br><br>*comma 3*<br>I piani locali garantiscono, anche in coerenza con l'articolo 24, comma 5:<br>a. il potenziamento degli spazi a verde e delle loro connessioni con elementi vegetali esistenti, nonché il miglioramento della fruizione anche attraverso sistemi di mobilità sostenibile e di regolazione dell'accessibilità;<br>b. il potenziamento della rete degli spazi pubblici, a partire da quelli riconosciuti storicamente, anche con la riorganizzazione del sistema dei servizi, delle funzioni centrali e dei luoghi destinati all'incontro, con il coinvolgimento delle aree verdi, la formazione di fronti e di | <u>PRGC</u><br><br>Nell'ambito della variante parziale n.8, si procede con l'individuazione dell'addensamento commerciale minore o debole di tipo A4 denominato A4.2, che interessa esclusivamente zone già edificate, classificate dal PPR come m.i.3 e m.i.5, e la localizzazione commerciale L1 in via Bosca che ricade su zone classificate dal PPR come m.i.3<br><br>Le previsioni di variante sono coerenti con le disposizioni dell'art.35 delle NdA del PPR in quanto, l'individuazione dell'addensamento A4 e della localizzazione L1 su aree già edificate con presenza di edifici inutilizzati o sottoutilizzati |

| | |
|---|---|
| segni di rilevanza urbana.<br><br>*comma 4*<br>I piani locali disciplinano, con riferimento ai tessuti urbani esterni ai centri (m.i. 3), eventuali processi di rigenerazione urbana di cui all'articolo 34 comma 5.<br>Direttive<br><br>*comma 5*<br>I piani locali garantiscono il mantenimento e la valorizzazione del disegno originario d'impianto e degli elementi edilizi caratterizzanti, con particolare riferimento alle parti di città precedenti al 1950 connotate da trasformazioni urbanistiche a progetto unitario; inoltre verificano e precisano la delimitazione delle aree interessate dalle m.i. 1, 2 e 3, tenendo conto anche dei seguenti parametri:<br>a. presenza nelle carte IGM 1881-1924 della Carta Topografica d'Italia alla scala 1:25.000;<br>b. dotazione di spazi pubblici fruibili con continuità per i centri dei nuclei maggiori; c. prevalenza di tipologie edilizie e di impianto di carattere extragricolo. | da recuperare e riqualificare, rappresenta un'opportunità di rivitalizzazione e recupero del tessuto edilizio esistente favorendo l'insediamento di nuove attività coerenti e compatibili con il tessuto edilizio residenziale e artigianale circostante. La scelta urbanistica non comporta incremento del consumo di suolo, ma al contrario favorirà una rigenerazione urbana del tessuto esistente, perché gli ambiti territoriali interessati dall'addensamento e dalla localizzazione commerciale ricadono in zone già completamente urbanizzate ed i servizi necessari per le nuove attività dovranno essere reperiti interamente su suoli già compromessi. |
| **Articolo 37. Insediamenti specialistici organizzati** (m.i. 5) | |
| *- m.i 5 insediamenti specialistici organizzati* | |
| Direttive<br><br>*comma 3*<br>I piani locali, in relazione alle specificità dei territori interessati, verificano e precisano la delimitazione delle morfologie di cui al comma 1.<br>*comma 4*<br>Per le aree di cui al comma 1 i piani territoriali provinciali e i piani locali stabiliscono disposizioni, tenendo conto dei seguenti criteri:<br>a. sono ammissibili interventi di riuso, completamento e ampliamento in misura non eccedente al 20% della superficie utile lorda preesistente all'adozione del Ppr oppure, se in misura maggiore, subordinatamente alle seguenti condizioni:<br>I. siano ricompresi in progetti estesi alla preesistenza e volti al perseguimento degli obiettivi di cui al comma 2;<br>II. rientrino in un ridisegno complessivo dei margini, degli spazi pubblici, delle connessioni con il sistema viario, del verde e delle opere di urbanizzazione in genere, indirizzato a una maggiore continuità con i contesti urbani o rurali, alla conservazione dei varchi, nonché al contenimento e alla mitigazione degli impatti;<br>b. eventuali nuove aree per insediamenti specialistici possono essere previste dai piani territoriali provinciali e dai piani locali, in funzione dell'area di influenza, localizzate prioritariamente all'esterno dei beni paesaggistici e in modo da non pregiudicare la salvaguardia delle componenti tutelate ai sensi delle presenti norme, e tali da rispettare le seguenti condizioni:<br>I. sia dimostrata l'impossibilità di provvedere al | PRGC<br><br>Tra le aree oggetto di variante, solo l'addensamento commerciale A4.2 interessa zone classificate dal PPR come m.i.5, in particolare solo la parte meridionale dello stesso ricade all'interno di detta morfologia insediativa.<br>Questa zona, sviluppatasi alla fine del secolo scorso, è caratterizzata dalla commistione di attività artigianali e commerciali, con una maggior concentrazione di queste ultime in fregio alla SP 129, accessibili da via Nitais.<br>La modifica di variante è stata realizzata per riconoscere e valorizzare la vocazione commerciale di questo ambito urbanistico, ubicato in fregio ad una strada provinciale, ma collegato e interconnesso con il tessuto edilizio a prevalente destinazione d'uso residenziale del capoluogo, consentendo l'insediamento di attività di commercio al dettaglio anche di medie dimensioni. La modifica di variante amplia solo le tipologie distributive che possono insediarsi all'interno degli edifici esistenti, favorendone le possibilità di rivalutazione e riuso in maniera completamente compatibile con le prescrizioni di PPR per le zone m.i.5. |

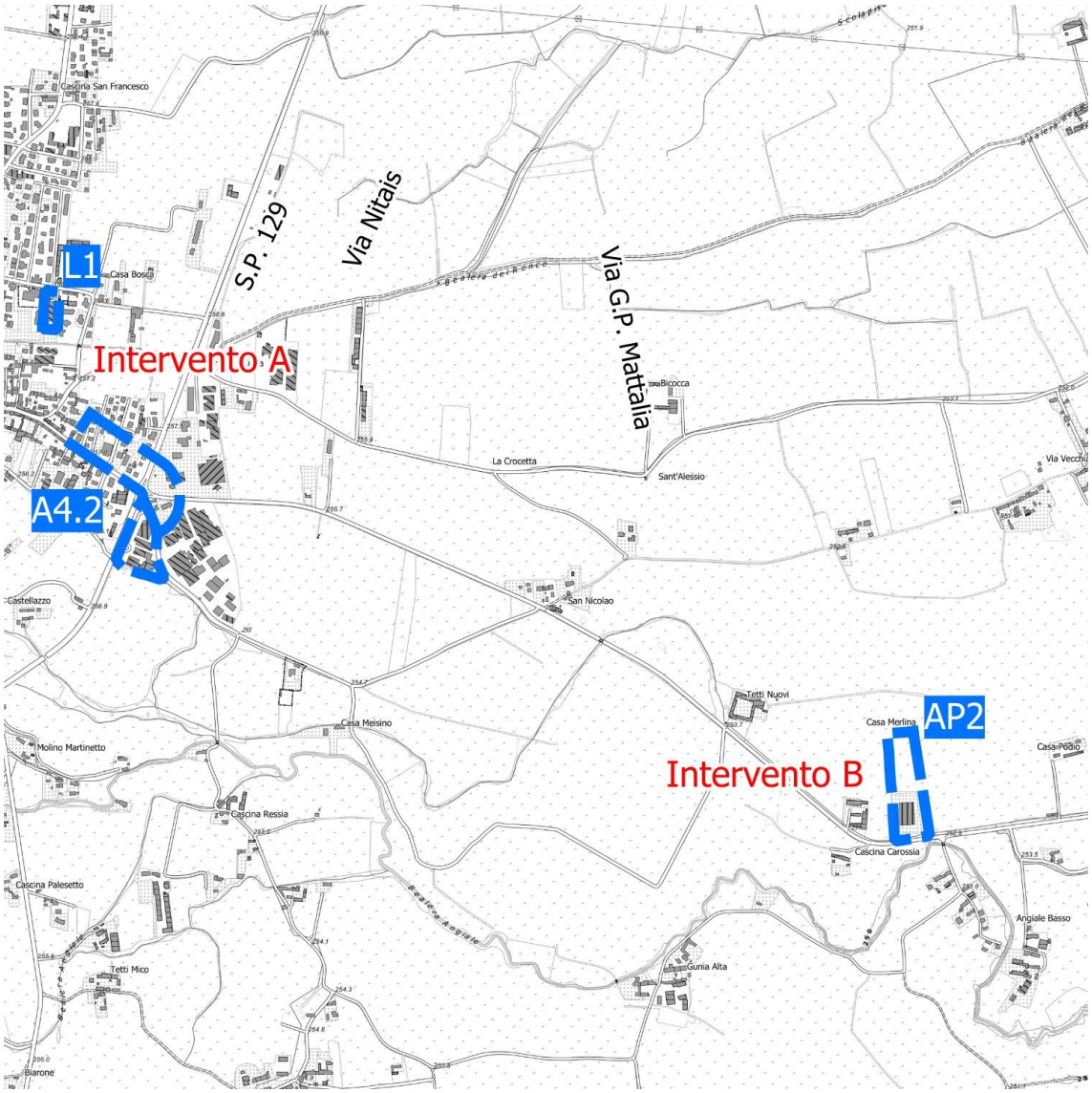
| | |
|---|---|
| reperimento delle superfici necessarie attraverso il riordino, il completamento e la densificazione dell'esistente;<br>II. non interferiscano con i varchi, con i corridoi di connessione ecologica o con aree di particolare capacità d'uso o pregio per le coltivazioni tipiche, di cui agli articoli 20, 32 e 42;<br>III. non determinino la necessità, se non marginale, di nuove infrastrutture o incrementi della frammentazione ecosistemica e paesaggistica; IV. sia prevista la contestuale realizzazione di adeguate aree di verde pubblico o a uso pubblico, per mitigare o compensare gli impatti paesaggistici ed ambientali.<br>*comma 5*<br>Ai fini del recupero e della riqualificazione delle aree produttive costituiscono riferimento per la progettazione degli interventi le linee guida per le Aree produttive ecologicamente attrezzate (Apea), adottate con DGR 28 luglio 2009 n. 30-11858.<br>*comma 6*<br>I piani locali possono prevedere la riconversione degli insediamenti specialistici organizzati mediante i processi di rigenerazione urbana di cui all'articolo 34 comma 5. | |
| **Articolo 38. Aree di dispersione insediativa** (m.i. 6) | |
| *- m.i 6 area a dispersione insediativa prevalentemente residenziale (art.38)* | |
| Direttive<br><br>*comma 3*<br>I piani locali, in relazione alle specificità dei territori interessati, verificano e precisano la delimitazione delle morfologie di cui al comma 1, al fine di mantenerne e promuoverne la destinazione agricola prevalente; all'interno di queste individuano altresì le aree marginali irreversibilmente compromesse, per le quali i caratteri ambientali e paesaggistici siano stati strutturalmente modificati rispetto a quelli della preesistente matrice rurale.<br><br>*comma 4*<br>Entro le aree di cui al comma 1 i piani locali definiscono previsioni e normative finalizzate a garantire che:<br>a. eventuali interventi insediativi, a eccezione di quelli connessi allo svolgimento delle attività agricole, non interessino le aree caratterizzate da elevata produttività e pregio agronomico di cui all'articolo 20, biopermeabilità di cui all'articolo 19 e valenza percettivo-identitaria, paesaggistica o culturale di cui agli articoli 30, 32 e 33, ovvero le aree libere residue interessanti ai fini della realizzazione della rete ecologica di cui all'articolo 42, e si concentrino nelle aree irreversibilmente compromesse di cui al comma 3;<br>b. possano essere ammessi, oltre a interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, solo i completamenti realizzabili nelle aree interstiziali all'interno o a margine di contesti già edificati, se finalizzati alla definizione di margini e bordi di separazione tra aree libere e aree costruite;<br>c. gli interventi consentiti mirino alla riqualificazione del | PRGC<br><br>L'intervento "B" della presente variante parziale (modifica normativa dell'area AP2) interessa una zona classificata dal PPR come m.i.6 (Aree di dispersione insediativa), ubicata in fregio alla SP 129 in direzione Pancalieri, nella parte orientale del territorio comunale. Si tratta di un'area edificata con la presenza di un fabbricato un tempo adibito a discoteca e sala da ballo e oggi adibito a rimessaggio camper, autocaravan, natanti ecc. e da una aviosuperficie per piccoli aerei turistici, elicotteri e ultraleggeri.<br>La modifica di variante si limita a consentire oltre alle destinazioni d'uso già ammesse anche la somministrazione bevande e alimenti ed il commercio al dettaglio (limitatamente ad esercizi di vicinato), il tutto per favorire l'insediamento, in una porzione del fabbricato esistente, di un pubblico esercizio (bar e tavola calda) aperto al pubblico. La presenza dell'attività di somministrazione può rappresentare un valore aggiunto per le altre attività presenti sull'area AP2 (rimessaggio e aviosuperficie) perché potrà fornire un servizio a chi usufruisce del rimessaggio e dell'avio superficie. L'insediamento sull'area di molteplici attività e servizi che potranno attivare collaborazioni e sinergie tra loro dovrebbe favorire un completo recupero funzionale dell'edificio esistente.<br><br>Le modifiche di variante non sono in contrasto con le prescrizioni dell'art. 38 del PPR in quanto sono propedeutiche al recupero funzionale del patrimonio edilizio |

| | |
|---|---|
| contesto, privilegiando allineamenti finalizzati al riordino degli insediamenti e l'uso di caratteri tipologici coerenti con l'ambiente e il paesaggio circostante, nonché alla conservazione e valorizzazione dei sistemi di ville di cui all'articolo 26; la progettazione sia urbanistica sia edilizia deve inoltre tenere conto di quanto indicato dagli specifici indirizzi per la qualità paesaggistica predisposti dalla Giunta regionale;<br>d. siano favoriti gli interventi di riconversione verso utilizzi agricoli di aree ed edifici con diversa destinazione d'uso. | esistente e non comportano un incremento di consumo di suolo. |
| **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);*<br>*- m.i. 11 sistemi di nuclei rurali di pianura, collina e bassa montagna (tema areale costituito da piccoli nuclei);*<br>*- m.i. 12 villaggi di montagna (tema areale costituito da piccoli nuclei montani);*<br>*- m.i. 13 aree rurali di montagna o collina con edificazione rada e dispersa (tema areale costituito da ampie zone rurali);*<br>*- m.i. 14 aree rurali di pianura (tema areale costituito da ampie zone rurali);*<br>*- 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).* | |
| <u>Direttive</u><br><br>*comma 5*<br>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:<br>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;<br>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.);<br>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;<br>d. disciplinare gli interventi edilizi in modo da assicurare la coerenza paesaggistica e culturale con i caratteri tradizionali degli edifici e del contesto;<br>e. disciplinare, favorendone lo sviluppo, le attività agrituristiche e l'ospitalità diffusa, l'escursionismo e le altre attività ricreative a basso impatto ambientale;<br>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;<br>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 | PRGC<br><br>Tra le aree oggetto di variante parziale 8 solo la parte nord dell'area AP2 ricade in zona classificata dal PPR come insediamenti rurali di pianura "m.i.14".<br><br>La parte di area AP2 classificata dal PPR come m.i.14 è un'area pertinenziale dell'immobile in parte adibita a avio superficie. Il Piano Esecutivo Convenzionato vigente prevede il mantenimento delle aree censite come m.i.14 sulle carte del PPR allo stato attuale, senza previsione di nuove edificazioni o alterazioni del grado di permeabilità del suolo. Sono confermati gli usi di aviosuperficie e di area pertinenziale attualmente vigenti. Le previsioni urbanistiche sopra descritte non presentano criticità con la normativa el PPR. |

| | |
|---|---|
| criteri progettuali, nonché la definizione di misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale;<br>h. consentire la previsione di interventi infrastrutturali di rilevante interesse pubblico solo a seguito di procedure di tipo concertativo (accordi di programma, accordi tra amministrazioni, procedure di copianificazione), ovvero se previsti all'interno di strumenti di programmazione regionale o di pianificazione territoriale di livello regionale o provinciale, che definiscano adeguati criteri per la progettazione degli interventi e misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale. | |

**Schede di approfondimento**

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




**Legenda interventi di variante approfonditi nelle pagine seguenti:**
**Intervento A:** adeguamento del PRGC a seguito di revisione dei criteri commerciali adottati con DCC n.10 del 29/04/2024 con la quale è stato riconosciuto un nuovo addensamento commerciale A4 denominato A4.2 e si è preso atto dell'autoriconoscimento di una localizzazione commerciale urbana non addensata L1 in via Bosca.

**Intervento B:** Modifica normativa dell'area AP2 per consentire l'insediamento di attività di somministrazione bevande e alimenti

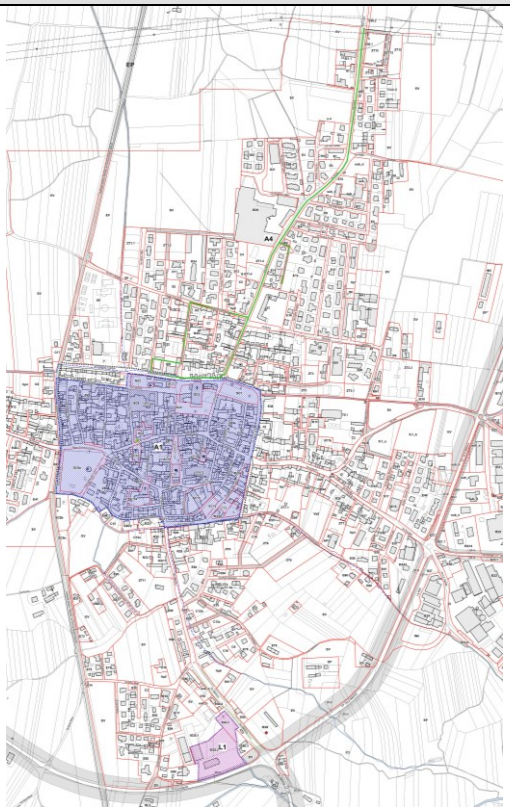
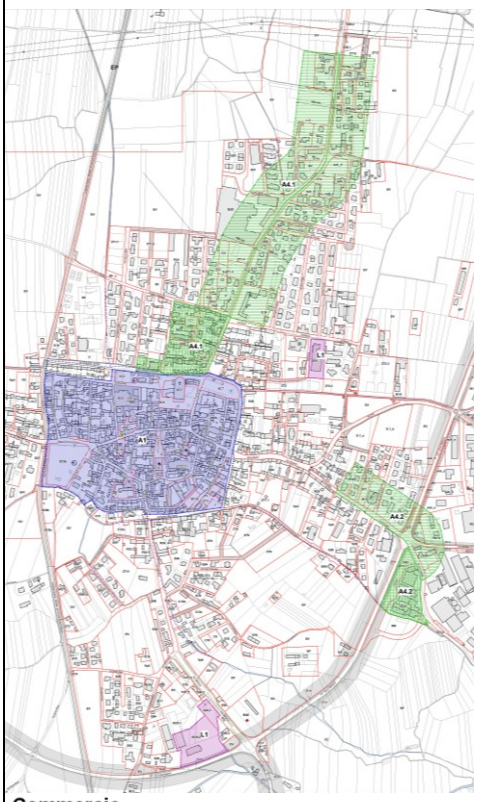
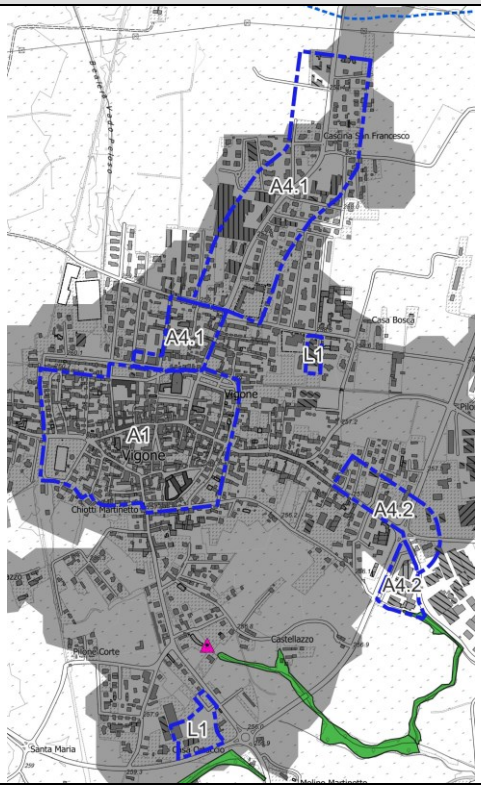
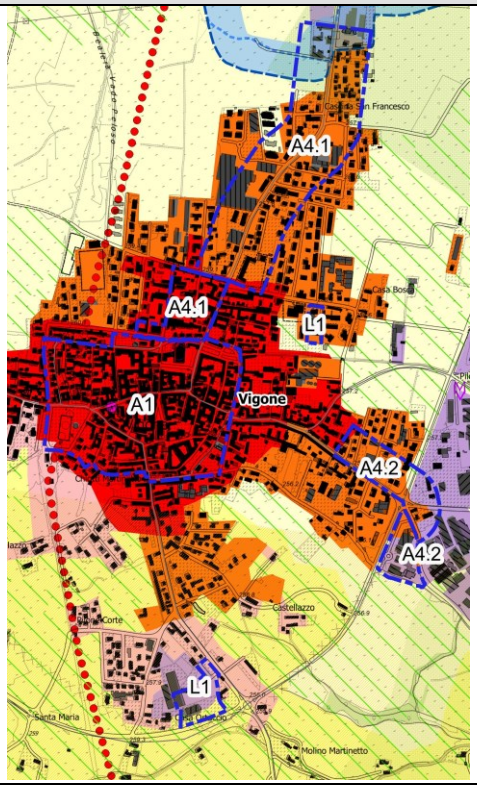
**APPROFONDIMENTO INTERVENTO "A"**

***(Recepimento sul PRGC dell'aggiornamento dei criteri commerciali con il riconoscimento di un nuovo addensamento commerciale minore A4 in via Pancalieri denominato A4.2 e la presa d'atto dell'autoriconoscimento della localizzazione commerciale L1 di via Bosca)***

La modifica dei criteri commerciali prevede:

- La conferma dell'Addensamento commerciale storico rilevante contrassegnato con la sigla A1
- La conferma dell'Addensamento commerciale urbano minore o debole A4 in via Torino, Via San Francesco e via Generale Pietro Cesano, denominato A4.1;
- La conferma della Localizzazione commerciale urbana non addensata L1 in via Villafranca;
- il riconoscimento di un nuovo Addensamento commerciale urbano minore o debole A4 in via G.P. Mattalia e via Dottor G. Nitais, e via Pancalieri denominato A4.2;
- La presa d'atto dell'autoriconoscimento della Localizzazione commerciale urbana non addensata L1 in via Bosca.

**FOTO AEREA**

| ESTRATTO PRGC VIGENTE | ESTRATTO VARIANTE PRGC |
|---|---|
|  <br>INDIVIDUAZIONE DEGLI ADDENSAMENTI E LOCALIZZAZIONI COMMERCIALI<br>Addensamento A.1<br>Addensamento A.4<br>Addensamento L.1 |  <br>**Commercio**<br>A1 - Addensamento commerciale storico rilevante<br>Addensamento A4 - Individuazione areale<br>Addensamento A4 - Individuazione lineare<br>L1 - Localizzazione commerciale urbana non addensata |
| **ESTRATTO TAV. P2** | **ESTRATTO TAV. P4** |
|  |  |

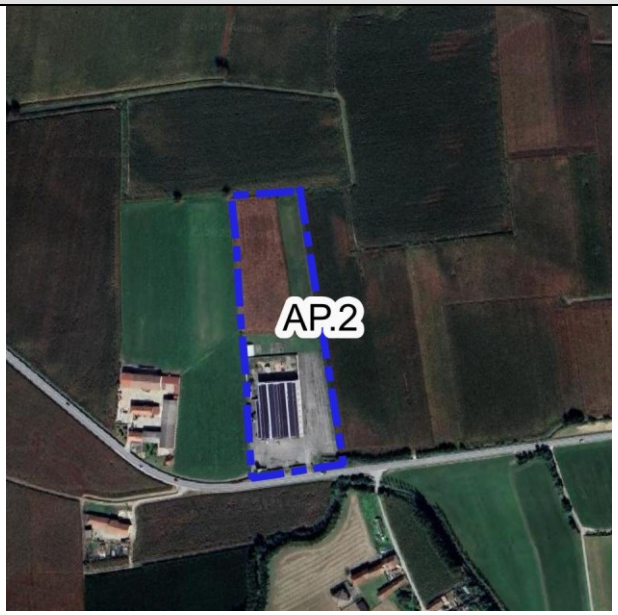
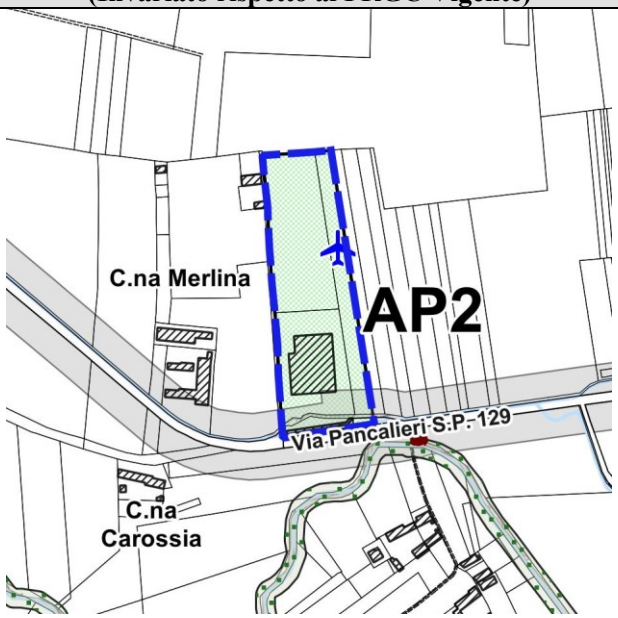
| BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI | COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE |
|---|---|
| *Elenco*<br><br>*Lettera g) I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, dal D.lgs. n. 227/2001 (art.16 NdA)* | *Elenco*<br><br>*Aree di elevato interesse agronomico (art.20) – Classe II*<br>*Sistemi paesaggistici rurali di significativa varietà e specificità, con la presenza di radi insediamenti tradizionali integri o di tracce di sistemazioni agrarie e delle relative infrastrutture storiche (tra cui i Tenimenti storici dell'Ordine Mauriziano non assoggettati a dichiarazione di notevole interesse pubblico, disciplinati dall'art. 33 e contrassegnati in carta dalla lettera T)(SV3)*<br>*Elementi di criticità lineari (art. 41)-CL1*<br>*Zona fluviale allargata (art.14)*<br>*Zona fluviale interna (art.14)*<br>*Aree non montane a diffusa presenza di siepi e filari (art.19)*<br>*Morfologie insediative:*<br>*Urbane consolidate dei centri minori (art.35)(m.i.2)*<br>*Tessuti urbani esterni ai centri (art.35) (m.i.3)*<br>*Insediamenti specialistici organizzati (art.37) (m.i.5)*<br>*Aree rurali di pianura (art.40) (m.i.14)* |
| **ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR** | |
| *Le modifiche di variante riguardano esclusivamente ambiti già edificati ed infrastrutturati dove sono già consentite destinazioni d'uso miste residenziali, artigianali e commerciali, anche se queste ultime limitatamente agli esercizi di vicinato con superficie di vendita massima di 150 mq. La variante, riconoscendo l'addensamento commerciale A4, consente l'eventuale conversione di alcuni fabbricati esistenti in attività commerciali di medie dimensioni. Dal punto di vista ambientale e paesaggistico, valutati anche i beni e le componenti ambientali interessate è possibile affermare che le modifiche di variante non presentano criticità o incoerenze con i disposti normativi del PPR.* | |
| **CONCLUSIONI** | |
| *In funzione di quanto sopra descritto ed illustrato si ritiene coerente la scelta urbanistica con le NdA del PPR* | |

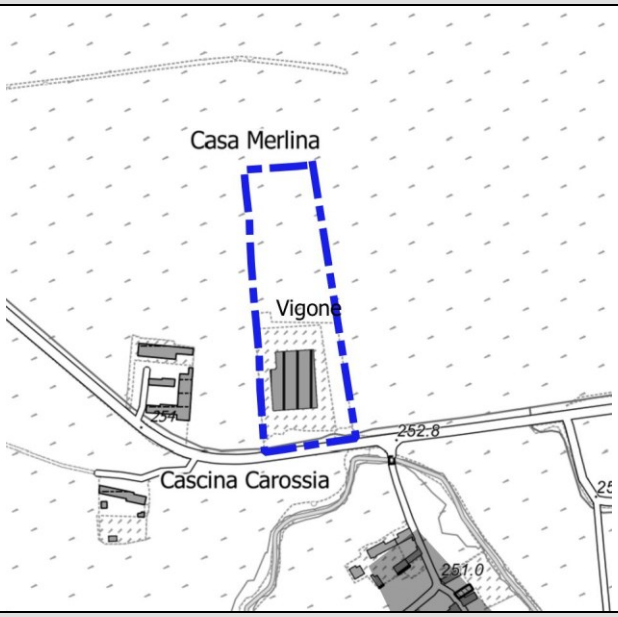
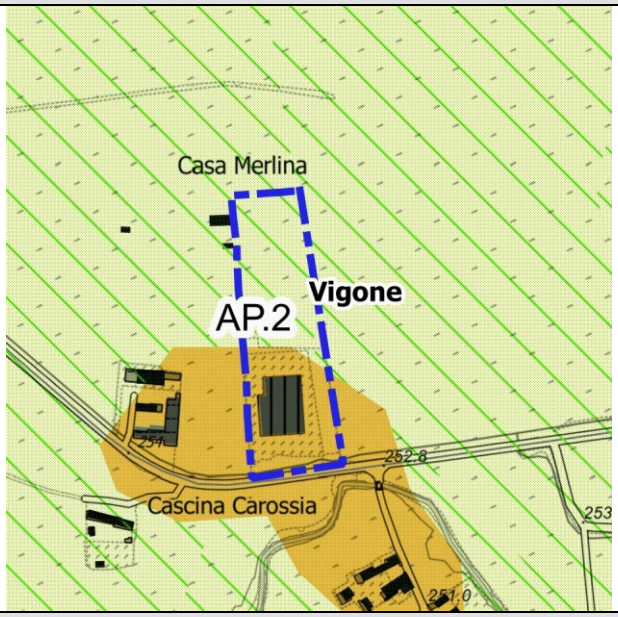
**APPROFONDIMENTO INTERVENTO "B"**
***(Area* AP.2 – Modifica delle destinazioni d'uso ammesse nell'area AP.2*)***

L'area attrezzata privata di interesse pubblico AP2, già prevista dal PRGC Vigente, interessa un'area posta a sud-est del capoluogo, su via Pancalieri –SP129, confinante su tutti i lati con aree a destinazione agricola. L'area AP.2 presenta al suo interno un unico corpo edificato di complessivi mq. 24.562 catastali.
Per il ricupero funzionale dellSull'area AP2, in data 10/02/2022, è stato approvato un Piano Esecutivo Conenzionato la cui convenzione edilizia, tutt'ora in vigore, è stata stipulata in data 29/03/2022 e prevedeva la trasformazione da Discoteca, Sala da ballo e Bar in rimessaggio deposito per camper, rulotte, natanti e autocaravan coperto e scoperto, attività di servizio al rimessaggio e attività connesse a tale nuova destinazione d'uso, quali:

- Creazione di un Club privato avente punti di ristoro con bar/ristorante e piccola area da ballo, con uso limitato ai tesserati secondo la normativa vigente;
- La realizzazione di un'area per servizi di lavaggio automezzi, ed altra area per carico e scarico acqua dei serbatoi degli autoveicoli subordinatamente alle condizioni indicate nei progetti del P.E.C.;
- Mantenimento dell'attuale aviosuperficie con riduzione della larghezza;
- Individuazione di ulteriori spazi per la realizzazione di rimessaggio veicoli a servizio dell'aviosuperficie, aree di manovra e spazi con hangar per il ricovero di aeromobili, elicotteri e ultraleggeri.

Il P.E.C. prevede che le attività di somministrazione alimenti e bevande possano essere esercitate solo nell'ambito di un circolo Privato con accesso riservato ai soci, questo perché il PRGC Vigente non ammette sull'area AP2 la destinazione d'uso di commercio al dettaglio fondamentale ai sensi delle normative vigenti per l'insediamento di pubblici esercizi di somministrazione bevande e alimenti
Con la presente variante si procede alla modifica della tabella di zona, ammettendo tra le destinazioni d'uso dell'Area AP2 anche il commercio al dettaglio e la somministrazione di bevande e alimenti. In questo modo, come richiesto dalla proprietà potrà essere modificato il PEC vigente destinando una porzione del fabbricato esistente a pubblico esercizio.
L'attività di somministrazione sarà fruibile a tutti, creando un punto di ristoro lungo un importante viabilità provinciale in una zona con ampia disponibilità di parcheggi esistente. Inoltre, la presenza dell'attività di somministrazione può rappresentare un valore aggiunto per le altre attività presenti sull'area AP2 rimessaggio e aviosuperficie perché potrà fornire un servizio a chi usufruisce del rimessaggio e dell'avio superficie. L'insediamento sull'area di molteplici attività e servizi che potranno attivare collaborazioni e sinergie tra loro dovrebbe favorire un completo recupero funzionale dell'edificio esistente.

| FOTO AEREA | ESTRATTO VARIANTE PRG (Invariato rispetto al PRGC Vigente) |
|---|---|
|   |   |

| ESTRATTO TAV. P2 | ESTRATTO TAV. P4 |
|---|---|
|  |  |
| **BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI** | **COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE** |
| *Elenco*<br><br>*Non vi sono beni paesaggistici interessati dalla modifica di Variante* | *Elenco*<br><br>*Aree di elevato interesse agronomico (art.20) - Classe II*<br>*Aree non montane a diffusa presenza di siepi e filari (art.19)*<br>*Morfologie insediative:*<br>*Aree a dispersione insediativa prevalentemente residenziale (art.38) (m.i.6)*<br>*Aree rurali di pianura (art.40) (m.i. 14)* |

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

*L'intervento di variante è finalizzato a favorire il pieno recupero edilizio e funzionale di un immobile esistente e delle sue pertinenze, e queste scelte sono coerenti con i disposti di cui all'articolo 38 delle NdA del PPR per morfologie insediative m.i.6. Le previsioni di variante non hanno effetti su alcun bene paesaggistico.*
*La parte di area AP2 classificata dal PPR come m.i.14 è un'area pertinenziale dell'immobile in parte adibita a avio superficie. Il Piano Esecutivo Convenzionato vigente prevede il mantenimento delle aree censite come m.i.14 sulle carte del PPR allo stato attuale, senza previsione di nuove edificazioni o alterazioni del grado di permeabilità del suolo. Sono confermati gli usi di aviosuperficie e di area pertinenziale attualmente vigenti. Le previsioni urbanistiche sopra descritte non presentano criticità con la normativa el PPR*

**CONCLUSIONI**

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