



COMUNE DI VILLAGRANCA PIEMONTE

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

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

PROGETTO DEFINITIVO

Allegato alla delibera di Consiglio Comunale n. del / /

Elaborato:

**Norme Tecniche di Attuazione
(testo coordinato)**



Elab:

P6.1

Agg.

00

Scala di riferimento:

Data: Maggio 2016

Archivio: M102_DEF_P6-1_NTA-COOR_00

Il Sindaco:

arch. Marina BORDESE

Il Segretario Comunale:

dott. Emanuele MATINA

Il R.U.P.:

arch. Silvia RUATA

Il Professionista

arch. Marco PAIRONE

INDICE

PARTE PRIMA.....	8
<i>NORME GENERALI.....</i>	<i>8</i>
Art. 1 ELEMENTI COSTITUTIVI DEL P.R.G.....	9
Art. 2 ATTUAZIONE DEL P.R.G.	11
Art. 3 PERMESSO DI COSTRUIRE	12
Art. 3bis DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'	13
Art. 4 DEFINIZIONI	14
1-0-0 AREA NORMATIVA	14
1-0-1 APPARATO DECORATIVO	14
1-0-2. DESTINAZIONE DEGLI EDIFICI	15
1-0-3 FABBRICATO ACCESSORIO.....	16
1-0-4 FABBRICATI RURALI	16
1-0-5 FRONTE DI UN EDIFICIO.....	16
1-0-6 IMMOBILE.....	16
1-0-7 PARETE FINESTRATA.....	17
1-0-8 PERTINENZA.....	17
1-0-9 STANZA (O VANO UTILE).....	17
1-0-10 VANO ACCESSORIO.....	17
1-1 SUPERFICIE TERRITORIALE:	17
1-2 SUPERFICIE FONDIARIA	17
1-3 SUPERFICIE COPERTA	17
1-3 BIS SUPERFICIE DI CALPESTIO.....	18
1-3 TER SUPERFICIE UTILE O NETTA.....	18
1-3 QUATER RAPPORTO DI COPERTURA.....	18
1-4 DENSITÀ EDILIZIA TERRITORIALE.....	18
1-5 DENSITÀ EDILIZIA FONDIARIA.....	18
1-5 BIS UNITÀ IMMOBILIARE.....	18
1-6 DESTINAZIONE	18
1-7 PIANO DEL TERRENO SISTEMATO (O PIANO DI UTILIZZO)	18
1-8 DISTACCHI DAI FABBRICATI.....	19
1-9 DISTACCHI DAI CONFINI	19

1-10	DISTACCHI DALLE STRADE	19
1-11	ALTEZZA MASSIMA DEI FABBRICATI	20
1-12	VOLUME EDIFICATO	20
1-12 BIS	SOTTOTETTI CONTEGGIATI IN CUBATURA	22
1-13	PIANI FUORI TERRA	22
1-14	INSEDIABILITÀ	22
1-15	AREE A VERDE PRIVATO.....	23
2-0	DECORO DELL'AMBIENTE URBANO	23
2-1	BASSI FABBRICATI	24
2-2	RECINZIONI	24
2-3	ABBELLIMENTO DI EDIFICI	25
ART. 5 STRADE INDICAZIONI COSTRUTTIVE GENERALI.....		25
 PARTE SECONDA.....		27
<i>TIPI D'INTERVENTO.....</i>		<i>27</i>
ART. 6 TIPI D'INTERVENTO		28
-	INTERVENTI URBANISTICI - STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI	28
-	PIANI DI RECUPERO (P.D.R.)	28
-	PIANI ESECUTIVI DI EDILIZIA PRIVATA CONVENZIONATA (P.E.C.).....	29
-	INTERVENTI FONDIARI	31
Art. 7 INTERVENTI SU IMMOBILI DI PARTICOLARE INTERESSE.....		32
 PARTE TERZA.....		35
<i>AMBITI NORMATIVI.....</i>		<i>35</i>
Art. 8 DESCRIZIONE DELLE AREE		36
1-0	AREE DESTINATE AGLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI	36
1-1	- aree di interesse storico, artistico, documentario ed ambientale - RS -	36
1-2	- aree urbane consolidate antica formazione - R -	36
1-3	- aree urbane consolidate di recente formazione - RC -	36
1-4	- nuclei frazionali - RA -	36
1-5	- nuova espansione residenziale - RE -	36
2-0	AREE DESTINATE AGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E TERZIARI (COMMERCIALI) ...	37
2-1	- aree produttive terziarie confermate - PC -	37
2-2	- aree produttive o terziarie di nuovo impianto - PN -	37
2-3	- aree turistiche ricettive - ricreative confermate - TC -	37
2-4	- aree turistiche ricettive - ricreative di nuovo impianto - TN -	37
2-5	- insediamenti produttivi confermati - PC -	37
2-5 bis	- insediamenti produttivi esistenti - PE -	37

2-6 - insediamenti produttivi non confermati ed oggetto di rilocalizzazione – PR -.....	37
2-7 - insediamenti commerciali - T -	37
2-8 - insediamenti turistici ricettivi o ricreativi - TR -	37
2-9 - insediamenti ricettivi Comunità Alloggio - CA	37
3-0 AREE RISERVATE AI SERVIZI.....	38
4-0 AREE INEDIFICABILI	38
5-0 AREE AGRICOLE E DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE.....	38
5-1 - Aree "A"	39
5-2 - Aree "A-1"	39
5-3 - Aree "A-2"	39
5-4 - Aree "A-3"	39
5-5 - Aree "A-4"	39
5-6 - Aree "A-5"	39
5-7- aree ove sono escluse le attività estrattive:	39
5-8 - aree inserite nel Parco del Po.....	39
6-0- AREA DESTINATA ALLA RACCOLTA RIFIUTI DIFFERENZIATA SRD.....	39
7-0 – ZONE DI INSEDIAMENTO COMMERCIALE.....	40
Art. 9 DESTINAZIONI.....	40
1-0 AREE DESTINATE AGLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI	40
1-1 - aree RS – R – RC - RE.....	40
1-2 - aree RA.....	41
2-0 AREE DESTINATE AGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E TERZIARI (COMMERCIALI) ...	41
2-1 - aree PC - PN	41
2-2 - aree TC - TN.....	41
3-0 AREE RISERVATE AI SERVIZI – S -.....	42
3-1 - aree IS	42
3-2 - aree IC	42
3-3 - aree V	42
3-4 - aree P	42
3-5 - aree VP	42
3-6 - aree PR.....	42
4-0 AREE INEDIFICABILI	43
5-0 AREE AGRICOLE E DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE.....	43
5-1 - aree A	43
5-2 - aree A1	43
5-3 - aree A2	44
5-4 - aree A3	44
5-5 - aree A4	44
5-6 - aree A5	44
5-7 - area nuove cave	44
6-0 - AREA SRD.....	45

7-0 – ZONE DI INSEDIAMENTO COMMERCIALE.....	45
Art. 10 CONDIZIONI PER L'INSEDIABILITA'	45
1-0 - AREE DESTINATE AGLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI	45
1-1 - aree RS - R - RC - RE	45
1-2 - aree RA.....	46
2-0 AREE DESTINATE AGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E TERZIARI	46
2-1 - aree PC - PN - TC - TN	46
3-0 AREE RISERVATE AI SERVIZI.....	46
4-0 AREE INEDIFICABILI	46
5-0 AREE AGRICOLE E DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE.....	47
5-1 - aree A - A1.....	47
- per le attività agricole:.....	47
- per gli allevamenti di tipo agricolo:	47
- Per gli edifici di cui all'art. 9, punto 5-1, lett. c):	47
5-2 - aree A2-A3.....	48
- per gli allevamenti di bestiame di tipo intensivo:	48
- per le aree non escluse alla coltivazione di cave:	48
- Per gli edifici di cui all'art. 9, punto 5-1, lett. c):	48
6-0 AREA DESTINATA ALLA RACCOLTA RIFIUTI DIFFERENZIATA - SRD.....	48
7-0 – ZONE DI INSEDIAMENTO COMMERCIALE.....	49
Art. 11 PRESCRIZIONI	49
1-0 AREE DESTINATE AGLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI	49
1-1 - aree urbane aventi carattere storico-artistico-documentario ed ambientale RS.....	49
1-2 Nucleo urbano consolidato di antica formazione R.....	51
1-3 Nucleo urbano di nuova formazione RC	55
1-4 Nuclei frazionali RA.....	58
1-5 Nuova espansione residenziale RE	62
2-0 AREE DESTINATE AD INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E TERZIARI	64
2-1 - aree produttive confermate PC.....	64
2-2 - aree produttive di nuovo impianto PN.....	66
2-3 - aree turistiche ricettive confermate TC	68
2-4 - aree turistiche ricettive di nuovo impianto TN.....	70
2-5- insediamenti produttivi confermati PC	71
2-6 - insediamenti produttivi artigianali esistenti PE	73
2-7 - insediamenti produttivi non confermati ed oggetto di rilocalizzazione PR	76
2-8 - insediamenti commerciali T e T2	77
2-9 - insediamenti ricettivi o ricreativi TR	79
2-10 - insediamenti ricettivi Comunità Alloggio CA	80
3-0 AREE RISERVATE AI SERVIZI.....	80
3-1 AREA DESTINATA ALLA RACCOLTA RIFIUTI DIFFERENZIATA – SRD	81
4-0 AREE INEDIFICABILI	81

5-0 AREE AGRICOLE E DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE.....	82
5-1 -aree agricole A-A1-A2	82
5-2 - aree A3	89
5-3 - area A4	91
5-4 - aree A5	91
5-5 – Attività agricole tollerate in zona agricola Ata	92
6-0 PRESCRIZIONI DERIVANTI DALLE ANALISI GEOLOGICO TECNICHE E URBANISTICHE	92
7-0 – ZONE DI INSEDIAMENTO COMMERCIALE.....	93
7-1 – Riferimenti normativi	93
PARTE QUARTA	95
<i>DISPOSIZIONI</i>	95
Art. 12 CARATTERISTICHE DELLE STRADE.....	96
Art. 13 - REQUISITI DI AGIBILITA' REQUISITI GENERALI.....	96
Art. 14 DISTANZE.....	101
1) DISTANZA TRA FABBRICATO E FABBRICATO:.....	101
2) DISTANZA DEI FABBRICATI DALLA STRADA:.....	102
3) DISTANZA DI UN FABBRICATO DAI CONFINI DI PROPRIETÀ:.....	102
4) DISTANZA DEI FABBRICATI DAI CORSI D'ACQUA:.....	103
5) DISTANZE DEI FABBRICATI DAI MURI DI SOSTEGNO, PONTI ECC.....	103
6) DISTANZA DALLE FERROVIE:	104
7) DISTANZA DAI CIMITERI:.....	104
8) DISTANZA DA POZZI E SORGENTI DI INTERESSE PUBBLICO:	104
9) DISTANZA DA IMPIANTI DI DEPURAZIONE O DI DISCARICA DEI RIFIUTI SOLIDI URBANI:.....	105
10) DISTANZA DAI CONDUTTORI ELETTRICI PRINCIPALI (ELETTRODOTTI):.....	105
11) DISTANZA DALLE CONDOTTE IDRICHE E FOGNANTI:	105
PARTE QUINTA.....	107
<i>DISPOSIZIONI SPECIALI</i>	107
Art. 15 AREE RISERVATE ALLA CIRCOLAZIONE ED AI TRASPORTI	108
Art. 16 OCCUPAZIONE DEL SUOLO - SCAVI.....	109
Art. 17 ESECUZIONE DI OPERE PUBBLICHE	109
Art. 18 STRUTTURE TECNICHE PER SERVIZI DI INTERESSE GENERALE	109
Art. 19 POTERI DI DEROGA	110
ART. 20 STRUTTURE A CARATTERE PRECARIO E/O STAGIONALE SU SUOLO PUBBLICO O PRIVATO.....	110

ART. 21 ATTIVITÀ IN CORSO ED AUTORIZZAZIONI TEMPORANEE.....	110
Art. 22 NORME IN CONTRASTO.....	110
Art. 23 VALIDITÀ DEGLI INTERVENTI EDILIZI IN ATTO O PREVISTI.....	110
Art. 24 DISCARICHE CONTROLLATE E PERMESSI DI COSTRUIRE RELATIVI	111
ART. 25 AREE SOGGETTE A VINCOLI PARTICOLARI	111
NORMATIVA DEL P.T.O.	111
- Zona N2 inserita nella Riserva naturale speciale (RNS).....	111
- Zone A1 e A2 di prevalente interesse agricolo	112
- Beni di interesse documentario e di architettura minore e gli “annucleamenti rurali”	114
- Aree ed attività estrattive.....	115
ART. 26 SFRUTTAMENTO E TUTELA DELLE ACQUE SOTTERRANEE.....	119
ART. 27 MONETIZZAZIONE DEGLI STANDARD.....	119
<i>ALLEGATO 3 SCHEMI SINOTTICI – AREA “PE” FRAZIONE CERUTTI</i>	<i>121</i>
<i>ALLEGATO 4.....</i>	<i>129</i>

PARTE PRIMA

NORME GENERALI

ART. 1 - ELEMENTI COSTITUTIVI DEL P.R.G.

ART. 2 - ATTUAZIONE DEL P.R.G.

ART. 3 - PERMESSO DI COSTRUIRE E DIA

ART. 4 - DEFINIZIONI

ART. 5 - STRADE INDICAZIONE COSTRUTTIVE GENERALI

Art. 1

ELEMENTI COSTITUTIVI DEL P.R.G.

Sono elementi costitutivi del Piano i seguenti atti:

- 1) i sottoelencati elaborati testuali:
 - Elaborato P6.1 “*Norme Tecniche di Attuazione*”;
 - Elaborato P6.2 “*Tabelle allegate alle Norme Tecniche di Attuazione*”;
 - Elaborato P6.3 “*Norme Tecniche di Attuazione del Centro Storico*”;
 - Elaborato P6.4 “*Schede Normative allegate alle Norme Tecniche di Attuazione del Centro Storico*”;
 - 2) le sottoelencate tavole di progetto:
 - Tavola P2.1 “*Planimetria generale di Piano – Settore nord-ovest*”, 1:5.000
 - Tavola P2.2 “*Planimetria generale di Piano – Settore nord*”, 1:5.000
 - Tavola P2.3 “*Planimetria generale di Piano – Settore nord-est*”, 1:5.000
 - Tavola P2.4 “*Planimetria generale di Piano – Settore sud-ovest*”, 1:5.000
 - Tavola P2.5 “*Planimetria generale di Piano – Settore sud-est*”, 1:5.000
 - Tavola P3.1 “*Progetto di Piano del concentrico – Settore ovest*”, 1:2.000
 - Tavola P3.2 “*Progetto di Piano del concentrico – Settore nord*”, 1:2.000
 - Tavola P3.3 “*Progetto di Piano del concentrico – Settore sud*”, 1:2.000
 - Tavola P4.1 “*Progetto di Piano del concentrico – Centro Storico*”, 1:1.000
 - TAV. 3-1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE scala 1: 25.000
 - TAV. 3-3-1, OPERE DI URBANIZZAZIONE - SVILUPPO “A” scala 1: 1.500
 - TAV. 3-3-2, OPERE DI URBANIZZAZIONE - SVILUPPO “B” scala 1: 1.500
 - TAV. 3-4-2, EDIFICI VINCOLATI ED AMBITI VINCOLATI - frazioni scala 1:1.500
 - TAV. 3-4-3, EDIFICI VINCOLATI ED AMBITI VINCOLATI - documentazione fotografica
- TAV. Sin – PROGETTO DI PIANO DELL’INTERO TERRITORIO COMUNALE EXTRAURBANO – VINCOLI, SCALA 1: 10.000
- TAV. a.s. - PROGETTO DI PIANO DEL CONCENTRICO – SETTORE OVEST – VINCOLI, SCALA 1: 2.000
- TAV. b.s. - PROGETTO DI PIANO DEL CONCENTRICO – SETTORE EST – VINCOLI, SCALA 1: 2.000
- TAV. 3-5-2, FASCE DI RISPETTO STRADE - scala 1: 10.000
 - TAV. 3-6-1, PIANO TERRITORIALE DEL PO - scala 1: 10.000

Le determinazioni contenute negli atti sopra indicati sono vincolanti e cogenti.

Sono elementi giustificativi delle scelte e dei vincoli di P.R.G. i seguenti atti:

- 1) la relazione illustrativa;
- 2) le osservazioni
- 3) le controdeduzioni alle osservazioni
- 4) le sottoelencate tavole d'indagine:

GEO1 Carta dei dissesti

GEO2 Carta geoidrologia

GEO3 Carta della soggiacenza della falda freatica

GEO4 Carta della caratterizzazione litotecnica dei terreni

GEO5 Carta di sintesi

GEO5b Carta di sintesi (dettaglio ad est di località San Grato)

GEO6 Segnalazioni della banca dati geologica regionale

GEO7 Relazione geologico-tecnica

TAV. 2-2-1, STATO DI FATTO - attività scala 1: 10.000

TAV. 2-2-2, STATO DI FATTO – residenze scala 1: 10.000

TAV. 2-3-1, CONDIZIONI - centro abitato - SVILUPPO “A” scala 1: 1.500

TAV. 2-3-2, CONDIZIONI - centro abitato - SVILUPPO “B” scala 1: 1.500

TAV. 2-3-3, CONDIZIONI - frazioni (Cascina Musinasco, Loc. Pradone, Fr. Madonna degli Orti, Fraz. Torino Nuovo, C.na Rimbosio e Masoria, Loc. Cerutti e B.ta Ferreri) scala 1: 1.500

TAV. 2-3-4, CONDIZIONI - frazioni (Fraz. San. Luca, Fraz. Vigna, Parr. S. Luca, B.ta Cagna, Fraz. Palot e Località Buffa, Fraz. Vignoli, Località Meriglia, Fraz. San Giovanni, Fraz. Barbetta) scala 1: 1.500

TAV. 2-3-5, CONDIZIONI - frazioni (Borgata Airaudi B.ta Miglioretti Sup. e Inf., Fraz. Cantogno, Frazione San Michele Sup. e Inf., Loc. Battaglia) scala 1:1.500

TAV. 2-3-6, CONDIZIONI - frazioni (Località Roncalermo, Frazione San Nicola, Frazione Bussi, Frazione Benne dei Mottura, Loc. Benne, Loc. Oglieri, Frazione Mottura, Loc. Ruata Pellice, Borgata Barberi) scala 1: 1.500

TAV. 2-4-1, DESTINAZIONI - centro abitato SVILUPPO “A” scala 1: 1.500

TAV. 2-4-2 DESTINAZIONI - centro abitato SVILUPPO “B” scala 1: 1.500

TAV. 2-4-3 DESTINAZIONI - frazioni (Cascina Musinasco, Loc. Pradone, Fraz. Madonna degli Orti, Fraz. Torino Nuovo, C.na Rimbosio e Masoria, Loc. Cerutti e B.ta Ferreri) scala 1: 1.500

TAV. 2-4-4 DESTINAZIONI - frazioni (Fraz. San. Luca, Fraz. Vigna, Parr. S. Luca, B.ta Cagna, Fraz. Palot e Località Buffa, Fraz. Vignoli, Località Meriglia, Fraz. San Giovanni, Fraz. Barbetta) scala 1: 1.500

TAV. 2-4-5 DESTINAZIONI - frazioni (Borgata Airaudi B.ta Miglioretti Sup. e Inf., Fraz. Cantogno, Fraz. San Michele Sup. e Inf., Loc. Battaglia) scala 1:1.500

TAV. 2-4-6 DESTINAZIONI - frazioni (Località Roncalermo, Frazione San Nicola, Frazione Bussi, Frazione Benne dei Mottura, Loc. Benne, Loc. Oglieri, Frazione Mottura, Loc. Ruata Pellice, Borgata Barberi) scala 1: 1.500

TAV. 2-5-1 LOCALIZZAZIONE ATTIVITA' AGRICOLE - CENTRO ABITATO - SVILUPPO “A” scala 1: 1.500

TAV. 2-5-2 LOCALIZZAZIONE ATTIVITA' AGRICOLE - CENTRO ABITATO - SVILUPPO “B” scala 1: 1.500

5) Gli elaborati della variante al Centro Storico

Alcuni di questi elaborati di analisi (in particolare quelli relativi alle indagini idrogeologiche ed alla illustrazione dei vincoli) possono riportare delle indicazioni integrative che dovranno in ogni caso essere rispettate in sede progettuale.

Qualora nell'applicazione del Piano, si riscontrassero discordanze fra tavole ed elaborati grafici a scale diverse, sarà ritenuto prevalente e, conseguentemente, vincolante il testo dell'elaborato in scala più dettagliata. In ogni caso, qualora si riscontrassero discordanze riguardanti le delimitazioni delle aree sottoposte a vincoli o fasce di rispetto derivanti da strumenti sovraordinati (P.T.O., P.S.F.F.) fra tavole diverse a scale diverse, sarà ritenuta prevalente, e quindi vincolante, la rappresentazione più coerente con lo strumento sovraordinato approvato; qualora si riscontrassero discordanze riguardanti le delimitazioni delle aree sottoposte a vincoli di tipo geologico fra tavole diverse a scale diverse, sarà ritenuta prevalente, e quindi vincolante, la rappresentazione relativa al vincolo individuato ai sensi della Circolare n. 7/LAP più esteso.

Qualora si riscontrassero discordanze fra le statuizioni degli elaborati grafici e quelle delle Norme Tecniche di Attuazione, sarà ritenuta prevalente, e quindi vincolante, la statuizione della norma.

Qualora inoltre, si riscontrassero discordanze fra le statuizioni degli elaborati grafici e quelle delle Schede di Piano sarà ritenuta prevalente, e quindi vincolante, la statuizione della Scheda di Piano.

Qualora inoltre, si riscontrassero discordanze fra le statuizioni delle Tabelle e quelle delle Norme Tecniche di Attuazione sarà ritenuta prevalente, e quindi vincolante, la statuizione della norma.

Sono stati rilevati tutti i fabbricati, compresi eventuali fabbricati abusivi; la presenza pertanto dei fabbricati rilevati non legittima in alcun modo i fabbricati stessi e pertanto, se abusivi, rimangono chiaramente tali anche se inseriti in cartografia di Piano.

Altresì per le costruzioni inserite in zone territoriali omogenee nate con diversa destinazione, ad esempio destinazione agricola, è fatto obbligo alla prima richiesta di permesso di costruire o denuncia di inizio attività di richiedere il cambio di destinazione d'uso secondo l'attività in atto e di pagare gli oneri relativi alla variazione di destinazione d'uso.

Le presenti norme si applicano a tutte le aree del PRGC ad eccezione delle aree RS – Centro Storico – sulle quali valgono solo gli articoli espressamente richiamati all'art. 11 e le norme specifiche dello studio di dettaglio approvato con apposita variante al PRGC.

Art. 2

ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Il Piano Regolatore Generale si attua mediante gli interventi urbanistici e fondiari definiti nel successivo art. 5 ed art. 6. Nelle tabelle di ogni singola area normativa sono indicate le parti del territorio dove il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla formazione ed alla approvazione di strumenti urbanistici esecutivi.

Qualora le aree sottoposte a strumento urbanistico (PEC o PdR) non vengano attuate a livello di progettazione (progetto approvato dal Consiglio Comunale) entro il 31.12.2012, l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di rilocalizzazione in zone maggiormente idonee al fine di consentire la completa attuazione del Piano Regolatore

Art. 3

PERMESSO DI COSTRUIRE

Ai sensi dell'art. 10 del DPR 380/01 e ss.mm.ii. costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire:

- a) gli interventi di nuova costruzione;
- b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
- c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso.

Tutte le istanze di permesso di costruire sono sottoposte all'esame della Commissione Igienico Edilizia formata a norma del Regolamento Igienico Edilizio.

Le richieste di permesso di costruire per l'esame della C.I.E., devono essere presentate due settimane prima della data della commissione edilizia stessa.

La domanda per il rilascio del permesso di costruire, sottoscritta da uno dei soggetti aventi titolo, va presentata corredata da un'attestazione concernente il titolo di legittimazione atto a richiedere il permesso, dagli elaborati progettuali richiesti dal regolamento edilizio, nonché da un'autocertificazione circa la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie nel caso in cui il progetto riguardi interventi di edilizia residenziale ovvero la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico comunica entro dieci giorni al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine cronologico di presentazione.

Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce i pareri necessari al perfezionamento della pratica edilizia sempre che gli stessi non siano già stati allegati alla domanda del richiedente e valuta la conformità del progetto alle normativa vigente.

Nell'ipotesi in cui, ai fini della realizzazione dell'intervento, sia necessario acquisire atti di assenso, comunque denominati, di altre amministrazioni, diverse da quelle di cui all'articolo 5, comma 3, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni. Qualora si tratti di opere pubbliche incidenti su beni culturali, si applica l'articolo 25 del decreto legislativo 42/2004.

Il provvedimento finale è adottato dal dirigente o responsabile dell'Ufficio.

Ai sensi dell'art. 48 della L.R. 56/77 e s.m.i. e del Testo Unico per l'Edilizia non sono necessarie né il permesso di costruire né la DIA:

- a) per i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili relativi ad unità non superiori a 700 mc. che siano compatibili con le norme di attuazione del P.R.G. e/o degli strumenti esecutivi;
- b) per l'esercizio delle attività estrattive, fatte salve le prescrizioni delle leggi di settore che le disciplinano e con esclusione della zona indicata nella planimetria di Piano ove non è possibile esercitare attività estrattiva. Non sono previsti,

sull'intero territorio comunale, nuovi impianti fissi di selezione, stoccaggio e frantumazione di materiali inerti estratti;

- c) per l'impianto, la scelta e le modificazioni delle colture agricole;
- d) interventi di manutenzione ordinaria;
- e) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni. Ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- f) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- g) per gli interventi di manutenzione ordinaria.

Tutti gli interventi non precisati ai precedenti punti sono subordinati al rilascio di permesso di costruire o DIA.

Sono comunque fatti salvi i disposti di leggi vigenti in materia.

Si fa infine presente che il rilascio del permesso di costruire relativo ad aree ed immobili definiti di interesse storico - artistico, è subordinato al parere vincolante della Commissione regionale per gli insediamenti d'interesse storico-artistico, paesaggistico o documentario.

Art. 3bis

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

Sono realizzabili mediante denuncia di inizio attività gli interventi non riconducibili tra quelli elencati all'art. 3 sottoposti a permesso di costruire che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.

Sono, altresì, realizzabili mediante denuncia di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali denunce di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

In alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante denuncia di inizio attività:

- a) gli interventi di ristrutturazione;
- b) gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da convenzioni che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti;

Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per presentare la denuncia di inizio attività, almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, presenta allo sportello unico la denuncia, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un

progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.

La denuncia di inizio attività è corredata dall'indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori, dal documento attestante la regolarità contributiva della stessa (DURC) ed è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a tre anni. La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova denuncia. L'interessato è comunque tenuto a comunicare allo sportello unico la data di ultimazione dei lavori.

Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, ove entro il termine indicato al comma 1 sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria e il consiglio dell'ordine di appartenenza. È comunque salva la facoltà di ripresentare la denuncia di inizio attività, con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.

Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il termine di trenta giorni decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, la denuncia è priva di effetti.

Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia allegato alla denuncia, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater, della legge 7 agosto 1990, n. 241. Il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole, la denuncia è priva di effetti.

Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, da presentarsi presso l'Ufficio Protocollo Comunale, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la denuncia di inizio attività. Contestualmente presenta ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento. In assenza di tale documentazione si applica la sanzione di € 516,00 ai sensi dell'art. 23 comma 7 del DPR 380/01 e ss.mm.ii.

Art. 4

DEFINIZIONI

1-0-0 AREA NORMATIVA

L'area normativa è la porzione di territorio caratterizzata al suo interno da omogeneità di condizioni e da uniformità di prescrizioni. Essa rappresenta il campo di applicazione delle prescrizioni contenute nelle tabelle relative alle singole aree normative delle presenti norme.

1-0-1 APPARATO DECORATIVO

Costituiscono l'apparato decorativo di un immobile edificio e/o manufatto:
- edicole votive e celebrative in genere;

- lapidi e targhe commemorative;
- vasche e fontane in pietra naturale;
- parapetti naturali eseguiti con pietra a spacco;
- portali e cornici in pietra;
- pavimentazioni eseguite in ciottoli di fiume, in quadrotti di pietra a spacco o in legno;
- opere in materiale lapideo o ligneo non costituenti il sistema statico, eseguite in epoca precedente al 1930;
- strutture linee e lapidee portanti balconate od aggetti di qualsiasi tipo, all'esterno degli edifici;
- parapetti in legno o in ferro eseguiti nella forma originaria;
- pantalere in legno di coronamento di cornicioni;
- quadri iconici e/o pitture murali;
- scritte murali segnalanti pubblici esercizi, insegne, targhe e tabelloni di qualsiasi genere, di esecuzione precedente al 1930;
- opere da decoratore all'esterno degli edifici a carattere simulativo (rappresentazioni di elementi architettonici, giochi di luce, ecc.), originariamente eseguiti in epoca precedente al 1930.
- opere da decoratore all'interno degli edifici eseguite con la tecnica dell'affresco;
- manufatti decorativi di qualsiasi genere e fattura di epoca precedente al 1930.

L'apparato decorativo di un immobile non può essere impoverito; esso va documentato negli atti progettuali, e può essere sottoposto, previo conseguimento della prescritta autorizzazione, a intervento conservativo, di ripristino o di rifacimento ove lo stato di degrado lo richieda.

1-0-2. DESTINAZIONE DEGLI EDIFICI

Le destinazioni d'uso degli edifici sono così definite:

a) Edificio residenziale:

si intende quel fabbricato urbano o rurale, destinato per la maggior parte (e cioè per più del 50% della sua superficie utile) ad uso d'abitazione e ascrivibile nella maggior parte al gruppo A della classe I della classificazione catastale.

b) Edificio o impianto produttivo industriale, artigianale o commerciale:

si intende quell'edificio o in genere fabbricato o parte, costituito per le esigenze di un'attività industriale, artigianale o commerciale e non suscettibile di una destinazione estranea alle esigenze suddette senza radicali trasformazioni e ascrivibile alla classe II della classificazione catastale.

c) Edificio commerciale, ricettivo o terziario in genere:

si intende quel fabbricato, ascrivibile per la maggior parte (e cioè più del 50% della superficie utile) ai gruppi B e/o C della classe I della classificazione catastale.

A - Gli interventi sulla destinazione d'uso comprendono:

a) Conservazione della destinazione originaria del suolo anche se impropria, fatte salve specifiche prescrizioni di P.R.G., o provvedimenti assunti dal Sindaco a tutela dell'igiene, dell'ambiente e dell'incolumità e del decoro urbano a norma delle vigenti leggi o regolamenti;

b) Conservazione delle destinazioni in atto, diverse dalle originarie;

c) Conservazione della destinazione in atto in quanto impropria;

d) Modifica di destinazione, consiste nell'adibire i suoli a destinazioni diverse da quelle originarie o in atto o ad usi diversi da quelli stabiliti negli atti autorizzativi o concessori; la nuova destinazione dovrà essere conforme alle destinazioni previste dagli strumenti urbanistici, fatti salvi usi territoriali che risultano ammissibili.

B - Gli interventi di cui alla lett. b) e d) sono subordinati a permesso di costruire o a semplice comunicazione in base alla natura e consistenza dell'intervento. Gli interventi di cui alla lettere a) e c) non sono soggetti ad adempimento d'obbligo alcuno, se non a seguito di provvedimenti del Sindaco.

C - Gli interventi sulla destinazione d'uso del suolo dovranno rispondere ai requisiti generali fissati dal P.R.G. per le nuove costruzioni.

1-0-3 FABBRICATO ACCESSORIO.

Si dicono "accessori" quei fabbricati non abitabili che non sono destinati al servizio di un fabbricato residenziale, produttivo, commerciale, ecc..

Essi non possono essere autorizzati se non contestualmente al fabbricato "principale" o a servizio di un fabbricato "principale" esistente dei quali costituiscono pertinenza.

1-0-4 FABBRICATI RURALI

A norma dell'art. 39 del D.P.R: 1.12.1949 n. 1142 sono le costruzioni e porzioni di costruzioni con accessori appartenenti allo stesso proprietario e avente titolo di terreni cui servono e siano destinati:

a) All'abitazione di coloro che attendono col proprio lavoro alla manuale coltivazione della terra, ritenendosi per tali anche guardiani o custodi dei fondi, del bestiame e degli edifici rurali, nonché coloro che, col nome di capi-squadra, sorveglianti, campari o altro equivalente, conducano o assistono materialmente ai giornalieri e gli operai;

b) al ricovero del bestiame necessario per quella coltivazione o alimentato da quei terreni;

c) alla conservazione e prima manipolazione dei prodotti agrari dei terreni, nonché alla custodia e conservazione delle macchine e degli attrezzi che servono alla coltivazione dei terreni medesimi.

1-0-5 FRONTE DI UN EDIFICIO

Si considera "fronte" il tratto apparente di un edificio rispetto ad un punto di osservazione cioè il suo "ingombro visuale" indipendentemente dall'andamento planimetrico delle pareti che lo delimitano. Lo sviluppo di un "fronte" è la distanza in metri tra i due punti estremi dell'edificio che sono visibili da parte dell'osservatore.

1-0-6 IMMOBILE

A norma dell'art. 812 del Codice Civile sono beni immobili il suolo, le sorgenti ed i corsi d'acqua, gli alberi, gli edifici e le altre costruzioni anche se unite al suolo a scopo transitorio e in genere tutto ciò che naturalmente o artificialmente è incorporato al suolo.

1-0-7 PARETE FINESTRATA

Si intende il lato dell'edificio in cui prospettano locali di abitazione con aperture finestrate, da cui è possibile l'affaccio. Si considerano pareti finestrate ai fini delle distanze anche balconi e terrazzi, se aggettanti più di m 1,50.

1-0-8 PERTINENZA

A norma dell'art. 817 del Codice Civile sono pertinenze le cose destinate in modo durevole al servizio od ornamento di un'altra cosa. Gli atti giuridici, e quindi i permessi di costruire, che hanno per oggetto la cosa principale comprendono anche le pertinenze. Le pertinenze non possono formare oggetto di atti giuridici separati.

1-0-9 STANZA (o vano utile)

Per stanza o vano utile si intendono le camere da letto, le camere da pranzo, da studio, da soggiorno, le soffitte abitabili, le cucine e gli altri spazi destinati alle abitazioni, separati da pareti che vadano di norma dal pavimento al soffitto, che abbiano luce ed aria dirette ed un'ampiezza almeno di mq. 8 ed il cui soffitto si trovi ad una altezza almeno pari a quella minima stabilita per i locali abitabili.

1-0-10 VANO ACCESSORIO

Per vani accessori si intendono i vani compresi nelle abitazioni, destinati ai servizi, ai disimpegni, ecc., nonché le piccole cucine che non abbiano i requisiti per essere considerate stanze.

1-1 SUPERFICIE TERRITORIALE:

La superficie territoriale è la superficie di un'area normativa compresa quella relativa agli spazi pubblici di ogni tipo, esistenti e previsti.

1-2 SUPERFICIE FONDIARIA

La superficie fondiaria è la superficie della porzione di territorio che, ai sensi delle prescrizioni dello strumento urbanistico, è suscettibile di impiego edificatorio da parte dell'operatore avente titolo. In particolare viene definita come area catastale di proprietà al netto delle aree per infrastrutture o a spazi pubblici esistenti o previsti dal P.R.G.C.

1-3 SUPERFICIE COPERTA

La superficie coperta è la superficie dell'area delimitata dai muri perimetrali dell'edificio, al lordo di questi; nel caso di edifici senza muri perimetrali (quali tettoie), la superficie coperta è rappresentata dal perimetro delle strutture portanti. Nelle nuove costruzioni il calcolo della superficie coperta deve essere fatto escludendo la parte di murature esterne di cui all'art. 14, punto 6, del D.Lgs. 4 luglio 2014, n. 102 e s.m.i.

Gli sporti, i balconi, le terrazze aggettanti, le pensiline e simili superiori a ml. 1,50 sono conteggiati nella superficie coperta. Sono escluse, dal conteggio della superficie coperta, le costruzioni di servizio emergenti dal piano strada per non più di mt. 1,00.

1-3 bis SUPERFICIE DI CALPESTIO

La superficie di calpestio è la sommatoria di tutti i piani usabili dell'edificio, al netto delle strutture portanti, tramezzi, sguinci, vani finestre e porte. Il sottotetto è escluso dalla superficie di calpestio per le parti dei locali con altezza inferiore a ml. 1,70.

1-3 ter SUPERFICIE UTILE O NETTA

Per l'abitazione si intende la superficie di pavimento dei vari piani dell'edificio al netto di strutture portanti, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, scale, loggiati, balconi, terrazze, locali sottotetto aventi altezza media non superiore a ml. 1,75 1,70, locali cantina, deposito, magazzino, rimessa, C.T. ecc. le cui emergenze dal piano stradale o di campagna medio non superino l'altezza di ml. 1,50, misurata dall'estradosso del solaio.

Per le altre destinazioni si intende la superficie di pavimento dei vari piani dell'edificio al netto delle strutture portanti, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

1-3 quater RAPPORTO DI COPERTURA

Il rapporto di copertura è il rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

1-4 DENSITÀ EDILIZIA TERRITORIALE

La densità edilizia territoriale è il rapporto tra il volume edilizio edificabile e la superficie territoriale dell'ambito dell'area di riferimento, espressa in mc. (metri cubi) di volume per mq. (metro quadro) di area.

1-5 DENSITÀ EDILIZIA FONDIARIA

La densità edilizia fondiaria è il rapporto tra il volume edilizio edificabile e la superficie fondiaria dell'area di pertinenza, espressa in mc. di volume per mq. di area.

1-5 bis UNITÀ IMMOBILIARE

L'unità immobiliare è la porzione in cui è suddivisa ogni unità edilizia ai fini catastali (singolo alloggio, negozio, magazzino, ecc.)

1-6 DESTINAZIONE

La destinazione è l'insieme delle attività e delle utilizzazioni che sono prescritte od ammesse nell'area normativa.

1-7 PIANO DEL TERRENO SISTEMATO (O PIANO DI UTILIZZO)

Il piano del terreno sistemato è la superficie sistemata attorno al fabbricato secondo quanto indicato nello strumento urbanistico esecutivo o nel progetto approvato; tale sistemazione non dovrà essere artificiosamente diretta a modificare l'altezza reale del fabbricato né altri elementi dello stesso.

Le fosse di accesso alle autorimesse ed altri locali interessati, di dimensioni, localizzazione e forma necessarie e sufficienti a consentire l'accesso e l'uscita,

nonché le altre analoghe strutture, non sono tenute in conto ai fini della determinazione del piano del terreno sistemato.

La fossa di accesso al piano seminterrato deve essere in ogni caso contenuta, come estensione, entro un quarto del perimetro dell'edificio.

In ogni caso la quota del piano di estradosso del primo solaio abitabile non potrà essere superiore a ml. 1,40 dal piano stradale pubblico. Se è superiore tutto il solido emergente viene computato in cubatura.

1-8 DISTACCHI DAI FABBRICATI

I distacchi dai fabbricati sono le distanze minime intercorrenti fra il massimo sporto delle pareti esterne di fabbricati diversi fronteggianti in minima misura.

Nelle nuove costruzioni la determinazione della distanza tra fabbricati deve essere fatta escludendo la parte di murature esterne di cui all'art. 14, punto 6, del D.Lgs. 4 luglio 2014, n. 102 e s.m.i.

Non costituiscono sporto gli oggetti di modesta entità aventi funzione ornamentale e di rifinitura, quali i cornicioni e simili, e le altre analoghe sporgenze di misura non superiore a m. 1,50.

1-9 DISTACCHI DAI CONFINI

I distacchi dai confini sono le distanze minime intercorrenti fra il massimo sporto delle pareti esterne dell'edificio e le linee di confine del lotto di proprietà.

Nelle nuove costruzioni la determinazione della distanza dai confini deve essere fatta escludendo la parte di murature esterne di cui all'art. 14, punto 6, del D.Lgs. 4 luglio 2014, n. 102 e s.m.i.

Non costituiscono sporto gli oggetti di modesta entità aventi funzione ornamentale e di rifinitura, quali i cornicioni e simili, e le altre analoghe sporgenze di misura non superiore a m. 1,50.

1-10 DISTACCHI DALLE STRADE

I distacchi dalle strade sono le distanze minime intercorrenti fra il massimo sporto delle pareti esterne dell'edificio e la sede viaria stradale (carreggiata vera e propria).

Nelle nuove costruzioni la determinazione della distanza dei fabbricati dalla strada deve essere fatta escludendo la parte di murature esterne di cui all'art. 14, punto 6, del D.Lgs. 4 luglio 2014, n. 102 e s.m.i.

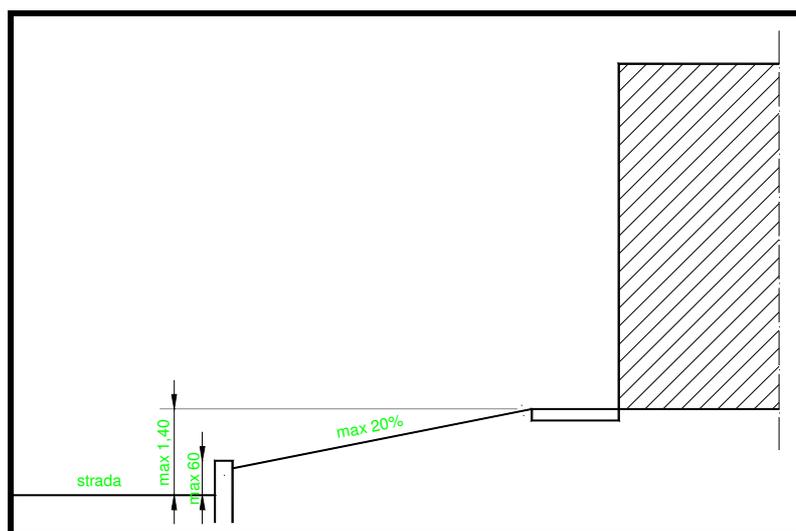
Non costituiscono sporto gli oggetti di modesta entità aventi funzione ornamentale e di rifinitura, quali i cornicioni e simili, e le altre analoghe sporgenze di misura non superiore a m. 1,50.

1-11 ALTEZZA MASSIMA DEI FABBRICATI

L'altezza massima dei fabbricati è l'altezza massima assoluta che si può raggiungere nell'edificazione dei fabbricati a destinazione residenziale e non.

Tale altezza è la maggiore tra le altezze delle singole fronti misurata a partire dalla quota media del sedime stradale, o, in mancanza di strada, del piano di campagna fino alla quota media dell'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile, anche se parzialmente, per gli edifici residenziali, ovvero, fino al piano di imposta della copertura per gli edifici a diversa destinazione.

Nelle zone R lungo i fronti strada pubblica o comunque prospettanti, il primo piano abitazione non potrà avere una quota superiore di cm. 140 rispetto al piano stradale (misurata all'estradosso del solaio).



Potrà essere confermata una quota diversa solo nel caso di preesistenze.

Nelle aree normative RC-RE-A la quota marciapiede del nuovo edificio non può superare di 1,40 m la quota di mezzeria della strada pubblica più vicina misurata sull'asse dell'edificio.

Il terreno sistemato antistante la nuova costruzione non potrà avere una pendenza superiore al 20% ed un dislivello superiore a cm. 60 tra il piano strada ed il terreno sistemato in adiacenza, sorretto da un muriccio di recinzione.

Tale muro dovrà essere più alto del terreno in modo che l'acqua piovana non sia scaricata su suolo pubblico.

Nelle nuove costruzioni la determinazione dell'altezza massima deve essere fatta escludendo il maggior spessore dei solai di cui all'art. 14, punto 6, del D.Lgs. 4 luglio 2014, n. 102 e s.m.i.

1-12 VOLUME EDIFICATO

Il volume edificato è il solido emergente dal terreno dopo la sua sistemazione definitiva, tenuto conto degli sbancamenti e riempimenti eventuali, chiaramente indicati in progetto e con questi approvati.

La volumetria dell'edificato esistente deve essere calcolata con la stessa metodologia con la quale si calcola per gli edifici di nuova costruzione (eccezion fatta per quanto previsto all'art. 14, punto 7, del D.Lgs. 4 luglio 2014, n. 102 e s.m.i.).

Nelle nuove costruzioni la determinazione del volume deve essere fatta escludendo il maggior spessore delle murature esterne, delle tamponature o dei muri portanti, dei solai intermedi e di chiusura superiori ed inferiori secondo quanto previsto all'art. 14, punto 6, del D.Lgs. 4 luglio 2014, n. 102 e s.m.i.

Sono da detrarsi dal computo i porticati, le logge e le tettoie aperte almeno da due lati, le sovrastrutture tecniche (torri di scale, torri ascensori, camini, ecc...), i sottotetti, la parte emergente dei locali seminterrati di edifici con piani rialzati aventi quota di pavimento non superiore a ml. 1,40 da piano strada, o, in assenza, dal piano di campagna originario allorquando abbiano destinazione accessoria alla fruizione residenziale (autorimessa, cantine, C.T., lavanderia, ecc.)

La cubatura si ottiene:

- per Interventi urbanistici moltiplicando la superficie territoriale per l'indice di fabbricabilità territoriale;
- per Interventi fondiari moltiplicando la superficie fondiaria per l'indice di fabbricabilità fondiario.

La volumetria edificabile nelle diverse aree oggetto di trasformazione è comunque quella indicata nelle tabelle di dettaglio allegate alle presenti norme.

Non sono conteggiate in cubatura le costruzioni di servizio (garages e cantine e relativi passaggi) emergenti dal piano strada o di campagna per non più di ml. 1,20, a condizione che vengano inserite adeguatamente nella sistemazione dell'area libera, con eventuale copertura con terra coltivabile a prato o a giardino.

Qualora a seguito di puntuale indagine geologica redatta dai privati ai sensi del D.M. 11/03/1988 e s.m.i. in sede di progetto, si verifichi che la soggiacenza della falda sia inferiore a 2 mt. rispetto al piano strada, o in assenza, dal piano di campagna si conviene di escludere dal computo delle cubature edificabili il volume dei locali a piano terra che avranno destinazione d'uso accessoria o tecnica la cui altezza massima, misurata da pavimento a soffitto, non sia superiore a mt. 2,40.

1-12 bis SOTTOTETTI CONTEGGIATI IN CUBATURA

Vengono comunque conteggiati in cubatura i sottotetti aventi una sola delle seguenti caratteristiche:

- altezza, dall'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile al colmo, superiore a mt. 3,20
- altezza media interna del sottotetto > mt. 2,20
- pendenza delle falde < 30%.

1-13 PIANI FUORI TERRA

I piani fuori terra di un edificio sono quelli che emergono totalmente dal terreno sistemato nella fronte del fabbricato che ha maggior sviluppo in altezza; non è considerata piano la porzione più bassa del fabbricato la cui emergenza dal piano strada sistemato non superi l'altezza di metri 1,40 misurati dall'estradosso del solaio. Non è considerato piano il sottotetto non abitabile che non presenta le caratteristiche di cui all'articolo 4 punto 1-12.

1-14 INSEDIABILITÀ

L'insediabilità è il numero massimo di abitanti insediabili in ogni singola area normativa.

È calcolata in funzione del rapporto prescelto tra gli abitanti insediabili ed i servizi sociali esistenti o previsti.

Nel presente piano ad ogni abitante insediabile sono stati attribuiti 100 mc. di costruzione, secondo quanto previsto all'art. n. 20 comma terzo della Legge Regionale n. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni (criterio sintetico).

In sede di predisposizione di singole varianti parziali allo strumento urbanistico, qualora l'Amministrazione non ricollochi contestualmente sul territorio tutta la capacità insediativa residua (sia essa a destinazione residenziale, produttiva, direzionale, commerciale, turistico-ricettiva) derivante dagli interventi previsti nel progetto di variante, potrà comunque mantenerla ("congelarla") e conteggiarla all'interno del dimensionamento complessivo del Piano, individuandola puntualmente e quantitativamente all'interno della tabella sottostante, utilizzando come "unità di misura":

- per la destinazione residenziale, l'abitante potenzialmente insediabile, calcolato come indicato ai commi precedenti ovvero secondo le indicazioni specifiche contenute nelle Tabelle allegate alle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. vigente;
- per le destinazioni produttiva, direzionale, commerciale, turistico-ricettiva, le superfici territoriali ed i relativi indici di edificabilità come risultano dalle Tabelle allegate al P.R.G.C. vigente.

Tale capacità edificatoria "congelata" potrà essere reimmessa progressivamente all'interno delle previsioni di Piano, entro il disegno attuativo complessivo, con successive varianti allo strumento urbanistico, fino a completo esaurimento.

DESTINAZIONE RESIDENZIALE			
capacità insediativa "congelata"		capacità insediativa "reimmessa"	
n. della Variante	capacità insediativa da reimmettere (abitanti)	n. della Variante	capacità insediativa reimpressa (abitanti)
Totali		Totali	

DESTINAZIONE PRODUTTIVA, DIREZIONALE, COMMERCIALE, TURISTICO-RICETTIVA							
capacità insediativa "congelata"				capacità insediativa "reimmessa"			
Variante n.	capacità insediativa da reimmettere			Variante n.	capacità insediativa reimpressa		
	Sup. territoriale (mq)	indice	Sup. coperta (mq)		Sup. territoriale (mq)	indice	Sup. coperta (mq)
31	9.510 (TCB)	0,25	2.377,50	32	396 (PN 11)	0,50	1.0835,50
Totali	9.510		2.377,50	Totali	396		1.0835,50

1-15 AREE A VERDE PRIVATO

Aree inedificate ed inedificabili interne al tessuto urbano, connotate da caratteristiche di pertinenzialità con l'edificato esistente o in progetto, ed a prevalente destinazione a giardino, orto, frutteto, prato, area piantumata, per le quali devono essere previste in via prioritaria la salvaguardia e la valorizzazione del verde, ferma restando la possibilità, nei limiti consentiti dalle norme di Piano, di realizzare tettoie, serre domestiche, strutture per l'arredo, pergolati, barbecue, piscine e simili. Non sono ammesse costruzioni interrato.

In ogni caso non sono ammesse traslazioni dell'area a verde privato, che deve essere mantenuta nella posizione individuata cartograficamente sulle tavole di Piano. Eventuali modesti scostamenti potranno essere proposti in sede di presentazione della richiesta del titolo abilitativo all'esecuzione delle opere, ma dovranno essere sottoposti al parere vincolante della commissione igienico edilizia.

2-0 DECORO DELL'AMBIENTE URBANO

Ogni fabbricato e la propria area di pertinenza devono, a cura e spese della proprietà, mantenere il decoro richiesto dall'ambiente urbano in cui risultano inseriti.

Il Sindaco ha facoltà di imporre alle proprietà interessate, quegli interventi di manutenzione (rifacimento intonaci, zoccolature, coloritura facciate, pulizia o riordino delle aree libere ecc.) ritenuti necessari al mantenimento del decoro dell'ambiente urbano. Per la costruzione di manufatti complementari quali pensiline, tettoie, bassi fabbricati, ricoveri per attrezzi, ecc. dovranno, di norma, essere impiegati materiali tradizionali con esclusione di materie plastiche e lamiere zincate o pre-verniciate.

2-1 BASSI FABBRICATI

In tutte le zone, ad eccezione delle zone RS, (normata all'art. 11 punto 1-1) è ammessa l'esecuzione di bassi fabbricati a servizio di fabbricati esistenti alla data di approvazione del P.R.G.C. a destinazione autorimessa, deposito attrezzature da giardino, etc.

Dovranno comunque rispettare le seguenti caratteristiche:

- superficie coperta massima 60 mq per ogni unità abitativa, da verificare complessivamente con quelli eventualmente già realizzati secondo le altre possibilità regolamentate dal piano;
- rapporto di copertura $\frac{1}{4}$ dell'area libera del lotto;
- altezze massime: 2,50 alla gronda e 3,70 al colmo.

I bassi fabbricati dovranno rispettare le seguenti distanze minime:

- 3 metri dal confine, ovvero a confine previa scrittura privata registrata e trascritta di assenso del confinante;
- 6 metri da altro fabbricato, ovvero in aderenza.

Nelle zone R ed RS i bassi fabbricati dovranno rispettare, per un migliore inserimento ambientale, i seguenti caratteri tipologici:

- copertura in coppi o lose;
- tetto in legno alla piemontese a una o due falde (è sempre preferibile due falde ad eccezione di quelle situazioni per le quali tale realizzazione sia antiestetica oppure tecnicamente non realizzabile – tali situazioni verranno sempre giudicate dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico previo parere della Commissione Edilizia e/o del Gruppo Consultivo in materia di territorio ambiente ed urbanistica);
- serramenti in legno;
- grondaie, pluviali, etc., di tipo tradizionale in rame; rifinitura esterna in mattoni faccia a vista di tipo antichizzato, ovvero tinteggiatura;
- lo zoccolo, se presente, dovrà essere realizzato con lastra intera.

Inoltre per i bassi fabbricati dovrà essere prodotto atto di vincolo pertinenziale, registrato e trascritto, che non consenta l'alienazione separata dell'unità abitativa di cui è parte sostanziale ed integrata.

Nelle zone RS di dovranno comunque rispettare le indicazioni delle NTA "del centro storico", che, in caso di contrasto con le presenti, prevalgono.

2-2 RECINZIONI

- 1 - I muri di recinzione, esposti in tutto o in parte alla pubblica vista, debbono rispettare le norme generali di decoro dettate per gli edifici e per le zone ove insistono.

- 2 - In prossimità dei crocicchi con la viabilità esterna alle aree urbanizzate e delle curve cieche, la vegetazione e le recinzioni debbono essere effettuate in modo da non ostacolare la visibilità e da non pregiudicare la sicurezza del traffico. Il Comune può dettare caso per caso, anche come condizione apposta agli atti autorizzativi, obblighi particolari per conseguire le suddette finalità. Dette norme

sono applicabili anche alle opere, impianti ed alberature esistenti all'atto dell'entrata in vigore del P.R.G.

Su tutto il territorio comunale, ad eccezione delle aree TLC1 e TLC2 specificatamente normate, le recinzioni fronteggianti spazi pubblici o strade dovranno essere realizzate tramite uno zoccolo di altezza non superiore a 100 cm. con la parte soprastante in calcestruzzo, in metallo o in laterizio di altezza non superiore a 150 cm., tale da lasciare una percentuale di vuoti pari almeno al 50% della superficie. Nel centro edificato e nei nuclei frazionali RA, le recinzioni fra le proprietà potranno anche essere realizzate a muro pieno ma con altezza non superiore a mt. 2,40. Il Sindaco, sentita la C.I.E. e a proprio insindacabile giudizio, può prescrivere ulteriori condizioni e modalità esecutive dei manufatti.

Nelle zone agricole possono essere realizzate recinzioni a parete piena di altezza massima mt. 2,40 solo se non fronteggianti strade pubbliche o vicinali di uso pubblico.

I silos a spalloni in cls o prefabbricati in c.a. di altezza non superiore a mt. 2,40 si considerano alla stregua di recinzioni e, come queste, sono normati.

Le recinzioni dovranno rispettare le seguenti distanze dalle strade pubbliche o di uso pubblico:

- in tutte le zone A, A1, A2, A3, A4, A5 lungo le strade regionali, provinciali, comunali e vicinali le recinzioni devono rispettare la distanza minima di m 3 dal ciglio stradale;
- nelle altre zone la distanza delle recinzioni dalla mezzera della carreggiata deve rispettare la distanza minima $d = L/2 + 1m$, dove L rappresenta la larghezza della carreggiata.

Le indicazioni di distanza sono fatte salve ulteriori indicazioni maggiormente restrittive da parte di Enti sovracomunali quali ad esempio Regione e Città metropolitana di Torino..

Inoltre nei casi in cui sia accertato che esistano particolari condizioni di traffico tali da rendere necessario un ulteriore arretramento il Responsabile dell'Ufficio Tecnico può imporre ulteriori distanze.

2-3 ABBELLIMENTO DI EDIFICI

In tutto il territorio comunale (ad eccezione delle zone RS ed RE) è ammesso realizzare abbellimenti di edifici abitativi che siano ultimati ed accatastati alla data del 31.12.2010, attraverso la copertura di terrazzi esistenti, la realizzazione di porticati e pensiline, la costruzione e copertura di scale esterne aperte da almeno 2 lati, la copertura di scale esterne esistenti, etc. anche non in aderenza all'edificio abitativo cui si riferiscono ed in deroga agli indici di copertura, di altezza, etc., rispettando esclusivamente la distanza tra pareti finestrate.

La misura massima di superficie coperta per questo tipo di interventi è stabilita in mq 30.

ART. 5

STRADE INDICAZIONI COSTRUTTIVE GENERALI

Nell'apertura di nuove strade e nell'eventuale rifacimento di strade esistenti i soggetti attuatori dovranno proporre al Comune, oltre che gli eventuali andamenti planimetrici, anche l'esatta definizione delle nuove quote del piano viario. Nell'esaminare l'andamento altimetrico della strada l'Amministrazione comunale

valuterà oltre alle quote nell'intorno del territorio, anche l'escursione della falda acquifera. Quest'ultimo punto è conseguenza di quanto previsto nelle presenti norme relativamente alle quote dei solai dei fabbricati in relazione alla quota della strada. Nei limiti del possibile e qualora la soluzione proposta possa essere accettata nel contesto ambientale e viario ove viene inserita saranno ammissibili innalzamenti del piano stradale rispetto al livello del terreno originario sino a ml. 1,20. Tale ultima indicazione è in relazione al fatto che con questa soluzione il piano di calpestio dei locali interrati sarà posto a quota non inferiore alla quota di falda. Si badi bene che questa possibilità esiste solo ove si individui e dimostri la reale ed effettiva necessità. Negli altri casi non sarà possibile eseguire le nuove strade così in rilevato, ma saranno ammessi gli usuali 40 cm. di dislivello massimo tra il piano strada ed il piano del terreno originario.

PARTE SECONDA

TIPI D'INTERVENTO

ART. 6 - TIPI DI INTERVENTO

ART. 7 - INTERVENTI SU IMMOBILI DI PARTICOLARE INTERESSE

ART. 6

TIPI D'INTERVENTO

Il Piano Regolatore Generale individua i principali tipi d'intervento per tutte le destinazioni d'uso, anche non residenziali, oltreché quelle di attuazione dell'art. 31 della L.R. 5/8/78 n. 457 e riguardano:

- INTERVENTI URBANISTICI - STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI

Gli interventi urbanistici realizzano le previsioni del P.R.G., comportano la presenza di uno strumento urbanistico esecutivo a cui è demandata la specificazione degli interventi fondiari relativi alle singole aree od entità edilizie.

Sono interventi di tipo complesso, interessano una intera area normativa o parte di essa.

Gli interventi urbanistici previsti dal presente PRGC sono:

- Piani di recupero (P.d.R.) di cui alla legge 5 agosto 1978 n. 457, art. 41 bis L.R. 56/77.
- Piani Esecutivi di edilizia privata convenzionata (P.E.C.), di cui all'art. 43 L.R. 56/1977.

- PIANI DI RECUPERO (P.d.R.).

I P.d.R. sono piani urbanistici esecutivi che disciplinano gli interventi di manutenzione, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica, necessari per il recupero degli immobili e delle aree comprese nelle zone di recupero.

I P.d.R. possono essere proposti:

- dai proprietari singoli
- dai proprietari riuniti in consorzio quando rappresentino, in base all'imponibile catastale, almeno i $\frac{3}{4}$ del valore degli immobili interessati (art. 43 L.R. 56/77);
- dal Comune nei casi previsti dal citato art. 28 della L. 457/78.

I P.d.R. devono essere intesi come strumenti urbanistici esecutivi finalizzati alla riorganizzazione ed alla riqualificazione del tessuto urbano storico-documentario ed essere quindi estesi ad ambiti urbanisticamente significativi, comprendendo gli immobili principali, i loro accessori e le pertinenze, caratterizzati da uniformità tipologica ed unica origine costruttiva; gli stessi devono contenere:

- 1) la delimitazione del perimetro del territorio interessato;
- 2) la precisazione delle destinazioni d'uso degli immobili, aree ed edifici, con l'indicazione delle opere di urbanizzazione esistenti e da realizzare secondo le prescrizioni del P.R.G.C.
- 3) l'analisi dello stato di consistenza e di degrado degli immobili e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria con l'indicazione degli interventi di recupero proposti.

Le analisi debbono documentare i valori storico-ambientali le condizioni igienico-sanitarie e la consistenza statica degli edifici e delle loro strutture;

- 4) la definizione progettuale degli interventi suddetti con la valutazione sommaria dei relativi costi. Il progetto deve documentare gli interventi edilizi previsti con l'indicazione delle tipologie edilizie e delle destinazioni d'uso con piante, profili e

sezioni nella scala adeguata a definire le caratteristiche degli interventi e dimostrare la loro fattibilità.

5) la individuazione degli immobili da espropriare per la realizzazione di attrezzature pubbliche o comunque di opere di competenza comunale.

È facoltà del comune consentire che le aree per i servizi sociali di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i., anziché essere reperite entro il perimetro del P.d.R., siano monetizzate.

6) I tempi previsti per l'attuazione del piano con l'indicazione delle relative priorità.

Gli elaborati del P.d.R. sono quelli elencati all'art. 39 della L.R. 56/77 cui va aggiunto lo schema di convenzione con i contenuti di cui all'art. 45 della citata legge regionale, nel P.d.R. di iniziativa privata.

I P.d.R., adottati dal Comune, sono depositati presso la Segreteria e pubblicati per estratto all'albo pretorio del Comune per la durata di 30 giorni consecutivi, durante i quali chiunque può prenderne visione e presentare, entro i successivi 30 giorni, osservazioni nel pubblico interesse. Il Consiglio Comunale, decorsi i termini del precedente punto, controdeduce alle osservazioni con la deliberazione di approvazione del piano, apportando eventuali modifiche. Qualora non vengano presentate osservazioni la deliberazione di approvazione del piano dovrà farne espressa menzione.

Il P.d.R. assume efficacia con la pubblicazione sul B.U.R. della deliberazione di approvazione divenuta esecutiva ai sensi di legge.

Il P.d.R. che interessi ambiti posti all'interno del Centro Storico, individuato ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i. - ovvero che comprenda immobili definiti dal P.R.G.C. beni culturali-ambientali è subordinato al parere vincolante della Commissione regionale per gli insediamenti d'interesse storico-artistico, paesaggistico o documentario, come previsto dal comma 10 dell'art. 40 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Per quanto non previsto dal presente articolo, si applicano al P.d.R. le condizioni previste per i Piani Particolareggiati (P.P.E. e P.E.C.).

Sono comunque fatti salvi i disposti di cui all'art. 41 della L.R. 56/77 e s.m.i

- PIANI ESECUTIVI DI EDILIZIA PRIVATA CONVENZIONATA (P.E.C.).

I P.E.C. sono strumenti urbanistici esecutivi redatti da privati ed approvati dal Comune; possono essere di libera iniziativa od obbligatori.

Il progetto di P.E.C. comprende gli elaborati di cui all'art. 39 della L.R. 56/77 e s.m.i. ed è presentato al Sindaco unitamente allo schema della convenzione da stipulare con il Comune.

La convenzione deve prevedere:

1) la cessione gratuita, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, queste ultime in misura non inferiore a quanto richiesto dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Ove il Comune accerti l'impossibilità da parte del privato proponente il P.E.C., di acquisire le aree per i servizi sociali necessarie a raggiungere i minimi di legge può consentire la monetizzazione delle aree stesse;

2) il corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria ed indotta da realizzare a cura del Comune, secondo quanto disposti dall'art. 5 della Legge 10/77 ed i criteri per il suo aggiornamento in caso di pagamento differito; qualora dette opere siano eseguite a cura e spese del proprietario o di altro soggetto privato, la convenzione deve prevedere le relative garanzie finanziarie, la modalità di controllo sulla esecuzione delle opere nonché i criteri per lo scomputo totale o

parziale della quota dovuta a norma dell'art. 11 della Legge 10/77 e le modalità per il trasferimento delle opere al Comune;

- 3) i termini di inizio e di ultimazione degli edifici e delle opere di urbanizzazione;
- 4) le sanzioni convenzionali a carico dei privati stipulanti, per l'inosservanza delle destinazioni d'uso fissate dal programma di intervento.

Entro 90 giorni dalla presentazione del progetto il Sindaco decide l'accoglimento o il motivato rigetto.

Il progetto è quindi depositato presso la Segreteria e pubblicato per estratto all'Albo Pretorio del Comune per la durata di 15 giorni consecutivi durante i quali chiunque può prenderne visione. Entro i 15 giorni successivi alla scadenza del deposito del piano possono essere presentate osservazioni e proposte scritte.

Il progetto di piano esecutivo ed il relativo schema di convenzione sono approvati dal Consiglio Comunale. La deliberazione di approvazione diviene esecutiva ai sensi di legge.

Le destinazioni d'uso fissate dal P.E.C. approvato, hanno efficacia nei confronti di chiunque.

I P.E.C. obbligatori devono essere presentati al Comune entro 60 gg. dalla data di approvazione della apposita delibera di intenti di C.C. che li prevede. Decorso inutilmente tale termine il Comune invita i proprietari alla formazione del piano entro il termine di 30 giorni; ove i proprietari non aderiscano all'invito, il Sindaco provvede alla compilazione d'ufficio del P.E.C.O.

Il Progetto di P.E.C.O. e lo schema di convenzione sono notificati, secondo le norme del codice di procedura civile, ai proprietari degli immobili con invito a dichiarare la propria accettazione entro 30 gg. dalla data della notifica, in difetto di accettazione e su richiesta dei proprietari il Sindaco ha facoltà di variare il progetto e lo schema di convenzione.

Esperate le procedure di cui al 5° e 6° comma del presente articolo, il P.E.C.O. viene approvato dal Consiglio Comunale.

Ad approvazione avvenuta il Comune procede alla espropriazione degli immobili dei proprietari che non abbiano accettato il progetto di P.E.C.O. per cederli in proprietà o in diritto di superficie a soggetti privati, con diritto di prelazione agli originari proprietari, previa approvazione degli interventi da realizzare e previa stipula della convenzione di cui all'art. 35 della legge 22/10/1971, n.865.

La convenzione dovrà prevedere il rimborso al Comune delle spese sostenute per la compilazione d'ufficio del Piano esecutivo.

Valgono comunque sempre le disposizioni fissate dagli art. 43,44,45 della L.R. 56/77 e succ. modif.

I piani esecutivi, in coerenza con gli indirizzi indicati nello strumento urbanistico generale, tendono al conseguimento dei seguenti obiettivi:

- l'integrazione tra le diverse componenti sociali e tra queste e la realtà urbana perseguita attraverso lo sviluppo delle possibilità di instaurare relazioni, al miglior utilizzo degli spazi urbani ed alla massima accessibilità ai servizi;
- il corretto inserimento degli insediamenti nell'ambiente circostante con particolare attenzione agli elementi che caratterizzano lo stato dei luoghi, alla valorizzazione delle nuove componenti progettuali ed alle iniziative atte a riqualificare i tessuti urbani e l'ambiente;

- la razionale organizzazione del territorio, che garantisca la tutela dei valori storici, artistici e documentari, l'equilibrata distribuzione degli insediamenti residenziali e produttivi, l'organica dotazione di infrastrutture ed attrezzature di servizio.

- INTERVENTI FONDIARI

Gli interventi fondiari sono l'insieme delle operazioni edilizie e non, che investono singole aree e singole entità edilizie non comportano presenza di strumenti urbanistici esecutivi.

Gli interventi fondiari sono:

- a) "interventi di manutenzione ordinaria", gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- b) "interventi di manutenzione straordinaria", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso;
- c) "interventi di restauro e di risanamento conservativo", gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
- d) "interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente;
- e) "interventi di nuova costruzione", quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:
 - e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);

- e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- e.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, ad eccezione di quelli che siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee o siano ricompresi in strutture ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti, previamente autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e, ove previsto, paesaggistico, in conformità alle normative regionali di settore;
- e.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- e.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;
- f) gli "interventi di ristrutturazione urbanistica", quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

In seno all'intervento di ristrutturazione sono ammesse modificazioni delle quote degli orizzontamenti, delle scale e delle quote di imposta e di colmo delle coperture senza variarne la pendenza (salvo nei casi in cui il cambio di pendenza sia necessario per allineamento a falde limitrofe), al fine di raggiungere altezze interne dei locali conformi ai minimi di legge. In tal caso la linea di imposta della copertura a falde potrà elevarsi fino ad un massimo di m.1.00, fatte salve le norme del Codice Civile e gli eventuali accordi fra i privati.

Le definizioni elencate non trovano applicazione nelle zone definite RS – Aree di interesse storico per le quali prevalgono quelle del Piano di dettaglio del Centro Storico.

Art. 7

INTERVENTI SU IMMOBILI DI PARTICOLARE INTERESSE

Le tavole di P.R.G. individuano ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 i manufatti, gli edifici, le unità edilizie e gli ambienti di particolare interesse storico o documentario, oltre a quelli già individuati ai sensi dello stesso articolo con Deliberazione Consigliare n. 117 del 12/10/85; nonché gli stabili e le parti di territorio vincolate ai sensi delle leggi 29/06/1939 n. 1497 e D.lgs 42/04.

L'esecuzione degli interventi edilizi ammessi comporta particolari cautele dirette a:

- uniformare materiali e colori della superficie delle facciate al contesto ambientale originario;
- recuperare gli elementi architettonici e decorativi esistenti, o sostituirli con gli stessi materiali;
- evitare alterazioni al profilo dei tetti;
- usare, in caso di sostituzione di elementi costruttivi architettonici, forme e modelli uguali a quelli originari.

Edifici ed ambiti vincolati ai sensi del D.L. 42/04.

Il rilascio del permesso di costruire o DIA ad effettuare l'intervento ammesso è subordinato dal parere vincolante della Soprintendenza o del Settore Beni Ambientati della Regione Piemonte secondo le specifiche competenze. La progettazione degli interventi edilizi ammessi sulle entità di cui al presente articolo deve tener conto, documentando congruamente tale aspetto dell'opera progettuale, degli studi e delle indagini risultanti agli atti del Comune in ordine all'entità medesima.

Il parere della Soprintendenza può essere richiesto a discrezione del Sindaco sentita la C.I.E., su ogni intervento concernente qualsivoglia immobile ricadente nel territorio comunale la cui esistenza sia documentata nei catasti storici antecedenti al 1940. La richiesta di parere interrompe i termini stabiliti dalle Leggi e Regolamenti vigenti per il rilascio delle prescritte concessioni ed autorizzazioni.

Edifici ed ambiti vincolati ai sensi dell'art. 24 della legge 56/77 e s.m.i.:

Il rilascio del permesso di costruire o DIA ad effettuare l'intervento ammesso è subordinato, sia nel caso di interventi singolarmente indicati in cartografia (Tav. 3-4-2) con apposito simbolo, e sia nel caso di interventi indicati sulla cartografia relativa al centro storico, al parere vincolante della Commissione Provinciale per la tutela dei beni culturali ed ambientali di cui agli art. 49 e 91/bis della Legge Regionale n. 56 e successive modificazioni.

La progettazione degli interventi edilizi ammessi sulle entità di cui al presente articolo deve tener conto, documentando congruamente tale aspetto nell'opera progettuale, degli studi e delle indagini risultanti agli atti del Comune in ordine all'entità medesima.

Il parere della Commissione di cui all'art. 91/bis della L.R. 56/1977 può essere richiesto a discrezione del Sindaco sentita la C.I.E., su ogni intervento concernente qualsivoglia immobile ricadente nel territorio comunale la cui esistenza sia documentata nei catasti storici antecedenti al 1940. La richiesta di parere interrompe i termini stabiliti dalle Leggi e Regolamenti vigenti per il rilascio dei permessi di costruire.

PARTE TERZA

AMBITI NORMATIVI

ART. 8 - DESCRIZIONE DELLE AREE

ART. 9 - DESTINAZIONI

ART. 10 - CONDIZIONI PER L'INSEDIABILITA'

ART. 11 - PRESCRIZIONI

Art. 8

DESCRIZIONE DELLE AREE

Ai fini della disciplina dell'uso del suolo il P.R.G. suddivide il territorio comunale in aree omogenee individuandole nella cartografia e nelle tabelle con simboli e numeri. Tali aree sono suddivise in 5 gruppi e precisamente:

- aree destinate agli insediamenti residenziali
- aree destinate agli insediamenti produttivi e terziari (commerciali)
- aree a servizi
- aree inedificabili
- aree restanti

1-0 AREE DESTINATE AGLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

In tali aree individuiamo:

1-1 - aree di interesse storico, artistico, documentario ed ambientale - RS -

costituita da strutture urbane per isole, in maglie stradali irregolari, con costruzione a schiera in linea su fronte strada e con presenza di preesistenze storiche artistiche ed ambientali.

La prevalente utilizzazione è quella residenziale; il numero dei piani varia da due a tre.

1-2 - aree urbane consolidate antica formazione - R -

costituite da strutture urbane come quelle sopra descritte, oggi utilizzate come residenza ma in origine come residenze rurali. Sono presenti in notevoli quantità preesistenze strutturali agricole (porticati - stalle) sottoutilizzate od abbandonate, ubicate prevalentemente all'interno del cortile, in costruzioni costituenti elemento lineare continuo, parallele alle costruzioni su fronte strada. Il numero dei piani varia da uno a due.

1-3 - aree urbane consolidate di recente formazione - RC -

costituite da agglomerati a grappolo di case unifamiliari frammiste a case mono o bifamiliare generate dal frazionamento di aree connesse con la rete viaria esistente.

1-4 - nuclei frazionali - RA -

costituiti da agglomerati di poche case poste lungo la strada di collegamento che porta al concentrico e dove, oltre alle residenze agricole, si hanno residenze di non agricoltori

1-5 - nuova espansione residenziale - RE -

costituita da aree inedificate da destinare alla residenza ed ai relativi servizi da utilizzare secondo le prescrizioni fissate per ogni zona.

Inoltre nelle aree destinate agli insediamenti residenziali RS - R - RC individuiamo insediamenti diversi da quelli che saranno elencati all'articolo 9. Tali insediamenti sono allevamenti di bestiame di tipo agricolo A

2-0 AREE DESTINATE AGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E TERZIARI (COMMERCIALI)

in tali aree individuiamo:

2-1 - aree produttive terziarie confermate - PC -

sono aree già edificate e dove viene confermata la destinazione in atto.

2-2 - aree produttive o terziarie di nuovo impianto - PN -

sono aree inedificate da destinare ad attività produttive o terziarie secondo le prescrizioni fissate.

2-3 - aree turistiche ricettive - ricreative confermate - TC -

sono aree già edificate e dove viene confermata la destinazione in atto.

2-4 - aree turistiche ricettive - ricreative di nuovo impianto - TN -

sono aree inedificate da destinare ad attività turistico ricettive secondo le prescrizioni fissate.

Inoltre in aree a destinazione diversa da quella produttiva o terziaria si individuano insediamenti in attività.

Tali insediamenti sono:

2-5 - insediamenti produttivi confermati - PC -

sono insediamenti utilizzati a fini produttivi industriali o artigianali per i quali è confermata la destinazione produttiva medesima anche se ubicati in aree con diversa destinazione.

2-5 bis - insediamenti produttivi esistenti - PE -

sono insediamenti utilizzati a fini artigianali per i quali è confermata la destinazione esistente anche se ubicati in aree con diversa destinazione e per i quali una tabella specifica prevede le possibilità edificatorie per ogni attività.

2-6 - insediamenti produttivi non confermati ed oggetto di rilocalizzazione - PR -

sono insediamenti utilizzati a fini produttivi industriali od artigianali per i quali non è confermata la destinazione produttiva trattandosi di attività in contrasto con le norme vigenti in materia di inquinamento.

2-7 - insediamenti commerciali - T -

sono insediamenti utilizzati ai fini commerciali per i quali è confermata la destinazione produttiva medesima.

2-8 - insediamenti turistici ricettivi o ricreativi - TR -

sono insediamenti utilizzati a fini ricettivi o ricreativi localizzati in zone agricole, per i quali è confermata la loro destinazione.

2-9 - insediamenti ricettivi Comunità Alloggio - CA -

sono insediamenti utilizzati a fini ricettivi comunità alloggio, per i quali è confermata la loro destinazione.

3-0 AREE RISERVATE AI SERVIZI

Sono costituite da aree dove sono insediate attrezzature di servizio comune e dove ne è prevista la realizzazione in applicazione al D.M. del 02/04/1968 n. 1444 e nelle quantità minime previste all'art. 21 della L.R. n. 56 del 15/12/1977 e successive modificazioni ed integrazioni.

4-0 AREE INEDIFICABILI

Aree dove non è ammesso alcun intervento edificatorio, fatte salve le normali manutenzioni sulle strutture già esistenti e le nuove particolari edificazioni che possono essere previste in tali aree (cabina ENEL, gas, SIP ecc.) o quanto specificatamente previsto per attività già insediate.

In tali aree individuiamo:

- le aree di rispetto a protezione dei nastri stradali e degli incroci;
- le aree di rispetto a protezione delle ferrovie;
- le aree di rispetto dei cimiteri;
- le aree di rispetto a protezione delle opere di captazione dell'acqua;
- le aree di rispetto a protezione degli impianti di depurazione;
- le aree a protezione delle sponde dei fiumi e dei principali canali irrigui;
- le aree di interesse naturalistico a salvaguardia dell'ambiente;
- le aree soggette a vincolo idrogeologico;
- eventuali aree inserite nel P.T.O. e dallo strumento stesso rese inedificabili o edificabili con limiti di piano

L'ampiezza delle fasce e delle zone a protezione dei nastri e degli incroci stradali esterni all'abitato, nonché delle sponde dei corsi d'acqua, è stabilita nella misura fissata dalla legge, salvo che sia rappresentata nelle tavole del P.R.G. una minore ampiezza ai sensi art. 29 comma 2° della L.R. 56/77 e s.m.i.; in questo caso l'ampiezza della fascia e zona di rispetto è quella stabilita dal piano. L'ampiezza della fascia e zona di rispetto del cimitero è fissata nelle tavole del P.R.G.

5-0 AREE AGRICOLE E DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE

Tali aree rappresentano la parte maggiore del territorio comunale.

Per meglio individuarle sono state raggruppate in 7 aree e precisamente:

- area 1 comprendente: i nuclei frazionali di San Luca e Palot
- le località I Filippi, Ballarini, Parrocchia di San Luca e Vigna
- la borgata Ferreri
- la cascina Pellisseri
- area 2 comprendente:
 - i nuclei frazionali di San Giovanni, Vignoli
 - la località Battaglia
 - la borgata Gagna
 - le cascine Viasson e Silvestro
- area 3 comprendente:
 - il nucleo frazionale di Cantogno;
- area 4 comprendente:
 - i nuclei frazionali di San Michele Inferiore e San Nicola (parte)
 - la località Roncalermo
 - le borgate Airaudi, Miglioretti Inferiore e Miglioretti Superiore

- area 5 comprendente:
 - o il capoluogo
 - o la frazione di San Nicola (parte)
 - o la località Graneri
- area 6 comprendente:
 - o i nuclei frazionali di Bussi, Mottura, Benne dei Mottura
 - o le località Oglieri, Barberi, Ruata Pellice e Case Nuove dei Bussi;
 - o la cascina Crocetta
- area 7 comprendente:
 - o i nuclei frazionali di Cerutti, Madonna Orti
 - o la località Pradone
 - o le caschine Musinasco e Pignatelli

In ciascuna di queste aree si individuano:

5-1 - Aree "A"

destinate esclusivamente alle attività agricole di vecchio e nuovo impianto, escluse le attività zootecniche di nuovo impianto di qualunque tipo ed entità. Sono comunque ammesse trasformazioni di destinazioni tra attività agricola zootecnica e non zootecnica secondo le esigenze aziendali. Non è altresì ammessa la conversione degli attuali allevamenti bovinicoli in sunicoli.

5-2 - Aree "A-1"

destinate esclusivamente alle attività agricole di vecchio e nuovo impianto, comprese le attività zootecniche.

5-3 - Aree "A-2"

destinate oltre a quanto previsto per le zone A1 anche agli allevamenti di tipo industriale.

5-4 - Aree "A-3"

destinate alle attività previste nell'aree A2

5-5 - Aree "A-4"

vincolo idrogeologico.

5-6 - Aree "A-5"

interesse naturalistico.

5-7- aree ove sono escluse le attività estrattive:

tutte le aree soggette a vincolo comprese in qualunque fascia, tutte le aree A, A1, A3, A4 e A5, e tutte le fasce di ml. 100 da qualunque fabbricato

5-8 - aree inserite nel Parco del Po

6-0- AREA DESTINATA ALLA RACCOLTA RIFIUTI DIFFERENZIATA SRD

È un'area inedificata da destinare a Servizio di Raccolta Differenziata dei rifiuti solidi e urbani secondo le prescrizioni fissate.

7-0 – ZONE DI INSEDIAMENTO COMMERCIALE

Le zone di insediamento commerciale sono le zone attuali e potenziali di insediamento delle attività commerciali, individuate sul territorio del comune di Villafranca Piemonte per favorire l'equilibrato sviluppo delle diverse tipologie di strutture distributive, nel rispetto del principio della libera concorrenza, per migliorare la produttività del sistema e la qualità dei servizi da rendere al consumatore.

Le zone di insediamento commerciale, in funzione del livello di aggregazione spaziale degli esercizi commerciali e del rapporto con il sistema delle residenze, si distinguono in:

- a) addensamenti commerciali: costituiti da porzioni del territorio urbano o extraurbano, percepite come omogenee e unitarie, che raggruppano un insieme di attività commerciali, paracommerciali ed assimilabili, ubicate l'una in prossimità dell'altra in un ambito a scala pedonale, nelle quali il consumatore trova un insieme organizzato ed integrato di offerta commerciale e di servizi;
- b) localizzazioni commerciali urbane non addensate ed urbano-periferiche non addensate: sono singole zone di insediamento commerciale, urbane e urbano-periferiche, esistenti o potenziali, non costituenti addensamento commerciale.

Gli addensamenti commerciali e le localizzazioni commerciali, in base alla loro posizione rispetto al contesto urbano fisico e socioeconomico in cui sono inseriti, sono classificati come segue:

- a) addensamenti commerciali:
 - 1) A.1. Addensamenti storici rilevanti;
 - 2) A.2. Addensamenti storici secondari;
 - 3) A.3. Addensamenti commerciali urbani forti;
 - 4) A.4. Addensamenti commerciali urbani minori (o deboli);
 - 5) A.5. Addensamenti commerciali extraurbani (arteriali);
- b) localizzazioni commerciali:
 - 1) L.1. Localizzazioni commerciali urbane non addensate;
 - 2) L.2. Localizzazioni commerciali urbano-periferiche non addensate

Art. 9

DESTINAZIONI

1-0 AREE DESTINATE AGLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

1-1 - aree RS – R – RC - RE

Tali aree sono destinate esclusivamente alla residenza. Nelle aree di tipo RS - R - RC sono anche ammesse attività connesse alla residenza salvo limitazioni individuate in tabella.

Per attività connesse con la residenza si intendono:

- le attività commerciali di uso corrente, secondo le classificazioni di cui alla L.R. 28/99 e s.m.i. ed all'Allegato A alla D.C.R. 29 ottobre 1999 n. 563-13414 e s.m.i. (come da ultimo modificata con la D.C.R. 20 novembre 2012 n. 191-43016 e s.m.i.);
- le attività commerciali all'ingrosso, così come definite dalla L.R. 28/99 e s.m.i. e dall'Allegato A alla D.C.R. 29 ottobre 1999 n. 563-13414 e s.m.i. (come da ultimo modificata con la D.C.R. 20 novembre 2012 n. 191-43016 e s.m.i.);

- le attività artigianali di servizio;
 - le attività artigianali relative a produzioni tipiche e ad alta specializzazione;
 - le attività intermediarie del commercio, le imprese immobiliari, le agenzie di mediazione;
 - le attività di noleggio di beni mobili;
 - gli esercizi alberghieri ed extra - alberghieri, i ristoranti, i bar e gli altri esercizi simili;
 - le agenzie di viaggio e turismo;
 - le autorimesse pubbliche e le stazioni di servizio;
 - le autorimesse private;
 - le agenzie di credito, di assicurazioni e finanziarie;
 - i servizi per l'igiene e la pulizia;
 - i servizi dello spettacolo, del tempo libero, ricreativi e sportivi;
 - i servizi sanitari;
 - i servizi per l'istruzione e la formazione professionale e culturale;
 - i servizi legali, commerciali, tecnici ed artistici;
 - gli Enti e le associazioni di carattere professionale, sindacale, politico e simili;
 - le istituzioni e le associazioni di carattere assistenziale;
 - i servizi non altrimenti classificati, a condizione che non siano incompatibili con la residenza e pertanto che non siano inquinanti, nocivi, pericolosi, molesti, né generatori di flussi eccessivi di traffico in relazione alle caratteristiche delle aree circostanti destinate alla circolazione ed alla sosta dei veicoli
- Nelle aree RS-R-RC è tollerato il proseguimento dell'attività alle stalle bovinicole esistenti destinate all'allevamento di tipo agricolo, individuato in planimetria con il simbolo \boxed{A} o con l'apposito simbolo utilizzato nelle tavole della variante relativa al Centro Storico. Non è consentita la sostituzione dell'allevamento da bovinicolo in suinicolo o altro, né l'aumento del numero dei capi in allevamento.

1-2 - aree RA

Nelle aree di tipo RA sono ammessi oltre a quanto previsto nelle aree di tipo RS-R-RC-RE di cui al precedente punto 1-1 gli insediamenti di tipo agricolo e precisamente la residenza rurale, le stalle, le attrezzature, e le infrastrutture necessarie e strettamente collegate con le conduzioni del fondo ed all'attività agricola.

2-0 AREE DESTINATE AGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E TERZIARI (COMMERCIALI)

2-1 - aree PC - PN

Tali aree sono destinate agli insediamenti produttivi industriali di modesta dimensione ed artigianali, agli insediamenti del settore terziario (commerciali) ed alle attività di trasporto.

2-2 - aree TC - TN

Tali aree sono destinate ad insediamenti di ristoranti, alberghi, cinema, palestre e piscine private, campi da gioco ed ogni altra attività del settore ricettivo o ricreativo o turistico.

3-0 AREE RISERVATE AI SERVIZI – S -

Le aree per servizi sono indicate con la lettera “S” maiuscola seguita, senza spazio, da:

- lettera “e” minuscola, se si tratta di aree per servizi esistenti;
- lettera “p” minuscola, se si tratta di aree per servizi a progetto

A seguire, dopo uno spazio, è riportata una sigla alfanumerica che ne indica il tipo di servizio, secondo quanto specificato nei successivi punti, ed il relativo numero progressivo.

Le aree per servizi esistenti hanno singola campitura a maglia quadrata ortogonale, quelle in progetto hanno doppia campitura a maglia quadrata ortogonale.

Tali aree sono destinate a recepire le sottoelencate attrezzature:

3-1 - aree IS

Attrezzature per l'istruzione di ogni ordine e grado.

Individuate in planimetria con campitura in colore viola e lettere “IS” seguite dal numero progressivo, il tutto preceduto dall’indicazione se trattasi di servizio esistente (Se) o in progetto (Sp).

3-2 - aree IC

Attrezzature di interesse comune, (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative) a livello locale .

Individuate in planimetria con campitura in colore rosso e lettere “IC” seguite dal numero progressivo, il tutto preceduto dall’indicazione se trattasi di servizio esistente (Se) o in progetto (Sp).

3-3 - aree V

Spazi pubblici a parco per il gioco e lo sport .

Individuati in planimetria con campitura in colore verde e lettera “V” seguita dal numero progressivo, il tutto preceduto dall’indicazione se trattasi di servizio esistente (Se) o in progetto (Sp).

3-4 - aree P

Parcheggi, aree di servizio ed altre attrezzature per la viabilità in aggiunta a quelli previsti dall’art. 2 della Legge 122 del 1989.

Individuati in planimetria con campitura in colore grigio e lettera “P” seguita dal numero progressivo, il tutto preceduto dall’indicazione se trattasi di servizio esistente (Se) o in progetto (Sp).

3-5 - aree VP

Spazi pubblici in progetto da destinarsi in parte a parco per il gioco e lo sport, ed in parte a parcheggi, aree di servizio ed altre attrezzature per la viabilità in aggiunta a quelli previsti dall’art. 2 della Legge 122 del 1989.

Individuati in planimetria con campitura in colore verde e grigio e lettere “VP” seguite dal numero progressivo, il tutto preceduto dall’indicazione di servizio in progetto (Sp).

3-6 - aree PR

Aree, in progetto, per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi, direzionali, turistico-ricettivi e commerciali al dettaglio.

Individuati in planimetria con campitura in colore blu e lettere "PR" seguite dal numero progressivo, il tutto preceduto dall'indicazione di attrezzature in progetto (Sp).

4-0 AREE INEDIFICABILI

Nelle aree di rispetto e con la sola esclusione delle aree di interesse naturalistico, possono essere ubicati impianti ed attrezzature per la trasformazione ed il trasporto dell'energia, nonché, le attrezzature di rete per l'erogazione di pubblici servizi, nonché tutto quanto precedentemente normato in riferimento alle preesistenze edilizie per edifici ed attività esistenti o previste in dette aree.

5-0 AREE AGRICOLE E DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE

Tali aree sono destinate prevalentemente alle attività agricole.

5-1 - aree A

Nelle aree A trovano collocazione:

- a) le residenze rurali esistenti con le attrezzature strettamente collegate alla conduzione del fondo: magazzini, silos, tettoie, serre, stalle, ecc..
Le stalle esistenti possono essere trasferite all'interno di strutture aziendali, autorizzate alla data di adozione del P.R.G.C., per un massimo di 500 mq. Di conseguenza le strutture non più utilizzate come stalla dovranno essere trasformate in magazzini o tettoie.
- b) i locali tecnologici (sale mungitura, locali latte, ecc). di forma e dimensione strettamente necessarie all'adeguamento delle strutture alle norme sanitarie vigenti.
- c) edifici per la lavorazione, la trasformazione, la conservazione, l'immagazzinamento, l'essiccazione e la commercializzazione di prodotti agricoli provenienti dall'attività di coltivazione dei fondi delle aziende zionali. Potranno inoltre essere realizzati depositi di materiale derivante dalla produzione agricola in idonee strutture che ne salvaguardino le caratteristiche fisiche ed organolettiche e tutte quelle strutture (anche specialistiche e tecnologicamente avanzate) che siano necessarie per una migliore utilizzazione e lavorazione dei prodotti di specifiche colture o allevamenti, in modo da rendere i prodotti atti alla conseguente commercializzazione secondo le consuetudini vigenti o in funzione delle nuove specifiche direttive emanate a livello nazionale o comunitario. Tali edifici dovranno, in ogni caso, configurarsi quali ampliamenti, senza soluzione di continuità, di attività già attualmente insediate in aree A od in zone proprie.

Questi interventi saranno attuati con Permesso di Costruire Convenzionato (ex art. 49 L.R. 56/77 e s.m.i.)

Sono tollerate, se preesistenti, eventuali altre attività oggi operanti e per le quali non è prevista la rilocalizzazione (indicate in planimetria con simbolo PC).

5-2 - aree A1

Nelle aree A1 trovano collocazione oltre a tutto quanto previsto per le aree A:

- le nuove aziende agricole che prevedano anche stalle destinate all'allevamento di tipo agricolo, non intensivo, e/o le nuove aziende agricole di qualunque genere.
- I nuovi edifici per la lavorazione, la trasformazione, la conservazione, l'immagazzinamento, l'essiccazione e la commercializzazione di prodotti agricoli provenienti dall'attività di coltivazione dei fondi delle aziende zonalì. Potranno inoltre essere realizzati depositi di materiale derivante dalla produzione agricola in idonee strutture che ne salvaguardino le caratteristiche fisiche ed organolettiche e tutte quelle strutture (anche specialistiche e tecnologicamente avanzate) che siano necessarie per una migliore utilizzazione e lavorazione dei prodotti di specifiche colture o allevamenti, in modo da rendere i prodotti atti alla conseguente commercializzazione secondo le consuetudini vigenti o in funzione delle nuove specifiche direttive emanate a livello nazionale o comunitario.
- le infrastrutture strettamente collegate alle attività agricole.

5-3 - aree A2

Nelle aree A2 trovano collocazione oltre a quanto previsto per le aree A1 anche le stalle destinate all'allevamento di tipo intensivo. Sono ammesse le cave alle condizioni indicate al punto 5-7 art. 8 (ml. 100 di distanza da qualunque edificio).

5-4 - aree A3

Nelle aree A3 trovano collocazione, oltre a quanto indicato nelle aree A2,
 - gli impianti esistenti per la coltivazione di cave di inerte con esclusione di nuovi impianti fissi.

5-5 - aree A4

Nelle aree A4 trovano collocazione, gli impianti esistenti per la coltivazione di cave di inerte.

L'eventuale estrazione di inerte nelle zone di alveo è autorizzata dal Magistrato del Po.

Al di fuori del terreno demaniale tale estrazione è vietata.

5-6 - aree A5

Nelle aree A5 si deve conservare allo stato di oggi l'ambiente naturale.

Sono vietati anche la modifica e la trasformazione del tipo di cultura in atto.

5-7 - area nuove cave

Sono ammesse su tutto il territorio comunale nuove cave, con le seguenti esclusioni:

- aree A, A1, A4 e A5
- aree inserite nel P.T.O. (le aree sottese dai limiti di P.T.O. Area ZA1 e ZA2 e ZRNS268N2)
- fasce di rispetto di qualunque fabbricato pari a ml. 100.

Per quanto riguarda la coltivazione di nuove cave nelle Fasce A, B e C del PSFF l'autorizzazione è demandata all'analisi procedurale dettata dalle LLRR 40/00 e 69/78 e dai disposti della normativa PAI.

Le nuove cave in alveo devono essere rilasciate dal Magistrato per il Po.

6-0 - AREA SRD

Nell'area SRD trova collocazione una stazione centro di raccolta differenziata di rifiuti solidi urbani da realizzarsi in conformità alle prescrizioni dettate dalle norme in materia di infrastrutture per la raccolta differenziata dei rifiuti – DGR 102-1246 del 07/09/1995 e s.m.i.

7-0 – ZONE DI INSEDIAMENTO COMMERCIALE

Sono le aree destinate all'insediamento delle attività commerciali per la vendita al dettaglio in sede fissa.

La destinazione d'uso commerciale per la vendita al dettaglio in sede fissa è univoca ed è attribuita nell'ambito degli Addensamenti e delle Localizzazioni commerciali, riconosciuti sia dal Comune ai sensi della vigente normativa in materia, sia, per quanto riguarda le Localizzazioni L.1, ai sensi dell'art. 14, punto 3, dall'Allegato A alla D.C.R. 29 ottobre 1999 n. 563-13414 e s.m.i. (come da ultimo modificata con la D.C.R. 20 novembre 2012 n. 191-43016 e s.m.i.), senza alcuna specifica limitazione delle tipologie di strutture distributive (esercizi di vicinato e medie e grandi strutture di vendita), purché compatibili con i criteri commerciali di cui all'articolo 8, comma 3 del D.Lgs 114/1998 approvati. Tale destinazione deve essere, di norma, integrata o al tessuto residenziale o alle attività produttive industriali, artigianali, al terziario non pubblico e al commercio all'ingrosso. Sono compresi nella destinazione d'uso commerciale anche i pubblici esercizi, l'artigianato e le attività terziarie al servizio della persona. Il commercio all'ingrosso deve essere integrato, di norma, alle attività produttive industriali, artigianali e commerciali.

All'esterno degli Addensamenti e delle Localizzazioni commerciali sono consentiti esercizi di vicinato, purché compresi in ambiti già edificati preferibilmente residenziali, salvo che si tratti di aree o edifici già destinati a servizi pubblici, e nel rispetto di quanto previsto dall'articolo 23 dell'allegato A alla D.C.R. 29 ottobre 1999 n. 563-13414 e s.m.i. (come da ultimo modificata con la D.C.R. 20 novembre 2012 n. 191-43016 e s.m.i.), e in aree e/o edifici ove la destinazione commerciale al dettaglio sia consentita dallo strumento urbanistico vigente.

Art. 10

CONDIZIONI PER L'INSEDIABILITA'

1-0 - AREE DESTINATE AGLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

1-1 - aree RS - R - RC - RE

Nelle aree RS, R, RC, RE le condizioni per l'insediabilità sono:

- a) la presenza di tutte le opere di urbanizzazione primaria e per queste si intendono:
 - opere per rendere idoneo il terreno all'insediamento;
 - sistema viario pedonale e veicolare;
 - spazi di sosta e di parcheggio;
 - opere di presa, adduzione e reti di distribuzione idrica;
 - rete di impianti per lo smaltimento e per la depurazione dei rifiuti liquidi;

- sistema di distribuzione dell'energia elettrica e canalizzazioni per gas e telefono;
 - spazi attrezzati a verde pubblico;
 - reti ed impianti di pubblica illuminazione per gli spazi di sosta e parcheggio.
- b) una dotazione minima di aree per servizi sociali stabilita dall'articolo 3 D.M. 2/4/68 n. 1444 e modificata dall'art. 21 della L.R. 56 del 5/12/77.
- c) la presenza di opere di urbanizzazione indotta e per queste si intendono:
- parcheggi;
 - impianti di trasporto collettivo di interesse comunale ed intercomunale;
 - impianti tecnici di interesse comunale o sovracomunale;
 - impianti di smaltimento di rifiuti solidi;
 - sistemazione a verde delle fasce di protezione stradale, cimiteriale, di impianti produttivi e di sponde di fiumi;
 - manufatti occorrenti per arginature e per opere di consolidamento del terreno.

1-2 - aree RA

Nelle aree RA, condizione per l'insediabilità è la presenza di un organismo edilizio già in attività, da trasformare e riutilizzare.

2-0 AREE DESTINATE AGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E TERZIARI

2-1 - aree PC - PN - TC - TN

Nelle aree PC, PN, TC, TN, condizioni per l'insediamento, oltre a quanto previsto per le aree destinate agli insediamenti residenziali, sono:

- che vi sia la disponibilità dell'acqua potabile e dell'acqua per usi industriali, da reperirsi nel rispetto delle vigenti norme, nella quantità necessaria alle esigenze produttive; nonché la disponibilità di energia elettrica;
- che lo smaltimento delle acque luride, sia civili che di scarico delle lavorazioni industriali, sia possibile nel rispetto di quanto disposto dalla legge 319/1976 e successive modificazioni, nonché, dalle leggi regionali in materia;
- che esistano e siano progettati parcheggi e servizi fruibili, nella misura conforme alle prescrizioni dell'art. 21 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. riferite alle singole destinazioni d'uso ammesse;
- che esista o sia progettato l'idoneo accesso da strada pubblica, pavimentata a regola d'arte con materiale durevole, avente sezione utile trasversale della carreggiata di almeno m. 7.

3-0 AREE RISERVATE AI SERVIZI

Condizioni per l'insediabilità per le aree destinate alla istruzione, per le aree destinate alle attrezzature di interesse comune e per le aree destinate agli impianti sportivi sono quelle indicate per le aree destinate agli insediamenti residenziali.

4-0 AREE INEDIFICABILI

Nessun intervento è ammesso ad eccezione di quanto specificatamente normato.

5-0 AREE AGRICOLE E DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE

5-1 - aree A - A1

Nelle aree - A1 le condizioni per l'insediabilità sono:

- per le attività agricole:

- la presenza di una azienda agricola consistente in un complesso di beni immobili e mobili (attrezzature e scorte) organizzata dall'imprenditore per l'esercizio di attività di coltivazione e di allevamento di bestiame in modo non intensivo;
- esistenza di una quantità di terreni coltivati e di bestiame o altre componenti aziendali tali da dare luogo ad un numero di "giornate lavorative" annue, non inferiore a 200, calcolate mediante l'uso delle tabelle SCAU (contributi agricoli unificati);
- assenza, nell'area in cui si vuole localizzare il centro dell'azienda e l'abitazione dell'imprenditore agricolo o del coltivatore, di fabbricati esistenti facilmente recuperabili all'abitazione mediante interventi fondiari. Qualora queste siano giudicate inadatte all'abitazione, deve essere assunto, con atto unilaterale trascritto, obbligo da parte del proprietario, di destinarle a funzioni tecniche.

- per gli allevamenti di tipo agricolo:

(allevamenti nei quali la quantità di terreno disponibile non sia inferiore ad un ettaro per 40 quintali di peso vivo)

- la presenza di una azienda agricola in attività;
- la disponibilità di terreni agricoli in misura non inferiore ad un ettaro per 40 quintali di peso vivo di bestiame allevabile;
- il titolare abbia la qualifica di imprenditore a titolo principale ai sensi delle vigenti leggi.

Si intendono disponibili per l'allevamento i terreni facenti parte dell'azienda agricola a titolo di proprietà o di usufrutto, nonché, quelli relativamente ai quali sia dimostrata dall'allevatore l'esistenza di un contratto registrato di affitto, di appalto per la concimazione, o di altro equipollente contenuto.

Almeno due terzi della superficie dei terreni deve essere costituita da fondi oggetto di proprietà, o di usufrutto, o di contratto di affitto registrato.

- Per gli edifici di cui all'art. 9, punto 5-1, lett. c):

- Dovrà essere garantita la presenza di adeguata viabilità di accesso;
- Il titolo abilitativo sarà rilasciato ai proprietari dei fondi e a chi ne abbia titolo;
- I concessionari dovranno corrispondere gli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e sul costo unitario di costruzione, secondo gli importi definiti dalla deliberazione del consiglio comunale vigente al momento del ritiro del titolo abilitativo;
- Il rilascio del titolo abilitativo per gli interventi edificatori è subordinato alla presentazione all'Autorità comunale di un atto di impegno dell'avente diritto che preveda:
 - a) il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola;
 - b) le classi di colture in atto ed in progetto documentate a norma del 18° comma dell'articolo 25 della L.R. 56/77 e s.m.i.;
 - c) il vincolo del trasferimento di cubatura di cui al citato articolo 25 della L.R. 56/77 e s.m.i.;

d) le sanzioni per l'inosservanza degli impegni assunti.

L'atto è trascritto su registri della proprietà immobiliare a cura dell'Amministrazione comunale ed a spese del titolare del titolo abilitativo.

5-2 - aree A2-A3

- per gli allevamenti di bestiame di tipo intensivo:

(allevamenti nei quali la quantità di terreno disponibile è vincolata allo smaltimento, è inferiore ad un ettaro per 40 quintali di peso vivo di bestiame allevato od allevabile).

La presenza di un'area congruamente attrezzata con le necessarie opere urbanizzative, ed in particolare con le strutture idonee ad evitare ogni forma di inquinamento.

- per le aree non escluse alla coltivazione di cave:

- la presenza di un imprenditore munito dell'autorizzazione speciale alla coltivazione;
- la corresponsione di un contributo che, a norma dell'art. 10 della L. 28/1/77, n. 10, tenga conto dei costi delle opere di accesso e degli interventi atti a garantire, durante e dopo l'esercizio di questa attività, il ripristino e la ricomposizione del paesaggio naturale da esse alterato
- il rispetto nella coltivazione di cava delle prescrizioni di cui alla legge 29/6/1939 n. 1497 sulla protezione delle bellezze naturali, della legge 4/3/58, n. 198, e del D.P.R. 9/4/59 n. 128.

- Per gli edifici di cui all'art. 9, punto 5-1, lett. c):

- Dovrà essere garantita la presenza di adeguata viabilità di accesso;
 - Il titolo abilitativo sarà rilasciato ai proprietari dei fondi e a chi ne abbia titolo;
 - I concessionari dovranno corrispondere gli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e sul costo unitario di costruzione, secondo gli importi definiti dalla deliberazione del Consiglio Comunale vigente al momento del ritiro del titolo abilitativo;
 - Il rilascio del titolo abilitativo per gli interventi edificatori è subordinato alla presentazione all' Autorità Comunale di un atto di impegno dell'avente diritto che preveda:
 - a) il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola;
 - b) le classi di colture in atto ed in progetto documentate a norma del 18° comma dell'articolo 25 della L.R. 56/77 e s.m.i.;
 - c) il vincolo del trasferimento di cubatura di cui al citato articolo 25 della L.R. 56/77 e s.m.i.;
 - d) le sanzioni per l'inosservanza degli impegni assunti.
- L'atto è trascritto su registri della proprietà immobiliare a cura dell'Amministrazione Comunale ed a spese del titolare del titolo abilitativo.

6-0 AREA DESTINATA ALLA RACCOLTA RIFIUTI DIFFERENZIATA - SRD

Nell'area SRD condizioni per l'insediabilità sono:

la presenza di tutte le opere di urbanizzazione primaria e per queste si intendono:

- opere per rendere idoneo il terreno all'insediamento;

- sistema viario veicolare;
- spazi di sosta e di parcheggio;
- opere di presa, adduzione e reti di distribuzione idrica;
- rete di impianti per lo smaltimento e per la depurazione dei rifiuti liquidi;
- sistema di distribuzione dell'energia elettrica e canalizzazioni per gas e telefono;
- reti ed impianti di pubblica illuminazione per gli spazi di sosta e manovra;
- sistemazione a verde dell'area a salvaguardia dell'impianto ambientale.

7-0 – ZONE DI INSEDIAMENTO COMMERCIALE

La destinazione d'uso commerciale abilita all'insediabilità delle tipologie di strutture distributive di cui ai criteri comunali approvati, solo nei casi in cui siano rispettati i requisiti di natura urbanistica fissati nella parte seconda dell'allegato A alla D.C.R. 29 ottobre 1999 n. 563-13414 e s.m.i. (come da ultimo modificata con la D.C.R. 20 novembre 2012 n. 191-43016 e s.m.i.).

Art. 11 **PRESCRIZIONI**

1-0 AREE DESTINATE AGLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

1-1 - aree urbane aventi carattere storico-artistico-documentario ed ambientale RS

Per le aree del Centro Storico vale quanto contenuto nella cartografia, norme tecniche, tabelle ed ulteriori elaborati dello studio di dettaglio dell'area approvato con apposita Variante al PRGC.

È applicabile inoltre quanto contenuto nelle presenti norme limitatamente ai seguenti articoli:

Art. 1 - Elementi costitutivi del P.R.G.C.

Art. 4 - Definizioni

* Punto 1-0-0	- Area normativa
* Punto 1-0-1	- Apparato decorativo
* Punto 1-0-2	- Destinazione degli edifici
* Punto 1-0-3	- Fabbricato accessorio
* Punto 1-0-4	- Fabbricati rurali
* Punto 1-0-5	- Fronte di un edificio
* Punto 1-0-6	- Immobile
* Punto 1-0-7	- Parete finestrata
* Punto 1-0-8	- Pertinenza
* Punto 1-0-9	- Stanza (o vano utile)
* Punto 1-0-10	- Vano accessorio
* Punto 1-1	- Superficie territoriale
* Punto 1-2	- Superficie fondiaria
* Punto 1-3 quater	- Rapporto di copertura
* Punto 1-4	- Densità edilizia territoriale
* Punto 1-5	- Densità edilizia fondiaria
* Punto 1-5 bis	- Unità immobiliare

- * Punto 1-6 - Destinazione
- * Punto 1-7 comma 1 e 2 - Piano del terreno sistemato
(o piano di utilizzo)
- * Punto 1-8 - Distacchi dai fabbricati
- * Punto 1-9 - Distacchi dai confini
- * Punto 1-10 - Distacchi dalle strade
- * Punto 1-11 comma 1 e 2 - Altezza massima dei fabbricati

- * Punto 1-13 - Piani fuori terra
- * Punto 2-0 bis - Decoro dell'ambiente urbano Art.

5 - Strade indicazioni costruttive generali

Art. 6 - Tipi di intervento

INTERVENTI URBANISTICI, STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI

- * Piani Particolareggiati di Esecuzione (P.P.E)
- * Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.)
- * Piani di Recupero (P.d.R.)
- * Piani Esecutivi di edilizia privata convenzionata (P.E.C.)

Art. 8 - Descrizione delle aree

1-0 AREE DESTINATE AD INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

- * Aree di interesse storico, artistico, documentario e ambientale

RS

3-0 AREE RISERVATE AI SERVIZI

4-0 AREE INEDIFICABILI

7-0 ZONE DI INSEDIAMENTO COMMERCIALE

Art. 9 Destinazioni

1-0 AREE DESTINATE AGLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

- * Punto 1-1 Aree RS, R, RC, RE
- * 3-0 AREE RISERVATE AI SERVIZI – S
- * Punto 3-1 - Aree IS
- * Punto 3-2 - Aree IC
- * Punto 3-3 - Aree V
- * Punto 3-4 - Aree P
- * Punto 3-5 - Aree VP
- * Punto 3-6 - Aree PR

4-0 AREE INEDIFICABILI

7-0 ZONE DI INSEDIAMENTO COMMERCIALE

Art. 10 Condizioni per l'insediabilità

1-0 AREE DESTINATE AGLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

- * Punto 1-1 Aree RS, R, RC, RE
- * 3-0 AREE RISERVATE AI SERVIZI
- * 4-0 AREE INEDIFICABILI
- * 7-0 ZONE DI INSEDIAMENTO COMMERCIALE

Art. 14 Distanze

- * Punto 1) Distanza tra fabbricato e fabbricato
- * Punto 2) Distanza dei fabbricati dalla strada

- * Punto 3) Distanza di un fabbricato dai confini di proprietà
- * Punto 4) Distanza dei fabbricati dai corsi d'acqua
- * Punto 5) Distanza dei fabbricati dai muri di sostegno, ponti ecc.
- * Punto 6) Distanza delle recinzioni dalle strade pubbliche o di uso pubblico
- * Punto 7) Distanza dalle ferrovie
- * Punto 8) Distanza dai cimiteri
- * Punto 9) Distanza da pozzi e sorgenti di interesse pubblico
- * Punto 10) Distanza da impianti di depurazione o di discarica dei rifiuti solidi urbani
- * Punto 11) Distanza dai conduttori elettrici principali (elettrrodotti)
- * Punto 12) Distanza dalle condotte idriche e fognanti

Art. 16 Occupazione del suolo - Scavi

Art. 17 Esecuzione di opere pubbliche

Art. 18 Strutture tecniche per servizi di interesse generale

Art. 19 Poteri di deroga

Art. 21 Attività in corso ed autorizzazioni temporanee

Art. 22 Norme in contrasto

Art. 25 Aree soggette a vincoli particolari

Art. 26 Sfruttamento e tutela delle acque sotterranee

1-2 Nucleo urbano consolidato di antica formazione R

È previsto il riordino dell'area o di parte di essa, ed il recupero del patrimonio edilizio abitativo esistente (compreso le coperture a lose) mediante interventi fondiari sui singoli edifici non superando, nel caso di demolizione e ricostruzione, la volumetria preesistente.

Le porzioni libere, nell'ambito delle aree "R", se non individuate con particolare simbologia, non hanno capacità edificatoria.

Gli interventi ammessi sugli immobili destinati alla residenza sono:

- manutenzione straordinaria
- risanamento edilizio
- ristrutturazione edilizia
- demolizione senza ricostruzione

È altresì ammessa la costruzione di bassi fabbricati secondo le indicazioni del punto 2-1 dell'art. 4 qualora tale facoltà non sia già stata usufruita nello strumento urbanistico precedente.

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

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

- con permesso di costruire è ammesso il recupero ai fini residenziali fino al 20% del loro volume dopo aver vincolato la restante volumetria ad uso diverso dalla residenza o aver provveduto, sempreché, non sia alterata la struttura urbana dei luoghi, all'eliminazione della stessa.

Mq. 75 di superficie netta sono comunque sempre recuperabili e sono utilizzabili una volta sola. (Tale superficie è comprensiva di eventuale autorimessa)

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

I fabbricati riportati in tabella oggetto di P.d.R., aventi tettoie aperte da più di due lati, possono essere recuperati volumetricamente.

Si precisa che tali fabbricati sono costituiti da volumi ex-agricoli ora inutilizzati. Le caratteristiche costruttive di tali fabbricati sono le seguenti:

- muratura portante o pilastratura in pietrame e mattoni;
- orizzontamenti a volta o in putrelle e voltini o solai in C.A.;
- tetto in legno con copertura in coppi o tegole.

La possibilità di recupero indicata al capoverso precedente è ammessa solo per fabbricati di questo tipo, con esclusione quindi di strutture provvisorie realizzate con pilastratura in legname o ferro e con coperture in lamiera o eternit su orditura in ferro, alle quali, se non regolarmente autorizzate, non viene assegnato alcun valore nel computo della volumetria e della superficie coperta ai fini di eventuali interventi di recupero che dovranno prevedere la loro demolizione. Si precisa altresì che il recupero di edifici rurali inutilizzati previsti nella presente area normativa R è stato ammesso a seguito di indagine specifica.

I casi indicati nelle schede di Piano riguardano edifici agricoli non più utilizzati di antica fattura, realizzati con le seguenti modalità:

- muratura portante o pilastratura in pietrame e mattoni;
- orizzontamenti a volta o in putrelle e voltini o solai in C.A.;
- tetto in legno con copertura in coppi o tegole.

Pertanto per questi edifici, in considerazione della loro consistenza, delle loro dimensioni e delle loro caratteristiche è stato ammesso l'utilizzo di tali volumetrie non solo quali locali accessori alla residenza ma quali residenze a tutti gli effetti.

Si precisa altresì che il riuso abitativo non deve contrastare con il diritto di terzi, in particolare le distanze tra pareti finestrate e confini dovrà essere di mt 5,00, le distanze tra edifici dovranno essere pari a mt 10,00. Eventuali riduzioni di tali

parametri potranno essere ammesse solo con il consenso dei confinanti attuato mediante atto pubblico registrato e trascritto.

È inoltre consentito il recupero dei ruderi di fabbricati diroccati o distrutti in tutto o in parte ad abitazione, mediante interventi di ricostruzione guidata mirati a ripristinare i fabbricati medesimi.

Ai fini della presente disposizione, sono considerati “ruderi” di fabbricati diroccati o distrutti i fabbricati di cui è intervenuto il crollo, anche di strutture verticali, orizzontali e di copertura.

In questa zona urbanistica è emerso che è considerato rudere recuperabile i resti del fabbricato siti in Via Trento Fg. 73 n. 753 – 754 – 755 – 530 – 531 .

La conformazione essenziale dell'originario fabbricato, in termini di sagoma, volume e superficie, dovrà essere dimostrata in modo attendibile in sede di istanza di permesso di costruire attraverso la presentazione dei suddetti documenti: rilievi, testimonianze, documentazione fotografica; la mancanza di uno solo di questi documenti comporta l'impossibilità di recuperare il rudere.

L'intervento di ricostruzione guidata, subordinato al rilascio di permesso di costruire oneroso con contributo di costruzione non inferiore a quello previsto per le nuove costruzioni, dovrà condurre ad un edificio di volumetria non superiore a quella originariamente esistente, dotato di caratteri tipologici rispettosi del contesto edilizio e/o dell'ambiente circostante. Non sono ammesse sopraelevazioni delle quote di imposta e di colmo del tetto.

L'efficacia del titolo che abilita all'intervento di cui alla presente disposizione è subordinata all'esistenza o alla realizzazione, da parte dell'interessato e a spese dello stesso, contestualmente all'intervento, di tutte le urbanizzazioni primarie richieste dall'insediamento. È facoltà del Comune ammettere la monetizzazione del parcheggio pubblico in base ai costi correnti previsti dal Consiglio Comunale.

Per quanto non espressamente previsto dalla presente norma si applica la disciplina in materia di “demolizione e ricostruzione” prevista dal DPR 380/01 aggiornato al D. lgs. 301 del 2002.

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà, laddove ritenga utile, di imporre arretramenti del nuovo fabbricato rispetto ai fili di fabbrica originari al fine di consentire allargamenti della sede viaria.

Sugli immobili destinati alla residenza, quando non sia possibile il recupero di strutture con destinazione diversa da quella residenziale sono ammessi, una sola volta, aumenti del 20% della volumetria costruita esistente con un massimo di mq. 25 di superficie complessiva per risanamenti igienici e per esigenze distributive interne. Questo aumento non è da verificarsi nella superficie coperta.

E' inoltre consentito, sugli immobili destinati alla residenza individuati in cartografia con il simbolo n°○, in considerazione del nullo o basso rapporto di cubatura esistente sulla area di pertinenza, un aumento della volumetria nel rispetto dei limiti di tabella.

La superficie coperta non potrà superare il 50% della superficie dell'area in proprietà.

L'intervento sarà realizzato con le modalità attuative previste nelle schede di Piano per ogni singolo caso. Potranno essere richieste in fase attuativa dismissioni di terreno relative ad ampliamento della rete viaria ed a parcheggi a giudizio della C.I.E. nel rispetto della normativa vigente.

Le nuove edificazioni devono rispettare i seguenti limiti:

- distanze dai confini: minimo mt 5;

- distanze dai fabbricati: minimo mt 10

In queste aree, alle strutture degli allevamenti di tipo **A**, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria.

Negli insediamenti individuati con la sigla **A^{*R}** ricadenti in zona urbanistica omogenea R "Aree urbane consolidate di antica formazione" a prevalente destinazione residenziale, è ammesso, al cessare dell'attività agricola incorso, il recupero, con destinazione compatibile con la zona urbanistica di appartenenza, dei fabbricati esistenti. Tale recupero potrà avvenire fino ad un massimo del 90% del volume esistente e con contestuale demolizione della parte eccedente, con obbligo di strumento urbanistico esecutivo.

Parte dell'area R è inserita nella Fascia C del Piano Stralcio delle Fasce Fluviali si ritiene che gli interventi previsti in questa zona dalle indicazioni dei commi precedenti debbano seguire ove possibile i seguenti criteri di massima:

- innalzamento del piano di campagna o costruzione su pilotis affinché le superfici abitabili siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento e non costituiscano un aumento del rischio per gli edifici esistenti e, soprattutto per gli usi abitativi.
- esclusione della destinazione residenziale al di sotto delle quote compatibili con la piena di riferimento
- eventuale prescrizione di uso di porte a tenuta stagna per i locali posti al di sotto della quota compatibile con la piena di riferimento
- esclusione di depositi di materiali nocivi, pericolosi e insalubri.

Parte dell'area R è inserita nella Fascia B del Piano Stralcio delle fasce Fluviali del Po.

Sono consentiti i seguenti interventi oltre a quelli previsti in Fascia A:

Interventi di ristrutturazione edilizia interessanti edifici residenziali, comportanti anche sopraelevazione degli edifici con aumento di superficie o volume, non superiori a quelli potenzialmente, allagabili, con contestuale dismissione d'uso di queste ultime e a condizione che gli stessi non aumentino il livello di rischio e non comportino significativo ostacolo o riduzione apprezzabile della capacità di invaso delle aree stesse, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa.

Interventi di adeguamento igienico funzionale degli edifici esistenti, ove necessario, per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di sicurezza del lavoro connessi ad esigenze delle attività ed usi in atto.

Parte della presente area normativa R è inserita in ZU1 del P.T.O.; i tipi di intervento previsti in questa zona sono perfettamente compatibili nel rispetto delle Norme di Attuazione allegate al P.T.O.

Parte della presente area normativa R è inserita in ZU2 del P.T.O.; anche in questo caso i tipi di intervento previsti in questa zona sono perfettamente compatibili nel rispetto delle Norme di Attuazione allegate al P.T.O.

Parte dell'area R è inserita in Classe I (Rif. Circ. P.G.R. 08/05/86 n° 7/LAP), in tali zone la pericolosità geomorfologica è nulla. Ogni intervento (sia nuove costruzioni, che ampliamenti di strutture esistenti) dovrà essere preceduto da

un'indagine di verifica della capacità portante dei terreni di appoggio e della omogeneità spaziale dei litotipi interessati dall'opera (D.M. 11./03/88, n. 127 sez. A, B e C).

Parte dell'area R è inserita in Classe IIa (Rif. Circ. P.G.R. 08/05/96, n. 7/LAP); tale zona è caratterizzata da soggiacenza della falda freatica inferiore a 3 mt e verosimilmente suscettibile di ulteriore innalzamento in concomitanza di precipitazioni piovose intense e prolungate. In questa zona non è ammessa la realizzazione di locali interrati per la possibile interferenza tra essi e la falda freatica.

Parte dell'area R ricade in Classe IIb (Rif. Circ. P.G.R. 08/05/96, n. 7/LAP); tale zona è caratterizzata da soggiacenza della falda freatica inferiore a 2 mt e verosimilmente suscettibile di ulteriore innalzamento in concomitanza di precipitazioni piovose intense e prolungate. In questa zona non è ammessa la realizzazione di locali interrati per la possibile interferenza tra essi e la falda freatica.

Nei casi in cui, a seguito di puntuale indagine geologica redatta ai sensi del D.M. 11/03/1988 e s.m.i., si verifichi che la soggiacenza della falda non sia inferiore a 2 mt. dal piano di campagna è ammessa la realizzazione di locali seminterrati aventi destinazione accessoria alla residenza con altezza massima, misurata da pavimento a soffitto, non superiore a mt. 2,40 e quota del piano di pavimento non inferiore a m. 1,30 dal piano strada o, in assenza, dal piano di campagna, utilizzando gli accorgimenti tecnologici atti ad impedire le infiltrazioni.

1-3 Nucleo urbano di nuova formazione RC

In tali aree sono ammessi interventi fondiari sui singoli edifici, non superando, nel caso di demolizione e ricostruzione, la volumetria preesistente.

È inoltre consentito, sugli immobili destinati alla residenza individuati in cartografia con il simbolo n° ○, in considerazione del nullo o basso rapporto di cubatura esistente sulla area di pertinenza, un aumento della volumetria nel rispetto dei limiti di tabella.

La superficie coperta non potrà superare il 50% della superficie dell'area in proprietà.

L'intervento sarà realizzato con e modalità attuative previste nelle schede di Piano per ogni singolo caso.

Nella RC gli interventi ammessi sugli immobili destinati alla residenza sono:

- 1) - manutenzione straordinaria
 - restauro e risanamento conservativo
 - demolizione senza ricostruzione
- 2) - ristrutturazione edilizia
 - nuove costruzioni sui terreni individuati e localizzati catastalmente in cartografia, quantificati nelle tabelle allegate.

Sugli immobili destinati alla residenza mono o bifamiliare sono ammessi una sola volta aumenti del 20% della superficie utile esistente esclusivamente per le costruzioni già esistenti, ultimate ed accatastate alla data del 31/12/1997, che

non ne abbiano già usufruito nel precedente strumento urbanistico, a condizione che questi aumenti non vadano ad aumentare la capacità insediativa esistente. Si precisa che la dislocazione planimetrica di tali aumenti della superficie utile, potrà essere sistemata anche non in aderenza all'edificio residenziale, nel rispetto delle distanze da confini, fabbricati, pareti finestrate, etc.

Sono comunque sempre consentiti mq. 25 per risanamento igienico e modesti ampliamenti funzionali e sono utilizzabili una volta sola senza necessità di verifica, in questo ultimo caso, del rapporto di copertura.

Gli ampliamenti dovranno sempre essere integrati nelle volumetrie esistenti in modo da non creare discontinuità.

È altresì ammessa la costruzione di bassi fabbricati secondo le indicazioni del punto 2-1 dell'art. 4 qualora tale facoltà non sia già stata usufruita nello strumento urbanistico precedente.

Sugli immobili con destinazione diversa da quella consentita nell'area normativa sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione straordinaria.

In queste aree, alle strutture degli allevamenti di tipo **A**, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria.

Parte dell'area RC è inserita nella Fascia C del Piano Stralcio delle Fasce Fluviali si ritiene che gli interventi previsti in questa zona dalle indicazioni dei commi precedenti debbano seguire ove possibile i seguenti criteri di massima:

- innalzamento del piano di campagna o costruzione su pilotis affinché le superfici abitabili siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento e non costituiscano un aumento del rischio per gli edifici esistenti e, soprattutto per gli usi abitativi.
- esclusione della destinazione residenziale al di sotto delle quote compatibili con la piena di riferimento
- eventuale prescrizione di uso di porte a tenuta stagna per i locali posti al di sotto della quota compatibile con la piena di riferimento
- esclusione di depositi di materiali nocivi, pericolosi e insalubri.

Parte dell'area RC è inserita nella Fascia B del Piano Stralcio delle fasce Fluviali del Po.

Sono consentiti i seguenti interventi oltre a quelli previsti in Fascia A:

Interventi di ristrutturazione edilizia interessanti edifici residenziali, comportanti anche sopraelevazione degli edifici con aumento di superficie o volume, non superiori a quelli potenzialmente, allagabili, con contestuale dismissione d'uso di queste ultime e a condizione che gli stessi non aumentino il livello di rischio e non comportino significativo ostacolo o riduzione apprezzabile della capacità di invaso delle aree stesse, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa.

- a) Interventi di adeguamento igienico funzionale degli edifici esistenti, ove necessario, per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di sicurezza del lavoro connessi ad esigenze delle attività ed usi in atto.

L'area RC33 rientra in zona Z.A1 ed in Fascia complementare Fc del P.T.O.; gli usi consentiti dalla destinazione urbanistica stabilita dal P.R.G.C. per le zone RC devono essere limitati a quanto ammesso dalla normativa del P.T.O. (art. 15 delle N.T.A.), ovvero:

- attività 4.1 con modalità di intervento M4.1 legata alla condizione di intervento C.1;

- attività 4.1 con modalità di intervento M4.2 legata alla condizione di intervento C.1;
- attività 4.1 con modalità di intervento M4.3 legata alla condizione di intervento C.2;
- attività 4.2 con modalità di intervento M4.1 legata alla condizione di intervento C.1.

Parte della presente area normativa RC è inserita in ZU1 del P.T.O.; i tipi di intervento previsti riguardano completamenti e ristrutturazioni di aggregati urbani o di singoli edifici, senza consistenti incrementi dell'area urbanizzata, con interventi omogenei ai caratteri ambientali, edilizi e funzionali delle preesistenze.

Parte della presente area normativa RC è inserita in ZU2 del P.T.O.; gli interventi previsti riguardano sia completamenti e ristrutturazioni di aggregati urbani o di singoli edifici e sia rinnovi e ristrutturazioni edilizie ed urbanistiche.

Sono altresì previsti ampliamenti e nuovi impianti di aggregati urbani o di singoli edifici, con modificazioni della consistenza edilizia.

Parte dell'area RC è inserita in Classe I (Rif. Circ. P.G.R. 08/05/86 n° 7/LAP), in tali zone la pericolosità geomorfologica è nulla. Ogni intervento (sia nuove costruzioni, che ampliamenti di strutture esistenti) dovrà essere preceduto da un'indagine di verifica della capacità portante dei terreni di appoggio e della omogeneità spaziale dei litotipi interessati dall'opera (D.M. 11./03/88, n. 127 sez. A, B e C).

Parte dell'area RC è inserita in Classe IIa (Rif. Circ. P.G.R. 08/05/96, n. 7/LAP); tale zona è caratterizzata da soggiacenza della falda freatica inferiore a 3 mt e verosimilmente suscettibile di ulteriore innalzamento in concomitanza di precipitazioni piovose intense e prolungate.

In queste zone non è ammessa la realizzazione di locali interrati per la possibile interferenza tra essi e la falda freatica.

Parte dell'area RC ricade in Classe IIb (Rif. Circ. P.G.R. 08/05/96, n. 7/LAP); tale zona è caratterizzata da soggiacenza della falda freatica inferiore a 2 mt e verosimilmente suscettibile di ulteriore innalzamento in concomitanza di precipitazioni piovose intense e prolungate.

In queste zone non è ammessa la realizzazione di locali interrati per la possibile interferenza tra essi e la falda freatica.

Nei casi in cui, a seguito di puntuale indagine geologica redatta ai sensi del D.M. 11/03/1988 e s.m.i., si verifichi che la soggiacenza della falda non sia inferiore a 2 mt. dal piano di campagna è ammessa la realizzazione di locali seminterrati aventi destinazione accessoria alla residenza con altezza massima, misurata da pavimento a soffitto, non superiore a mt. 2,40 e quota del piano di pavimento non inferiore a m. 1,30 dal piano strada o, in assenza, dal piano di campagna, utilizzando gli accorgimenti tecnologici atti ad impedire le infiltrazioni.

Parte dell'area RC è inserita in Classe IIIb1 (Rif. Circ. P.G.R. 08/05/96, n. 7/LAP) e comprende aree esterne alle zone storicamente inondate e comunque non inondabili perché situate a quote superiori a quelle della piena di riferimento per portata avente $T_r = 200$ anni, ma soggette agli speciali vincoli derivanti dal ricadere nella fascia B del P.S.F.F.. In tali aree l'attuazione della previsione

urbanistica è sospesa sino all'espressione del parere dell'Autorità competente in merito alle osservazioni al P.S.F.F. presentate dall'Amministrazione comunale. Gli interventi al momento consentiti, in adeguamento alla vigente normativa, sono pertanto quelli previsti dall'art. 16, comma 4 delle N.T.A. del P.S.F.F..

1-4 Nuclei frazionali RA

E' previsto il recupero del patrimonio edilizio esistente mediante interventi fondiari sui singoli edifici.

Gli interventi ammessi sugli immobili destinati alla residenza sono:

- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo (per quegli edifici individuati in planimetria sottoposti a vincolo per i quali è previsto il parere preventivo della Sovrintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali del Piemonte, l'intervento è assentibile previo parere dei competenti Enti sovracomunali);
- ristrutturazione edilizia;
- nuove costruzioni: sono ammesse esclusivamente per gli agricoltori che ne hanno diritto, per la realizzazione delle abitazioni e delle attrezzature necessarie e strettamente collegate con la conduzione del fondo.

Tali interventi se rilasciati agli aventi diritto saranno realizzati con gli indici e le modalità di intervento delle aree agricole relativi agli allevamenti agricoli.

è inoltre consentito il recupero dei ruderi di fabbricati diroccati o distrutti in tutto o in parte ad abitazione, mediante interventi di ricostruzione guidata mirati a ripristinare i fabbricati medesimi.

Ai fini della presente disposizione, sono considerati "ruderi" di fabbricati diroccati o distrutti i fabbricati di cui è intervenuto il crollo, anche di strutture verticali, orizzontali e di copertura.

In questa zona urbanistica è emerso che sono considerati ruderi recuperabili i resti dei fabbricati siti in Frazione San Luca Fg. 3 n. 157 .

La conformazione essenziale dell'originario fabbricato, in termini di sagoma, volume e superficie, dovrà essere dimostrata in modo attendibile in sede di istanza di permesso di costruire attraverso la presentazione dei suddetti documenti: rilievi, testimonianze, documentazione fotografica; la mancanza di uno solo di questi documenti comporta l'impossibilità di recuperare il rudere.

L'intervento di ricostruzione guidata, subordinato al rilascio di permesso di costruire oneroso con contributo di costruzione non inferiore a quello previsto per le nuove costruzioni, dovrà condurre ad un edificio di volumetria non superiore a quella originariamente esistente, dotato di caratteri tipologici rispettosi del contesto edilizio e/o dell'ambiente circostante. Non sono ammesse sopraelevazioni delle quote di imposta e di colmo del tetto.

L'efficacia del titolo che abilita all'intervento di cui alla presente disposizione è subordinata all'esistenza o alla realizzazione, da parte dell'interessato e a spese dello stesso, contestualmente all'intervento, di tutte le urbanizzazioni primarie richieste dall'insediamento. È facoltà del Comune ammettere la monetizzazione del parcheggio pubblico in base ai costi correnti previsti dal Consiglio Comunale. Per quanto non espressamente previsto dalla presente norma si applica la disciplina in materia di "demolizione e ricostruzione" prevista dal DPR 380/01 e s.m.i.

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà, laddove ritenga utile, di imporre arretramenti del nuovo fabbricato rispetto ai fili di fabbrica originari al fine di consentire allargamenti della sede viaria.

Da parte di non addetti all'agricoltura, ad integrazione di abitazioni già esistenti, è ammesso, mediante permesso di costruire, il recupero a fini residenziali delle strutture di servizio (fienili, magazzini, etc) purché, collegate a quelle abitative già esistenti utilizzando preferenzialmente per l'abitazione quelle poste ai piani superiori.

La misura consentita per queste operazioni è fissata nel limite massimo di 75 mq. di superficie netta vincolando la parte rimanente ad uso diverso dalla residenza.

Il limite previsto potrà essere ridotto od aumentato del minimo necessario al fine di salvaguardare la composizione architettonica della struttura agricola da recuperare nel caso che questa sia costituita da arcate o presenti elementi ritenuti interessanti ai fini della valorizzazione delle tipologie rurali.

Qualora non sia possibile effettuare il recupero di strutture di servizio sono sempre possibili per i non addetti all'agricoltura ad integrazione di abitazioni esistenti ampliamenti nella misura massima di mq 25 per risanamenti igienici o per esigenze distributive interne.

Non sono consentiti frazionamenti al fine di ottenere più unità abitative da un'unica proprietà.

E' altresì ammessa la costruzione di bassi fabbricati secondo il punto 2-1 dell'art. 4, fatto salvo che non vi sia la possibilità di recupero di altre strutture esistenti non residenziali.

Nella zona RA e nelle zone agricole A1 i locali di allevamento di tipo agricolo di bovini, ovini, caprini e equini dovranno distare: a) mt. 25 da ogni abitazione (riducibili a mt. 12.50 in caso di accordo scritto fra le parti interessate); b) mt. 12,50 dall'abitazione del conduttore; c) mt. 150 da altre zone extragricole.

Per gli allevamenti agricoli di suini, sanati e avicunicoli le distanze, maggiorate, sono rispettivamente: a) mt. 50 da ogni abitazione (riducibili a mt. 25, in caso di accordo scritto fra le parti interessate); b) mt 12,50 dall'abitazione del conduttore; c) mt. 300 da altre zone extragricole. Le concimaie dovranno in ogni caso distare non meno di 25 metri dalle abitazioni. Nelle zone RA è altresì ammessa, per motivazioni di carattere igienico, con rilascio di Permesso di Costruire, la demolizione con ricostruzione senza aumento della volumetria esistente con spostamento del volume ricostruito a mt 25 da locali di allevamento di tipo agricolo e di tipo agricolo intensivo (come descritti dall'art. 10, par. 5-0 delle N.T.A.) di bovini, ovini, caprini e equini e a mt 50 da allevamenti di tipo agricolo e di tipo agricolo intensivo (come descritti dall'art. 10 par. 5-0 delle N.T.A.) di suini, sanati e avicunicoli, nel rispetto di ogni altra prescrizione riferita a distanza minima da strade, da confini di proprietà, da corsi d'acqua, da muri di sostegno, da ponti, distanza minima delle recinzioni dalle strade pubbliche o di uso pubblico, distanza dalle ferrovie, dai cimiteri ecc, come disciplinate all'art. 14 del vigente P.R.G.C. a condizione che gli immobili in questione, a seguito di precedenti accordi, non siano sorti a distanze inferiori a quelle minime di 25 m e 50m conformemente a quanto previsto dai commi 8 e 9, e a condizione che l'immobile non sia vincolato dalla Legge n. 490/99 né individuato dal P.R.G.C. ai sensi dell'art. 24 Legge Regionale 56/77 e s.m.i.

Sono presenti in questa zona insediamenti particolari denominati **TR**, **PC**, e **PE**, presenti non soltanto in questa area normativa ma anche in altre. Questi interventi sono stati normati rispettivamente:

- all'art. 11 punto 2-5 per gli insediamenti **PC**

- all'art. 11 punto 2-5bis per gli insediamenti produttivi artigianali esistenti PE
- art. 11 punto 2-8 per gli insediamenti ricettivi e ricreativi TR.

Per gli edifici indicati con la lettera (A) definiti "chiese e centri sociali, individuati nelle tavole di progetto in scala 1:1500 dei nuclei frazionali", evidenziati con apposito retino l'intervento massimo ammesso è il restauro ed il risanamento conservativo.

Alcuni Nuclei frazionali definiti quali aree RA, ricadono in Fascia B del Piano Stralcio delle fasce Fluviali del Po, secondo i disposti dell'art. 16 comma quarto lettera a) delle Norme di Attuazione del P.S.F.F., oltre agli interventi previsti relativamente alla Fascia A, sono consentiti:

- a) opere di nuova edificazione, di ampliamento e ristrutturazione edilizia, comportanti anche aumento di superficie o volume, interessanti edifici per attività agricole e residenze rurali, connesse alla conduzione aziendale, purché le superficie abitabili siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa.
- b) Interventi di ristrutturazione edilizia interessanti edifici residenziali, comportanti anche sopraelevazione degli edifici con aumento di superficie o volume, non superiori a quelli potenzialmente, allagabili, con contestuale dismissione d'uso di queste ultime e a condizione che gli stessi non aumentino il livello di rischio e non comportino significativo ostacolo o riduzione apprezzabile della capacità di invaso delle aree stesse, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa.
- c) Interventi di adeguamento igienico funzionale degli edifici esistenti, ove necessario, per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di sicurezza del lavoro connessi ad esigenze delle attività ed usi in atto.

Alcuni Nuclei frazionali definiti quali aree RA, ricadono in Fascia C del Piano Stralcio delle fasce Fluviali del Po, si ritiene che gli interventi previsti in questa zona debbano seguire ove possibile i seguenti criteri di massima:

- innalzamento del piano di campagna o costruzione su pilotis affinché le superfici abitabili siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento e non costituiscano un aumento del rischio per gli edifici esistenti e, soprattutto per gli usi abitativi.
- esclusione della destinazione residenziale al di sotto delle quote compatibili con la piena di riferimento
- eventuale prescrizione di uso di porte a tenuta stagna per i locali posti al di sotto della quota compatibile con la piena di riferimento
- esclusione di depositi di materiali nocivi, pericolosi e insalubri, in particolare le attività esistenti in tale zona potranno realizzare se necessario due piani fuori terra per la loro attività con la previsione dei depositi di sostanze nocive al piano superiore.

Alcuni nuclei frazionali definiti RA ricadono in Fascia Complementare così come prevista dalle Norme di Attuazione del P.T.O..

Nell'intero comune di Villafranca, la Fascia Complementare è definita quale ZA1 (269A1 e 274A1).

L'inserimento di queste aree in Zona P.T.O. non comporta limitazioni alle attività esistenti in questi nuclei in quanto le prescrizioni di P.R.G.C. rientrano nei limiti e nelle destinazioni stabilite dalla normativa del P.T.O..

In particolare sono ammesse:

- le residenze rurali ed edifici connessi alla conduzione dei fondi: gli interventi relativi a questi edifici si attuano sia con recupero edilizio ed urbanistico di edifici ed insediamenti rurali preesistenti sia mediante rinnovo e ristrutturazione edilizia ed urbanistica, sia mediante ampliamenti funzionali alle aziende agricole con modificazioni della consistenza edilizia;
- le residenze permanenti ed attività artigianali, terziarie, commerciali e produttive di interesse locale, con i servizi e le infrastrutture ad esse connesse: gli interventi relativi a questi edifici si attuano mediante il recupero edilizio ed urbanistico di insediamenti rurali, di aggregati urbani o di singoli edifici ed impianti, senza sensibili modificazioni della trama edilizia e viaria, della consistenza edilizia, dell'assetto funzionale e dei caratteri storico culturali ed ambientali.

A seguito di tale limite le attività produttive sia confermate che esistenti, in questi nuclei frazionali, potranno attuare quanto previsto nella Normativa e nelle relative Schede di Piano solo mediante il riutilizzo di strutture agricole preesistenti nei limiti indicati al paragrafo precedente.

Sono vincolati in particolare dal P.T.O. alcuni "beni di interesse documentario e di architettura minore" e precisamente:

- il podere Pignatelli;
- la chiesa ed il mulino di Cantogno;

per i quali si confermano le destinazioni d'uso in atto.

Tutti gli "annucleamenti rurali" inseriti quale RA nel Piano Regolatore Generale Comunale, sono stati opportunamente perimetrati secondo i criteri stabili nell'art. 3.7.2 delle Norme di Attuazione del P.T.O.

Parte dei nuclei frazionali RA sono inseriti in Classe I (Rif. Circ. P.G.R. 08/05/86 n° 7/LAP), in tali zone la pericolosità geomorfologica è nulla. Ogni intervento (sia nuove costruzioni, che ampliamenti di strutture esistenti) dovrà essere preceduto da un'indagine di verifica della capacità portante dei terreni di appoggio e della omogeneità spaziale dei litotipi interessati dall'opera (D.M. 11/03/88, n. 127 sez. A, B e C).

Parte dei nuclei frazionali RA sono inseriti in Classe IIa (Rif. Circ. P.G.R. 08/05/96, n. 7/LAP); tali zone sono caratterizzate da soggiacenza della falda freatica inferiore a 3 mt e verosimilmente suscettibile di ulteriore innalzamento in concomitanza di precipitazioni piovose intense e prolungate.

In queste zone non è ammessa la realizzazione di locali interrati per la possibile interferenza tra essi e la falda freatica.

Parte dei nuclei frazionali RA sono inseriti in Classe IIb (Rif. Circ. P.G.R. 08/05/96, n. 7/LAP); tali zone sono caratterizzate da soggiacenza della falda freatica inferiore a 2 mt e verosimilmente suscettibile di ulteriore innalzamento in concomitanza di precipitazioni piovose intense e prolungate.

In queste zone non è ammessa la realizzazione di locali interrati per la possibile interferenza tra essi e la falda freatica.

Nei casi in cui, a seguito di puntuale indagine geologica redatta ai sensi del D.M. 11/03/1988 e s.m.i., si verifichi che la soggiacenza della falda non sia inferiore a 2 mt. dal piano di campagna è ammessa la realizzazione di locali seminterrati aventi destinazione accessoria alla residenza con altezza massima, misurata da pavimento a soffitto, non superiore a mt. 2,40 e quota del piano di pavimento non inferiore a m. 1,30 dal piano strada o, in assenza, dal piano di campagna, utilizzando gli accorgimenti tecnologici atti ad impedire le infiltrazioni.

Parte dei nuclei frazionali RA sono inseriti in Classe IIIb1 (Rif. Circ. P.G.R. 08/05/96, n. 7/LAP) e comprendono aree esterne alle zone storicamente inondate e comunque non inondabili perché situate a quote superiori a quelle della piena di riferimento per portata avente $Tr = 200$ anni, ma soggette agli speciali vincoli derivanti dal ricadere nella fascia B del P.S.F.F. In tali aree l'attuazione della previsione urbanistica è sospesa sino all'espressione del parere dell'Autorità competente in merito alle osservazioni al P.S.F.F. presentate dall'Amministrazione comunale. Gli interventi al momento consentiti, in adeguamento alla vigente normativa, sono pertanto quelli previsti dall'art. 16, comma 4 delle N.T.A. del P.S.F.F.

Un nucleo frazionale RA (Frazione Airaudi) è inserito in Classe IIIb s.s. (Rif. Circ. P.G.R. 08/05/96, n. 7/LAP) e comprende aree interessate da alluvionamento del Torrente Pellice.

Sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria delle strutture attualmente esistenti.

In adeguamento a quanto indicato nelle N.T.A. (art. 16, c. 4) del P.S.F.F. (adottato con deliberazione n. 26/97 del 11/12/97, approvato con D.P.C.M. in data 24/07/98) sono al momento inoltre consentiti:

- * opere di ampliamento e di ristrutturazione edilizia, comportanti anche aumento di superficie o volume interessanti edifici per attività agricole e residenze rurali, connesse alla conduzione aziendale, purchè le superfici abitabili siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento;
- * interventi di ristrutturazione edilizia interessanti edifici residenziali comportanti anche sopraelevazione degli edifici stessi, con aumento di superficie o volume, non superiore di quelli potenzialmente allagabili, con contestuale dismissione d'uso di queste ultime;
- * interventi di adeguamento igienico - funzionale degli edifici esistenti, per il rispetto della legislazione vigente in materia di sicurezza sul lavoro, connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto.

A seguito dell'esecuzione delle opere di salvaguardia sarà possibile la realizzazione di nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti.

1-5 Nuova espansione residenziale RE

Nelle aree RE ogni intervento è subordinato alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione previste, o all'impegno di realizzarle.

Pertanto ogni intervento di nuova costruzione è subordinato alla presenza di Piani Esecutivi di iniziativa privata conv., ex art. 43-44 L.R. 56/77, che devono prevedere la realizzazione di:

- a) tutte le opere di risanamento e di sistemazione del suolo eventualmente necessarie per rendere il terreno idoneo all'insediamento;

b) tutto il sistema viario, veicolare e pedonale per il collegamento e per l'accesso agli edifici da realizzare; le strade veicolari devono avere una larghezza non inferiore a m. 10,50 di cui m. 7,50 destinati al traffico veicolare e la restante parte fino a m. 10,50, destinata a marciapiede o parcheggio.

Per le strade a fondo cieco dovranno essere previste coppe giratorie di raggio non inferiore alla larghezza della sede stradale;

c) opere di urbanizzazione primaria che comprendono:

- la rete idrica;
- la rete per lo smaltimento delle acque bianche;
- la rete per lo smaltimento delle acque nere;
- la rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- la rete e gli impianti di illuminazione pubblica;
- la rete di distribuzione del gas;
- la rete di allacciamento del telefono.

d) la stipula di una convenzione che preveda:

1. la cessione gratuita o asservimento a pubblico utilizzo entro i termini stabiliti delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

2. la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, da realizzarsi da parte dei proprietari lottizzanti, secondo quanto disposto dall'art. 5 della L. 28/1/77 n° 10 ed i criteri per il suo aggiornamento in caso di pagamento differito, che deve prevedere le relative garanzie finanziarie, le modalità di controllo sulle esecuzioni delle opere e le modalità per il trasferimento delle opere al Comune.

Qualora il computo relativo alle opere di urbanizzazione primaria sia maggiore dell'importo derivante dal calcolo, le opere stesse saranno in ogni caso eseguite dal privato lottizzante senza diritto ad alcun sconto sulle altre voci riguardanti il piano esecutivo.

Si precisa altresì che le opere di urbanizzazione secondaria (qualora questo tipo di opere non sia eseguito) e l'eventuale monetizzazione del terreno relativa alle opere di urbanizzazione, dovranno sempre e comunque essere pagati per intero.

Pertanto solo nel caso si eseguano effettivamente opere di urbanizzazione secondaria potranno essere scomutate così come previsto per le opere di urbanizzazione primaria;

3. i termini di inizio ed ultimazione degli edifici e delle opere di urbanizzazione, in accordo con i programmi di attuazione;

4. le sanzioni convenzionali a carico dei privati stipulanti per l'inosservanza delle destinazioni d'uso fissate nel piano di intervento.

e) la viabilità principale prevista nella tavola di Piano deve essere ceduta gratuitamente al Comune.

Per la zona RE si prevede la cessione delle aree a spazio pubblico secondo il fabbisogno totale pari a 25 mq./ab. Detta cessione avverrà dai proponenti a seguito della richiesta dello strumento urbanistico esecutivo (P.E.C). Qualora nell'area sottoposta a PEC sia cartografata una superficie a servizi questa dovrà essere dimessa per intero anche se eccedente i 25mq/ab.

I P.E.C. sono riferiti alle intere aree RE ad eccezione del caso di sub-aree individuate con lettere (ad esempio RE4a – RE4b ecc.).

Parte dell'area RE è inserita in Classe I (Rif. Circ. P.G.R. 08/05/86 n° 7/LAP), in tali zone la pericolosità geomorfologica è nulla. Ogni intervento (sia nuove costruzioni, che ampliamenti di strutture esistenti) dovrà essere preceduto da un'indagine di verifica della capacità portante dei terreni di appoggio e della omogeneità spaziale dei litotipi interessati dall'opera (D.M. 11./03/88, n. 127 sez. A, B e C) ed essere comunque eseguito nel rispetto dell'art. 29 della L.R. 56/77 e s.m.i. riguardo alle fasce di rispetto dei corsi d'acqua, arginati e non (sia naturali che artificiali).

Parte dell'area RE è inserita in Classe IIa (Rif. Circ. P.G.R. 08/05/96, n. 7/LAP); tale zona è caratterizzata da soggiacenza della falda freatica inferiore a 3 mt e verosimilmente suscettibile di ulteriore innalzamento in concomitanza di precipitazioni piovose intense e prolungate.

In questa zona non è ammessa la realizzazione di locali interrati per la possibile interferenza tra essi e la falda freatica.

Parte dell'area RE ricade in Classe IIb (Rif. Circ. P.G.R. 08/05/96, n. 7/LAP); tale zona è caratterizzata da soggiacenza della falda freatica inferiore a 2 mt e verosimilmente suscettibile di ulteriore innalzamento in concomitanza di precipitazioni piovose intense e prolungate.

In questa zona non è ammessa la realizzazione di locali interrati per la possibile interferenza tra essi e la falda freatica.

Nei casi in cui, a seguito di puntuale indagine geologica redatta ai sensi del D.M. 11/03/1988 e s.m.i., si verifichi che la soggiacenza della falda non sia inferiore a 2 mt. dal piano di campagna è ammessa la realizzazione di locali seminterrati aventi destinazione accessoria alla residenza con altezza massima, misurata da pavimento a soffitto, non superiore a mt. 2,40 e quota del piano di pavimento non inferiore a m. 1,30 dal piano strada o, in assenza, dal piano di campagna, utilizzando gli accorgimenti tecnologici atti ad impedire le infiltrazioni.

In questa particolare situazione è ammissibile l'innalzamento del piano di campagna fino a mt 1,00 rispetto al piano originario a seguito di uno studio generale preliminare realizzato dai richiedenti le concessioni edilizie e verificato dall'Amministrazione comunale in via preventiva, prima del rilascio di concessioni

2-0 AREE DESTINATE AD INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E TERZIARI

2-1 - aree produttive confermate PC

In tali aree già edificate a fini produttivi industriali od artigianali è confermata la continuità dell'attività produttiva medesima.

Gli interventi edilizi si possono attuare mediante:

1. permesso di costruire con possibilità di ampliamenti o nuove costruzioni con un massimo di mq 100 di superficie coperta, nel rispetto comunque degli indici di zona. Tale ampliamento/nuova costruzione è sottoposto ad un pagamento forfettario di € 3.000 che va ad aggiungersi agli oneri di urbanizzazione;
2. con strumento urbanistico esecutivo (nei casi non ricadenti nel successivo punto 3), con possibilità di ampliamenti o nuove costruzioni anche superiori a mq 100 di superficie coperta, nel rispetto comunque degli indici di zona;

3. nei casi in cui le aree PC siano già state sottoposte a Piani Esecutivi Convenzionati i quali, anche in riferimento al dimensionamento del presente Piano Regolatore, siano stati progettati in modo da verificare gli standard di Legge (in termini di verde, parcheggi) e siano dotati di tutte le urbanizzazioni, sono ammissibili nuove costruzioni onerose fino alla concorrenza della massima superficie copribile prevista dagli indici di zona mediante permesso di costruire semplice.

È ammessa la realizzazione di locali strettamente tecnici in deroga agli indici di zona, con una superficie coperta massima pari a mq 35, da attuarsi mediante permesso di costruire.

È inoltre consentito realizzare l'abitazione del custode o del proprietario nella misura di 120 mq. di superficie utile per ogni unità immobiliare ammessa con la destinazione di cui all'art. 9 punto 2-1 delle NTA che abbia una superficie coperta minima di mq 500. Inoltre per l'alloggio del custode o del proprietario dovrà essere prodotto atto di vincolo registrato e trascritto contenente l'impegno a non frazionare l'alloggio in più unità immobiliari e vincolo pertinenziale che non consenta l'alienazione separata dell'unità a carattere produttivo, artigianale, terziario (o altro) di cui è parte sostanziale ed integrata. I parametri da rispettare sono quelli che risultano dalla Scheda Tecnica di tale zona.

Per quanto riguarda la zona PC1 indicata nelle Tabelle di Piano ad integrazione di quanto previsto nel presente articolo si chiarisce quanto segue: in tale zona sono insediati un salumificio che esercita attività di lavorazione carni macellate per confezionamento di salumi e derivati ed un macello industriale.

Queste destinazioni sono quelle che vengono accettate dallo strumento urbanistico; eventuali variazioni a questo tipo di destinazione dovranno costituire variante al P.R.G.C.

È prevista per la zona PC1 all'interno dell'area dell'attività, ove indicato in cartografia di piano, una barriera di verde sufficiente a isolare e schermare il più possibile l'attività dall'area in adiacenza a destinazione residenziale. Tale area a verde è considerata quale verde privato.

È fatto obbligo al richiedente di reperire tutte le aree adibite a verde e parcheggio pubblico con l'intesa che la dotazione di verde potrà essere soddisfatta anche nell'intorno oggetto dell'intervento (su area RC 30) ove precisato, nella misura minima di mq 7.418,80.

Gli spazi di sosta individuati in cartografia (da prevedere comunque in misura non inferiore alla dotazione di legge) sono a totale servizio della zona PC1. Detta dotazione, per la parte eccedente quella cartografata che va comunque reperita, può essere assolta anche tramite aree interne agli insediamenti produttivi, purché vincolate ad uso pubblico o da assoggettare ad uso pubblico mediante convenzione, secondo le norme del PRGC e nel rispetto delle caratteristiche aziendali.

L'area PC6 rientra in zona Z.A1 ed in Fascia complementare Fc del P.T.O.; gli usi consentiti dalla destinazione urbanistica stabilita dal P.R.G.C. per le zone PC devono essere limitati a quanto ammesso dalla normativa del P.T.O. (art. 15 delle N.T.A.), ovvero:

- attività 4.1 con modalità di intervento M4.1 legata alla condizione di intervento C.1;

- attività 4.1 con modalità di intervento M4.2 legata alla condizione di intervento C.1;
- attività 4.1 con modalità di intervento M4.3 legata alla condizione di intervento C.2;
- attività 4.2 con modalità di intervento M4.1 legata alla condizione di intervento C.1.

Parte dell'area PC è inserita in Classe I (Rif. Circ. P.G.R. 08/05/86 n° 7/LAP), in tali zone la pericolosità geomorfologica è nulla. Ogni intervento (sia nuove costruzioni, che ampliamenti di strutture esistenti) dovrà essere preceduto da un'indagine di verifica della capacità portante dei terreni di appoggio e della omogeneità spaziale dei litotipi interessati dall'opera (D.M. 11./03/88, n. 127 sez. A, B e C), ed essere comunque eseguito nel rispetto dell'art. 29 della L.R. 56/77 e s.m.i. riguardo alle fasce di rispetto dei corsi d'acqua, arginati e non (sia naturali che artificiali).

Parte dell'area PC è inserita in Classe IIa (Rif. Circ. P.G.R. 08/05/96, n. 7/LAP); tale zona è caratterizzata da soggiacenza della falda freatica inferiore a 3 mt e verosimilmente suscettibile di ulteriore innalzamento in concomitanza di precipitazioni piovose intense e prolungate.

In questa zona non è ammessa la realizzazione di locali interrati per la possibile interferenza tra essi e la falda freatica.

Parte dell'area PC ricade in Classe IIb (Rif. Circ. P.G.R. 08/05/96, n. 7/LAP); tale zona è caratterizzata da soggiacenza della falda freatica inferiore a 2 mt e verosimilmente suscettibile di ulteriore innalzamento in concomitanza di precipitazioni piovose intense e prolungate.

In questa zona non è ammessa la realizzazione di locali interrati per la possibile interferenza tra essi e la falda freatica.

Nei casi in cui, a seguito di puntuale indagine geologica redatta ai sensi del D.M. 11/03/1988 e s.m.i., si verifichi che la soggiacenza della falda non sia inferiore a 2 mt. dal piano di campagna è ammessa la realizzazione di locali seminterrati aventi destinazione accessoria alla residenza con altezza massima, misurata da pavimento a soffitto, non superiore a mt. 2,40 e quota del piano di pavimento non inferiore a m. 1,30 dal piano strada o, in assenza, dal piano di campagna, utilizzando gli accorgimenti tecnologici atti ad impedire le infiltrazioni.

2-2 - aree produttive di nuovo impianto PN

In queste aree, ogni intervento è subordinato alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione occorrenti (o all'impegno dei privati a realizzarle).

Nelle aree PN 1A, PN 1B, PN 1C, PN 1D, PN 3C, PN 3D, PN 3G, PN 7, PN 8, PN11 non è consentito l'insediamento di attività inquinanti.

L'edificazione nelle zone PN avviene con strumento urbanistico esecutivo (PEC) riferito all'area normativa/sub area.

Qualora l'intervento unitario non venga attuato, l'intervento sarà realizzato tramite P.E.C. riferito all'intera area normativa.

Sono pure consentite le costruzioni strettamente complementari alle attività esercitate, le costruzioni connesse con le attività di trasporto, di immagazzinamento, di conservazione, nonché quelle direzionali e di servizio anche comuni a più aziende.

È inoltre consentito realizzare l'abitazione del custode o del proprietario nella misura di 120 mq. di superficie utile per ogni unità immobiliare ammessa con la destinazione di cui all'art. 9 punto 2-1 delle NTA che abbia una superficie coperta minima di mq 500. Inoltre per l'alloggio del custode o del proprietario dovrà essere prodotto atto di vincolo registrato e trascritto contenente l'impegno a non frazionare l'alloggio in più unità immobiliari e vincolo pertinenziale che non consenta l'alienazione separata dell'unità a carattere produttivo, artigianale, terziario (o altro) di cui è parte sostanziale ed integrata. I parametri da rispettare sono quelli che risultano dalla Scheda Tecnica di tale zona.

Sull'area PN, è consentito, nel caso di dimostrata necessità, per soddisfare esigenze tecnologiche o distributive dell'attività produttiva, la realizzazione di un secondo piano a condizione che il rapporto tra la superficie di calpestio totale e la superficie copribile (50% del lotto) sia minore od uguale ad 1.

$$\frac{\text{Sup. calp.}}{\text{Sup. cop.}} \leq 1$$

Si prevede per tutte le zone, qualora il lotto di terreno riguardante l'attività sia inferiore a 2000 mq di superficie fondiaria, che l'eventuale abitazione del titolare o del custode dovrà essere collegata, per almeno un quarto del suo perimetro, ai locali riguardanti l'attività; l'abitazione potrà altresì essere realizzata, alle condizioni di cui sopra, anche al secondo piano, ed avere a piano terreno, eventuali locali ad uso dell'attività (esposizioni, magazzini, ecc.). E' sempre consentita la realizzazione di un piano interrato, previa predisposizione di specifico studio geologico che dimostri l'assenza di falde acquifere a bassa profondità, di superficie lorda compresa nel sedime del fabbricato principale di cui mq 50 per locale cantina ed autorimessa, comprensiva della scala di accesso da conteggiarsi anch'essa nella superficie coperta, e la restante superficie per uso magazzino – deposito al servizio dell'attività produttiva.

Qualora la superficie fondiaria del lotto superi i 2000 mq, l'abitazione potrà essere realizzata separata dall'attività ed a un solo piano fuori terra.

Nessun piano ad uso diverso potrà essere previsto al di sotto dell'abitazione se non per la realizzazione di una cantina o di una autorimessa, interrati, per una superficie utile di 50 mq comprensiva della scala di accesso da conteggiarsi naturalmente nella superficie coperta. Tale intervento potrà avvenire previa predisposizione di specifico studio geologico che dimostri l'assenza di falde acquifere a bassa profondità.

L'area PN12 è edificabile previo riempimento della zona ad una quota assoluta riferita al livello medio del mare pari a + 258,5 cm.

L'area PN12 ricadente all'interno della "vasca di laminazione" è assolutamente inedificabile: la relativa superficie coperta può però essere inserita nei conteggi della parte edificabile.

L'argine individuato parzialmente in area PN potrà essere modificato sia nella sua posizione che nella forma senza che questo comporti variante allo strumento urbanistico generale.

L'edificabilità dell'area PN12 è subordinata all'esecuzione ed al successivo collaudo favorevole, entrambi a carico dei soggetti attuatori, delle opere di messa in sicurezza e salvaguardia da esondazioni previste dal progetto esecutivo delle "Opere di salvaguardia del territorio da esondazioni", che a titolo puramente indicativo constano della scogliera in massi di pietra indicata nel progetto esecutivo. Si precisa che scostamenti nel tracciato della scogliera prevista in progetto, conseguenti ad una progettazione di dettaglio del manufatto e/o della viabilità interna di accesso alle aree, potranno essere proposti in sede di P.E.C. o di Permesso di Costruire Convenzionato senza comportare variante al Piano, dimostrandone comunque la completa funzionalità.

Parte delle aree PN è inserita in Classe I (Rif. Circ. P.G.R. 08/05/86 n° 7/LAP), in tali zone la pericolosità geomorfologica è nulla. Ogni intervento (sia nuove costruzioni, che ampliamenti di strutture esistenti) dovrà essere preceduto da un'indagine di verifica della capacità portante dei terreni di appoggio e della omogeneità spaziale dei litotipi interessati dall'opera (D.M. 11./03/88, n. 127 sez. A, B e C), ed essere comunque eseguito nel rispetto dell'art. 29 della L.R. 56/77 e s.m.i. riguardo alle fasce di rispetto dei corsi d'acqua, arginati e non (sia naturali che artificiali).

2-3 - aree turistiche ricettive confermate TC

In tali aree sugli immobili esistenti, oltre alle concessioni previste, sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia

In tale area è confermata la continuità delle attività medesime.

In particolare l'area TC è stata suddivisa in due sottozone TCA e TCB.

Nella zona TCA è esistente ed è confermata l'attività di sala da ballo. Sono possibili nei limiti disposti dalla relativa tabella normativa gli ampliamenti necessari per tali attività. È inoltre consentito realizzare l'abitazione del custode o del proprietario nella misura di 120 mq. di superficie utile per ogni unità immobiliare ammessa con la destinazione di cui all'art. 9 punto 2-2 delle NTA che abbia una superficie coperta minima di mq 300. Inoltre per l'alloggio del custode o del proprietario dovrà essere prodotto atto di vincolo registrato e trascritto contenente l'impegno a non frazionare l'alloggio in più unità immobiliari e vincolo pertinenziale che non consenta l'alienazione separata dell'unità a carattere ricettivo, ricreativo, turistico (o altro) di cui è parte sostanziale ed integrata. I parametri da rispettare sono quelli che risultano dalla Scheda Tecnica di tale zona. Gli interventi si attuano con Permesso di Costruire Convenzionato ex art. 49 della L.R. 56/77 e s.m..

Nell'area TCA è consentito, sulla porzione di fabbricato indicato in cartografia con la simbologia *T, il cambio di destinazione d'uso (oneroso) da sala da ballo ad attività commerciale per vendita, lavorazione e deposito.

In questo caso la dotazione minima di aree a servizio pubblico dovrà essere conforme a quanto disposto dal comma 1, punto 3) ed ai commi 2 e 4 dell'art. 21 della L.R. 56/77, nonché dall'art. 26, comma 6 e seguenti, della stessa L.U.R.

Dovrà inoltre essere rispettata la normativa regionale vigente in materia e/o attuativa del D.L. 31 marzo 1998 n. 114.

Nella zona TCB è esistente l'attività di ristorazione ed è prevista una nuova attività alberghiera. E' pertanto concesso in questa zona sia l'ampliamento dell'attività di ristorazione che la realizzazione degli edifici necessari all'attività alberghiera. È inoltre consentito realizzare l'abitazione del custode o del proprietario nella misura di 120 mq. di superficie utile per ogni unità immobiliare ammessa con la destinazione di cui all'art. 9 punto 2-2 delle NTA che abbia una superficie coperta minima di mq 300. Inoltre per l'alloggio del custode o del proprietario dovrà essere prodotto atto di vincolo registrato e trascritto contenente l'impegno a non frazionare l'alloggio in più unità immobiliari e vincolo pertinenziale che non consenta l'alienazione separata dell'unità a carattere ricettivo, ricreativo, turistico (o altro) di cui è parte sostanziale ed integrata. I parametri da rispettare sono quelli che risultano dalla Scheda Tecnica di tale zona. Gli interventi si attuano tramite permessi di costruire convenzionati ex art. 49 della L.R. 56/77 e s.m.i.

È ammesso il cambio di destinazione d'uso dell'immobile attualmente adibito a ristorante in commerciale (cambio di destinazione oneroso) previa verifica della dotazione degli standard indicati all'art. 21 della LR 56/77 e ss.mm.ii. e nel rispetto della normativa regionale in materia di commercio.

Per l'immobile esistente in zona TCB (fg. 70 n. 305) è ammesso inoltre il cambio di destinazione d'uso, da "ristorante" in residenziale, delle porzioni di immobili esistenti e legittimamente autorizzate alla data del 31.12.2013, alle seguenti condizioni:

- il cambio di destinazione d'uso non deve comportare alcun incremento della superficie coperta, del volume e della superficie utile o netta esistenti ed autorizzati, né modifiche di sagoma;
- la somma di tutte le superfici utili a destinazione residenziale (comprensiva di eventuali alloggi custode realizzati ai sensi delle vigenti Norme) presenti nell'immobile e comunque afferenti la superficie territoriale, non potrà essere superiore alle superficie utile massima realizzabile per gli alloggi custode in detta area, e pari a 360 mq;
- per la quantificazione della superficie territoriale del fg. 70 n. 305 si fa riferimento a quella desumibile dal N.C.E.U. alla data del 31.12.2013."

Sia per le zone TCA che TCB il rilascio dei permessi di costruire dovrà essere subordinato alla previsione di un'area a parcheggio, disponibile all'interno della proprietà, che sia di pubblico e continuato accesso, quando l'attività preveda l'affluenza di pubblico.

Tale area non potrà essere inferiore al 100% della superficie lorda totale dell'attività.

Il privato attuatore dovrà quindi:

- dismettere le aree dovute al Comune per verde (10%);
- dismettere le aree dovute al Comune per parcheggio (10%);
- realizzare il parcheggio disponibile all'interno della proprietà, che dovrà essere di pubblico e continuato accesso, pari al 100% della superficie lorda dell'attività

In alternativa alle dismissioni previste ai punti precedenti il privato attuatore potrà monetizzare le aree eventualmente non cedute con esclusione dei parcheggi che dovranno, in ogni caso, essere realizzati in loco.

Parte dell'area TC è inserita in Classe I (Rif. Circ. P.G.R. 08/05/86 n° 7/LAP), in tali zone la pericolosità geomorfologica è nulla. Ogni intervento (sia nuove costruzioni, che ampliamenti di strutture esistenti) dovrà essere preceduto da un'indagine di verifica della capacità portante dei terreni di appoggio e della omogeneità spaziale dei litotipi interessati dall'opera (D.M. 11./03/88, n. 127 sez. A, B e C), ed essere comunque eseguito nel rispetto dell'art. 29 della L.R. 56/77 e s.m.i. riguardo alle fasce di rispetto dei corsi d'acqua, arginati e non (sia naturali che artificiali).

Parte dell'area TC ricade in Classe IIb (Rif. Circ. P.G.R. 08/05/96, n. 7/LAP); tale zona è caratterizzata da soggiacenza della falda freatica inferiore a 2 mt e verosimilmente suscettibile di ulteriore innalzamento in concomitanza di precipitazioni piovose intense e prolungate.

In questa zona non è ammessa la realizzazione di locali interrati per la possibile interferenza tra essi e la falda freatica.

Nei casi in cui, a seguito di puntuale indagine geologica redatta ai sensi del D.M. 11/03/1988 e s.m.i., si verifichi che la soggiacenza della falda non sia inferiore a 2 mt. dal piano di campagna è ammessa la realizzazione di locali seminterrati aventi destinazione accessoria alla residenza con altezza massima, misurata da pavimento a soffitto, non superiore a mt. 2,40 e quota del piano di pavimento non inferiore a m. 1,30 dal piano strada o, in assenza, dal piano di campagna, utilizzando gli accorgimenti tecnologici atti ad impedire le infiltrazioni.

In questa particolare situazione è ammissibile l'innalzamento del piano di campagna fino a mt 1,00 rispetto al piano originario a seguito di uno studio generale preliminare realizzato dai richiedenti le concessioni edilizie e verificato dall'Amministrazione comunale in via preventiva, prima del rilascio di concessioni

2-4 - aree turistiche ricettive di nuovo impianto TN

In tali aree ogni intervento è subordinato alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione occorrenti o all'impegno dei privati a realizzarle.

Pertanto ogni intervento di nuova costruzione è subordinato alla presenza di uno strumento esecutivo esteso all'intera zona.

L'attività insediabile di tipo turistico prevede un rapporto di copertura pari allo 0,25, ricomprendendo in tale rapporto i fabbricati esistenti.

È inoltre consentito realizzare l'abitazione del custode o del proprietario nella misura di 120 mq. di superficie utile per ogni unità immobiliare ammessa con la destinazione di cui all'art. 9 punto 2-2 delle NTA che abbia una superficie coperta minima di mq 300. Inoltre per l'alloggio del custode o del proprietario dovrà essere prodotto atto di vincolo registrato e trascritto contenente l'impegno a non frazionare l'alloggio in più unità immobiliari e vincolo pertinenziale che non consenta l'alienazione separata dell'unità a carattere ricettivo, ricreativo, turistico (o altro) di cui è parte sostanziale ed integrata. I parametri da rispettare sono quelli che risultano dalla Scheda Tecnica di tale zona.

Il rilascio del permesso è subordinato alla realizzazione di un'area a parcheggio disponibile all'interno della proprietà che sia di pubblico e continuato accesso, quando l'attività preveda l'affluenza di pubblico.

Tale area non potrà essere inferiore al 100% della superficie totale lorda dell'attività.

Dovranno altresì essere dismesse al Comune, completamente attrezzate:

- area a verde pari al 10% della superficie territoriale
- area a parcheggio pari al 10% della superficie territoriale

Queste dismissioni si ritengono comprensive del fabbisogno dell'eventuale residenza connessa all'attività.

2-5- insediamenti produttivi confermati PC

Per questi insediamenti è ammessa la continuazione dell'attività produttiva o artigianale esistente. È consentito il subentro di nuove attività al cessare di quella in corso a condizione che siano attività artigianali di servizio connesse e conciliabili con la zona residenziale

L'insediamento PC**, esterno al centro abitato, ricade in Fascia A del Piano Stralcio delle Fasce Fluviali del Po, secondo i disposti dell'art. 16 comma terzo delle Norme di Attuazione del P.S.F.F., sono consentiti opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti all'art. 31 lettere a), b) e c) della L.R. 05/08/1978 n° 457, senza aumento di superficie o volume e con interventi volti a mitigare la vulnerabilità dell'edificio.

Alcuni insediamenti PC, esterni al centro edificato, ricadono in Fascia B del Piano Stralcio delle fasce Fluviali del Po, secondo i disposti dell'art. 16 comma quarto lettera c) delle Norme di Attuazione del P.S.F.F., sono consentiti:

- Interventi di ristrutturazione edilizia interessanti edifici residenziali di pertinenza della attività produttiva, comportanti anche sopraelevazione degli edifici con aumento di superficie o volume, non superiori a quelli potenzialmente, allagabili, con contestuale dismissione d'uso di queste ultime e a condizione che gli stessi non aumentino il livello di rischio e non comportino significativo ostacolo o riduzione apprezzabile della capacità di invaso delle aree stesse, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa.

- Interventi di adeguamento igienico funzionale degli edifici esistenti, ove necessario, per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di sicurezza del lavoro connessi ad esigenze delle attività ed usi in atto.

Alcuni insediamenti PC, ricadono in Fascia C del Piano Stralcio delle fasce Fluviali del Po, si ritiene che gli interventi previsti per questi insediamenti nei limiti indicati ai commi seguenti, debbano seguire ove possibile i seguenti criteri di massima:

- innalzamento del piano di campagna o costruzione su pilotis affinché le superfici abitabili siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento e non costituiscano un aumento del rischio per gli edifici esistenti e, soprattutto per gli usi abitativi.
- esclusione della destinazione residenziale al di sotto delle quote compatibili con la piena di riferimento
- eventuale prescrizione di uso di porte a tenuta stagna per i locali posti al di sotto della quota compatibile con la piena di riferimento
- esclusione di depositi di materiali nocivi, pericolosi e insalubri; le attività esistenti potranno realizzare se necessario due piani fuori terra per la loro attività con la previsione dei depositi di sostanze nocive al piano superiore.

Gli interventi ammessi per gli insediamenti PC non ricadenti nelle fasce indicate ai punti precedenti oppure ricadenti nel centro edificato sono i seguenti:

- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- ampliamenti dei fabbricati esistenti in misura non superiore al 50% della superficie utile con un massimo di 1000 mq purché, sul terreno su cui insiste l'edificio sia rispettato il rapporto di copertura 0,50 mq/mq e siano reperite aree a parcheggio in misura non inferiore al 10% della superficie fondiaria, (in riferimento all'art. 11 punto 1 ed art. 26 comma 1° lettera "c" della L.R. 56/77 e s.m.i.).

Sono comunque sempre ammessi gli ampliamenti necessari per il rispetto di normative igienico sanitarie e di sicurezza del lavoro anche oltre il limite consentito del 50% della superficie coperta, purché sia sempre rispettato il prescritto rapporto di copertura.

Per area a parcheggio si intende un'area disponibile all'interno dell'attività; questa deve essere di pubblico e continuo accesso, quando l'attività prevede affluenza di pubblico.

Negli insediamenti individuati con la sigla PC^{*R} ricadenti in zona urbanistica omogenea R "Aree urbane consolidate di antica formazione" a prevalente destinazione residenziale, è ammesso, al cessare dell'attività artigianale/produttiva in corso, il recupero, con destinazione compatibile con la zona urbanistica di appartenenza, dei fabbricati esistenti. Tale recupero potrà avvenire fino ad un massimo del 90% del volume esistente e con contestuale demolizione della parte eccedente, con obbligo di strumento urbanistico esecutivo.

Alcuni insediamenti PC sono inseriti in Classe I (Rif. Circ. P.G.R. 08/05/86 n° 7/LAP), in tali zone la pericolosità geomorfologica è nulla. Ogni intervento (sia nuove costruzioni, che ampliamenti di strutture esistenti) dovrà essere preceduto da un'indagine di verifica della capacità portante dei terreni di appoggio e della omogeneità spaziale dei litotipi interessati dall'opera (D.M. 11./03/88, n. 127 sez. A, B e C), ed essere comunque eseguito nel rispetto dell'art. 29 della L.R. 56/77 e s.m.i. riguardo alle fasce di rispetto dei corsi d'acqua, arginati e non (sia naturali che artificiali).

Alcuni insediamenti PC sono inseriti in Classe IIa (Rif. Circ. P.G.R. 08/05/96, n. 7/LAP) ove la soggiacenza della falda freatica è inferiore a 3 mt ed è verosimilmente suscettibile di ulteriore innalzamento in concomitanza di precipitazioni piovose intense e prolungate.

In queste zone non è ammessa la realizzazione di locali interrati per la possibile interferenza tra essi e la falda freatica.

Alcuni insediamenti PC sono inseriti in Classe IIb (Rif. Circ. P.G.R. 08/05/96, n. 7/LAP); ove la soggiacenza della falda freatica è inferiore a 2 mt ed è verosimilmente suscettibile di ulteriore innalzamento in concomitanza di precipitazioni piovose intense e prolungate.

In queste zone non è ammessa la realizzazione di locali interrati per la possibile interferenza tra essi e la falda freatica.

Nei casi in cui, a seguito di puntuale indagine geologica redatta ai sensi del D.M. 11/03/1988 e s.m.i., si verifichi che la soggiacenza della falda non sia inferiore a 2

mt. dal piano di campagna è ammessa la realizzazione di locali seminterrati aventi destinazione accessoria alla residenza con altezza massima, misurata da pavimento a soffitto, non superiore a mt. 2,40 e quota del piano di pavimento non inferiore a m. 1,30 dal piano strada o, in assenza, dal piano di campagna, utilizzando gli accorgimenti tecnologici atti ad impedire le infiltrazioni.

Un insediamento **PC** ricade in fascia IIIb1 (Rif. Circ. P.G.R. 08/05/96, n. 7/LAP); tale area è esterna alla zona storicamente inondata e comunque non inondabile perché situata a quote superiori a quelle della piena di riferimento per portata avente $Tr = 200$ anni, ma è soggetta agli speciali vincoli derivanti dal ricadere nella fascia A del P.S.F.F..

Sono pertanto consentite le opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo.

A seguito dell'eventuale parere favorevole dei competenti organi in merito alle osservazioni presentate dal Comune di Villafranca Piemonte relativamente allo spostamento del limite della fascia A del P.S.F.F., sarà possibile la realizzazione di quanto previsto ai commi precedenti.

2-6 - insediamenti produttivi artigianali esistenti **PE**

Per questi insediamenti è ammessa l'attività esistente. Sono stati normati in tabella apposta indicazioni specifiche per ogni intervento.

Dalla tabella appaiono le possibilità edificatorie da realizzarsi mediante permesso di costruire.

Dovranno comunque essere reperite le aree a parcheggio in misura non inferiore al 10% della superficie fondiaria, (in riferimento all'art. 21, comma 1, punto 2) ed art. 26 comma 1° lettera "c" della L.R. 56/77 e s.m.i.).

Per area a parcheggio si intende un'area disponibile all'interno dell'attività; questa deve essere di pubblico e continuo accesso, quando l'attività prevede la particolare affluenza di pubblico.

Laddove non sia presente (ad eccezione della Ditta FRAMET per la quale grava un vincolo di messa in sicurezza d'emergenza e successiva bonifica), è possibile realizzare per le singole attività un alloggio del custode o del proprietario nella misura massima di 120 mq di superficie netta.

Laddove è consentito realizzare l'abitazione di cui sopra essa dovrà essere pertinenzialmente legata ad unità immobiliari con la destinazione di cui all'art. 9 punto 2-1 delle NTA che abbiano una superficie coperta minima di mq 500. Inoltre per l'alloggio del custode o del proprietario dovrà essere prodotto atto di vincolo registrato e trascritto contenente l'impegno a non frazionare l'alloggio in più unità immobiliari e vincolo pertinenziale che non consenta l'alienazione separata dell'unità a carattere produttivo, artigianale, terziario (o altro) di cui è parte sostanziale ed integrata.

Alcuni insediamenti **PE** sono inseriti in Classe I (Rif. Circ. P.G.R. 08/05/86 n° 7/LAP), in tali zone la pericolosità geomorfologica è nulla. Ogni intervento (sia nuove costruzioni, che ampliamenti di strutture esistenti) dovrà essere preceduto da un'indagine di verifica della capacità portante dei terreni di appoggio e della omogeneità spaziale dei litotipi interessati dall'opera (D.M. 11./03/88, n. 127 sez. A, B e C), ed essere comunque eseguito nel rispetto dell'art. 29 della L.R. 56/77 e s.m.i. riguardo alle fasce di rispetto dei corsi d'acqua, arginati e non (sia naturali che artificiali).

Alcuni insediamenti **PE** sono inseriti in Classe IIa (Rif. Circ. P.G.R. 08/05/96, n. 7/LAP) ove la soggiacenza della falda freatica è inferiore a 3 mt ed è verosimilmente suscettibile di ulteriore innalzamento in concomitanza di precipitazioni piovose intense e prolungate.

In queste zone non è ammessa la realizzazione di locali interrati per la possibile interferenza tra essi e la falda freatica.

Alcuni insediamenti PE sono inseriti in Classe IIb (Rif. Circ. P.G.R. 08/05/96, n. 7/LAP); ove la soggiacenza della falda freatica è inferiore a 2 mt ed è verosimilmente suscettibile di ulteriore innalzamento in concomitanza di precipitazioni piovose intense e prolungate.

In queste zone non è ammessa la realizzazione di locali interrati per la possibile interferenza tra essi e la falda freatica.

Nei casi in cui, a seguito di puntuale indagine geologica redatta ai sensi del D.M. 11/03/1988 e s.m.i., si verifichi che la soggiacenza della falda non sia inferiore a 2 mt. dal piano di campagna è ammessa la realizzazione di locali seminterrati aventi destinazione accessoria alla residenza con altezza massima, misurata da pavimento a soffitto, non superiore a mt. 2,40 e quota del piano di pavimento non inferiore a m. 1,30 dal piano strada o, in assenza, dal piano di campagna, utilizzando gli accorgimenti tecnologici atti ad impedire le infiltrazioni.

Un insediamento **PE** ricade in fascia IIIb1 (Rif. Circ. P.G.R. 08/05/96, n. 7/LAP); tale area è esterna alla zona storicamente inondata e comunque non inondabile perché situata a quote superiori a quelle della piena di riferimento per portata avente $T_r = 200$ anni, ma è soggetta agli speciali vincoli derivanti dal ricadere nella fascia B del P.S.F.F..

Sono pertanto consentite in aggiunta alle opere relative agli interventi ammessi in fascia A del P.S.F.F. interventi di ristrutturazione edilizia interessanti edifici residenziali pertinenti all'attività comportanti anche sopraelevazioni con aumento di superficie e volume nel rispetto dei parametri e dei limiti indicati nella tabella relativa.

Sono altresì ammessi interventi di adeguamento igienico-funzionale degli edifici esistenti per il rispetto della legislazione in materia di sicurezza sul lavoro.

A seguito dell'eventuale parere favorevole dei competenti organi in merito alle osservazioni presentate dal Comune di Villafranca Piemonte relativamente allo spostamento del limite della fascia B del P.S.F.F., sarà possibile la realizzazione dell'ampliamento di superficie artigianale previsto nella tabella relativa.

INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ESISTENTI PE			
NUMERAZIONE PE	SUPERFICI EFONDIARI A (mq)	RAPPORTO DI COPERTURA TOTALE MASSIMO (in %)	NOTE
PE 1	1.584	30	
PE 2	3.880	30	Il mappale 62 è inserito esclusivamente nella misura di mq 824.
PE 3	14.064	30	Il mappale 92 dovrà essere esclusivamente destinato a parcheggio ed accesso all'attività
PE 4	2.624	50	
PE 5	3.381	30	
PE 6	5.392	30	Prescrizioni particolari per l'area produttiva PE 6 in località Cerutti sono riportate nelle N.T.A. all'Allegato n. 3 "Schemi sinottici"
PE 7	4.173	30	
PE 8	7.576	30	
PE 9	1.733	14 (100 attività, 120 abitazione)	
PE 10	29.758		Non sono possibili ampliamenti. Sull'area grava un vincolo di messa in sicurezza d'emergenza e successiva bonifica
PE 11	2.072	30	
PE 12	1.620	20	Attualmente trattasi di deposito all'aperto
PE 13	2.636	30	
PE 14	3.133	30	

- L'amministrazione Comunale per le aree contrassegnate dalla sigla PE ubicate in località Cerutti potrà concludere accordi di pianificazione ex art. 11 L.241/1990 con soggetti privati che siano preferibilmente finalizzati alla realizzazione di opere pubbliche previste nel documento programmatico di mandato, nella programmazione dei lavori pubblici oppure di opere, infrastrutture ed urbanizzazioni che siano previste dagli strumenti urbanistici vigenti od in corso di elaborazione, o alla monetizzazione di tali interventi.

Le prescrizioni normative del PTO non si applicano alle aree contrassegnate dalla sigla PE ubicate in località Cerutti.

- Sono vincolanti le prescrizioni di carattere urbanistico, tipologico-compositivo, disegno del verde ed aree a parcheggio e mitigazione contenute nelle Schede Allegato 1 e Allegato 2;

- In sede progettuale dovrà essere prodotto uno specifico studio di verifica del clima acustico e della viabilità;

- il progetto dovrà contenere una corretta integrazione paesaggistica;

- in sede progettuale dovrà essere prodotta la verifica relativa alle aziende sottosoglia come definite dall'articolo n.19 delle N.d.A. della variante al PTC1 in materia di aziende a rischio rilevante (D.C.R. n.23-4501 del 12.10.2010) Qualora l'insediamento risultasse classificabile tra le aziende sottosoglia, non potrà essere autorizzato in presenza di elementi territoriali vulnerabili di tipo A o B nel raggio di 100 e 200 metri;

- Il progetto dovrà contenere uno studio delle "misure di compensazione" per implementare la qualità ecologica e dovrà essere parte integrante e sostanziale del permesso per costruire;

- Le aree per parcheggio pubblico e privato, la viabilità pedonale e ciclabile dovranno essere realizzate con pavimentazioni drenanti che garantiscano una buona permeabilità del suolo e che consentano di limitare le superfici impermeabilizzate;

- L'edificio dovrà essere dotato di una quota di verde in piena terra pari ad almeno il 20% delle superfici libere da costruzioni e dovrà essere dotato di sistemi che consentano il risparmio idrico ed il riutilizzo delle acque meteoriche per usi compatibili;

- Dovrà essere prodotta indagine di carattere geognostico sia per la quantificazione della sollecitazione sismica locale, che per la caratterizzazione geotecnica del sottosuolo mediante sondaggi a carotaggio continuo, prove penetrometriche standard, prove granulometriche, misure freatiche

2-7 - insediamenti produttivi non confermati ed oggetto di rilocalizzazione PR

Gli insediamenti PR trattandosi di attività non più tollerate in zona, devono rilocalizzarsi in altra zona idonea entro il termine massimo di 1 anno dall'approvazione dello strumento urbanistico generale.

Durante tale arco di tempo sono previsti esclusivamente interventi fondiari di ordinaria manutenzione.

Le nuove indicazioni di piano per le aree ove sorgono dette attività sono le seguenti:

- PR2 Proprietà VILFER (F. n° 70 mappali n° 161, 196 di superficie complessiva pari a 2185 mq) è ammessa, oltre i fabbricati abitati esistenti e previa demolizione di tutte le tettoie, la realizzazione - attraverso strumento urbanistico esecutivo P.d.R. - di mc. 1300 ad uso residenziale; in ogni caso comunque l'intervento ammesso deve verificare i seguenti parametri:

- superficie coperta complessiva non può superare il 50% della superficie totale dell'area oggetto dell'intervento;

- la cubatura complessiva dovrà comunque essere inferiore a 1 mc/mq (in riferimento alla superficie totale dell'area oggetto dell'intervento)
- PR3 Proprietà CAMPRA (F. n° 73 mappali n° 1099 e 883 di superficie complessiva paria a 2425 mq) è ammessa, oltre i fabbricati abitati esistenti e previa demolizione di tutte le tettoie, la realizzazione - attraverso strumento urbanistico esecutivo P.d.R. - di mc. 1800 ad uso residenziale, in ogni caso comunque l'intervento ammesso deve verificare i seguenti parametri:
 - superficie coperta complessiva non può superare il 50% della superficie totale dell'area oggetto dell'intervento;
 - la cubatura complessiva dovrà comunque essere inferiore a 1 mc/mq (in riferimento alla superficie totale dell'area oggetto dell'intervento)

Alcuni insediamenti PR sono inseriti in Classe I (Rif. Circ. P.G.R. 08/05/86 n° 7/LAP), in tali zone la pericolosità geomorfologica è nulla. Ogni intervento (sia nuove costruzioni, che ampliamenti di strutture esistenti) dovrà essere preceduto da un'indagine di verifica della capacità portante dei terreni di appoggio e della omogeneità spaziale dei litotipi interessati dall'opera (D.M. 11./03/88, n. 127 sez. A, B e C), ed essere comunque eseguito nel rispetto dell'art. 29 della L.R. 56/77 e s.m.i. riguardo alle fasce di rispetto dei corsi d'acqua, arginati e non (sia naturali che artificiali).

Alcuni insediamenti PR ricadono in Classe IIb (Rif. Circ. P.G.R. 08/05/96, n. 7/LAP); tali zone sono caratterizzate da soggiacenza della falda freatica inferiore a 2 mt e verosimilmente suscettibile di ulteriore innalzamento in concomitanza di precipitazioni piovose intense e prolungate.

In queste zone non è ammessa la realizzazione di locali interrati per la possibile interferenza tra essi e la falda freatica.

Nei casi in cui, a seguito di puntuale indagine geologica redatta ai sensi del D.M. 11/03/1988 e s.m.i., si verifichi che la soggiacenza della falda non sia inferiore a 2 mt. dal piano di campagna è ammessa la realizzazione di locali seminterrati aventi destinazione accessoria alla residenza con altezza massima, misurata da pavimento a soffitto, non superiore a mt. 2,40 e quota del piano di pavimento non inferiore a m. 1,30 dal piano strada o, in assenza, dal piano di campagna, utilizzando gli accorgimenti tecnologici atti ad impedire le infiltrazioni.

2-8 - insediamenti commerciali T e T2

Nella cartografia di Piano vengono individuati con la simbologia T gli insediamenti commerciali che già esercitano l'attività e con la simbologia T2 quelli in ampliamento all'esistente T.

Gli interventi ammessi sugli insediamenti T sono:

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

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

Per area a parcheggio si intende un'area disponibile anche all'interno dell'attività; questa deve essere di pubblico e continuato accesso, quando l'attività prevede affluenza di pubblico. In particolare l'intervento deve avvenire nel rispetto dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i., della L.R. 28/99 e s.m.i., dell'Allegato A alla D.C.R. 29 ottobre 1999 n. 563-13414 e s.m.i. (come da ultimo modificata con la D.C.R. 20 novembre 2012 n. 191-43016 e s.m.i.) e dei criteri commerciali di cui all'articolo 8, comma 3 del D.Lgs 114/1998 approvati.

Nella zona **T2**, è consentita la realizzazione di una nuova costruzione adibibile unicamente a deposito e magazzino di granaglie e di prodotti simili con esclusione assoluta di qualsiasi prodotto fertilizzante chimico alle seguenti condizioni, richieste dall'A.S.L. Servizio di Igiene e Sanità Pubblica, fatti comunque salvi i disposti del D.P.R. 236/88:

- 1) le uniche opere di sbancamento ammesse dovranno limitarsi a quelle espressamente necessarie per la realizzazione dei plinti di fondazione senza pregiudicare la vulnerabilità della falda sottostante e le sue difese naturali;
- 2) la platea del nuovo capannone dovrà essere semplicemente posata sul piano di campagna e dovrà essere impermeabile;
- 3) le acque meteoriche, originate da coperture o piazzali esterni dovranno essere convogliate, mediante apposita canalizzazione, al di fuori della zona di rispetto del pozzo;
- 4) non sarà consentita la realizzazione di condotte fognarie o di canalizzazione diverse da quelle previste al precedente punto 3);
- 5) l'uso del capannone dovrà essere rigorosamente limitato allo stoccaggio di mangimi, granaglie, crusconi e farina per un quantitativo massimo di 1000 q.li;
- 6) l'acquisizione del parere dell'Ente Gestore del pozzo.

L'intervento è attuabile con permesso di costruire ed è ammesso un ampliamento di superficie coperta max. di 1.000 mq. a condizione che siano reperite aree a parcheggio in misura del 100% della superficie dell'intervento (con rapporto di copertura 0,50 mq/mq).

L'insediamento **T2** è inserito in Classe I (Rif. Circ. P.G.R. 08/05/86 n° 7/LAP), in tale zona la pericolosità geomorfologica è nulla. Ogni intervento (sia nuove costruzioni, che ampliamenti di strutture esistenti) dovrà essere preceduto da un'indagine di verifica della capacità portante dei terreni di appoggio e della omogeneità spaziale dei litotipi interessati dall'opera (D.M. 11./03/88, n. 127 sez. A, B e C), ed essere comunque eseguito nel rispetto dell'art. 29 della L.R. 56/77 e s.m.i. riguardo alle fasce di rispetto dei corsi d'acqua, arginati e non (sia naturali che artificiali).

Alcuni insediamenti **T1** sono inseriti in Classe IIa (Rif. Circ. P.G.R. 08/05/96, n. 7/LAP) ove la soggiacenza della falda freatica è inferiore a 3 mt ed è verosimilmente suscettibile di ulteriore innalzamento in concomitanza di precipitazioni piovose intense e prolungate.

In queste zone non è ammessa la realizzazione di locali interrati per la possibile interferenza tra essi e la falda freatica.

Alcuni insediamenti **T1** sono inseriti in Classe IIb (Rif. Circ. P.G.R. 08/05/96, n. 7/LAP), ove la soggiacenza della falda freatica è inferiore a 2 mt e verosimilmente

suscettibile di ulteriore innalzamento in concomitanza di precipitazioni piovose intense e prolungate.

In queste zone non è ammessa la realizzazione di locali interrati per la possibile interferenza tra essi e la falda freatica.

Nei casi in cui, a seguito di puntuale indagine geologica redatta ai sensi del D.M. 11/03/1988 e s.m.i., si verifichi che la soggiacenza della falda non sia inferiore a 2 mt. dal piano di campagna è ammessa la realizzazione di locali seminterrati aventi destinazione accessoria alla residenza con altezza massima, misurata da pavimento a soffitto, non superiore a mt. 2,40 e quota del piano di pavimento non inferiore a m. 1,30 dal piano strada o, in assenza, dal piano di campagna, utilizzando gli accorgimenti tecnologici atti ad impedire le infiltrazioni.

2-9 - insediamenti ricettivi o ricreativi TR

Gli insediamenti TR possono continuare la loro attività

Gli interventi ammessi sono:

- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- ampliamenti della superficie utile con un massimo del 50% (usufruibile una volta sola) di quanto esistente destinato all'attività; sia rispettato il rapporto di copertura di 0,50 mq/mq e siano reperite aree a parcheggio in misura del 100% della superficie lorda del pavimento dell'ampliamento.

Per area a parcheggio si intende un'area disponibile all'interno dell'attività; questa deve essere di pubblico e continuato accesso quando l'attività prevede l'affluenza di pubblico.

Nella zona TR1 è prevista l'attività di pesca sportiva. Con permesso di costruire è possibile realizzare un locale ad uso bar e deposito con i servizi igienici indispensabili all'attività di pesca sportiva.

Sarà prevista un'area a parcheggio pari a 25 mq. per ogni utente dell'attività stessa.

Gli utenti saranno calcolati in base al rapporto tra la lunghezza della parte di sponda agibile del lago e ml 6,00 considerando tale distanza la minima tra due pescatori.

Alcuni insediamenti TR sono inseriti in Classe I (Rif. Circ. P.G.R. 08/05/86 n° 7/LAP), in tale zona la pericolosità geomorfologica è nulla. Ogni intervento (sia nuove costruzioni, che ampliamenti di strutture esistenti) dovrà essere preceduto da un'indagine di verifica della capacità portante dei terreni di appoggio e della omogeneità spaziale dei litotipi interessati dall'opera (D.M. 11./03/88, n. 127 sez. A, B e C), ed essere comunque eseguito nel rispetto dell'art. 29 della L.R. 56/77 e s.m.i. riguardo alle fasce di rispetto dei corsi d'acqua, arginati e non (sia naturali che artificiali).

Alcuni insediamenti TR sono inseriti in Classe IIa (Rif. Circ. P.G.R. 08/05/96, n. 7/LAP) ove la soggiacenza della falda freatica è inferiore a 3 mt ed è verosimilmente suscettibile di ulteriore innalzamento in concomitanza di precipitazioni piovose intense e prolungate.

In queste zone non è ammessa la realizzazione di locali interrati per la possibile interferenza tra essi e la falda freatica.

Alcuni insediamenti TR sono inseriti in Classe IIb (Rif. Circ. P.G.R. 08/05/96, n. 7/LAP); ove la soggiacenza della falda freatica è inferiore a 2 mt ed è verosimilmente suscettibile di ulteriore innalzamento in concomitanza di precipitazioni piovose intense e prolungate.

In queste zone non è ammessa la realizzazione di locali interrati per la possibile interferenza tra essi e la falda freatica.

Nei casi in cui, a seguito di puntuale indagine geologica redatta ai sensi del D.M. 11/03/1988 e s.m.i., si verifichi che la soggiacenza della falda non sia inferiore a 2 mt. dal piano di campagna è ammessa la realizzazione di locali seminterrati aventi destinazione accessoria alla residenza con altezza massima, misurata da pavimento a soffitto, non superiore a mt. 2,40 e quota del piano di pavimento non inferiore a m. 1,30 dal piano strada o, in assenza, dal piano di campagna, utilizzando gli accorgimenti tecnologici atti ad impedire le infiltrazioni.

2-10 - insediamenti ricettivi Comunità Alloggio CA

Gli insediamenti CA possono continuare la loro attività ove ora localizzati.

Gli interventi ammessi sono:

- manutenzione straordinaria;
 - restauro e risanamento conservativo;
 - ristrutturazione edilizia;
 - ampliamenti della volumetria esistente fino ad un massimo del 50% (usufruibile una sola volta); in questo caso il rapporto di copertura rispetto all'area di proprietà, alla data di adozione del Piano, non dovrà superare il 25%.
- Dovranno essere reperite aree a parcheggio in misura del 100% della superficie lorda di pavimento dei locali ad uso attività.

I due insediamenti CA sono inseriti in Classe I (Rif. Circ. P.G.R. 08/05/86 n° 7/LAP), in tale zona la pericolosità geomorfologica è nulla. Ogni intervento (sia nuove costruzioni, che ampliamenti di strutture esistenti) dovrà essere preceduto da un'indagine di verifica della capacità portante dei terreni di appoggio e della omogeneità spaziale dei litotipi interessati dall'opera (D.M. 11./03/88, n. 127 sez. A, B e C), ed essere comunque eseguito nel rispetto dell'art. 29 della L.R. 56/77 e s.m.i. riguardo alle fasce di rispetto dei corsi d'acqua, arginati e non (sia naturali che artificiali).

3-0 AREE RISERVATE AI SERVIZI

Nelle tabelle di ogni singola area normata viene indicata la quantità ed il tipo dei servizi occorrenti, sulle tabelle relative alla zona trattata sono indicate la destinazione ed i tipi d'intervento ammessi.

È stata individuata una zona denominata Sp IC1 quale area a servizio per sedi di attività culturali e ricreative in comodato all'Associazione liberi Pescatori.

In tale area sarà possibile realizzare fabbricati nella misura massima di 1.000 mc nel rispetto del rapporto di copertura di 0,80 mq/mq, 2 piani fuori terra con altezza massima pari a mt 10,00, come indicato nella Tabella n° 6-0bis.

Fatte salve diverse prescrizioni contenute per ogni singola zona, le opere e gli impianti devono rispettare i limiti di altezza, di distanze ed i rapporti previsti dalle allegare tabelle, e rispettare le disposizioni della legge e dei regolamenti vigenti.

Fino all'acquisizione da parte del Comune su dette aree possono essere esercitate le normali attività agricole.

Ogni intervento dovrà rispettare quanto previsto per ogni zona a servizi sia dai limiti imposti dal P.T.O. dal P.S.F.F. e dallo studio geomorfologico ai sensi della Circ. P.G.R. n° 7/LAP dell'8/5/96.

L'argine individuato parzialmente in area a servizi potrà essere modificato sia nella sua posizione che nella forma senza che questo comporti variante allo strumento urbanistico generale.

3-1 AREA DESTINATA ALLA RACCOLTA RIFIUTI DIFFERENZIATA – SRD

In quest'area è possibile, con permesso di costruire, l'insediamento di una stazione per Servizio di raccolta differenziata di rifiuti solidi urbani.

È consentita la realizzazione di un locale per il custode nella misura minima occorrente e comunque non eccedente 30 mq di superficie coperta e di altezza massima mt 3,50.

Sono consentite altresì la realizzazione di strutture accessorie quali muretti di contenimento, corsie, rampe, recinzioni e altri manufatti necessari alla funzionalità del servizio.

Al fine di ottimizzare l'impatto ambientale si richiede la piantumazione lungo il perimetro dell'area con essenze sempreverdi di medio fusto.

Dovranno essere eseguite idonee opere di impermeabilizzazione al fine di non pregiudicare la vulnerabilità della falda sottostante.

L'area dovrà essere opportunamente dotata di idoneo sistema di raccolta e smaltimento delle acque di scolo provenienti dalle installazioni

L'area SRD è inserita in Classe I (Rif. Circ. P.G.R. 08/05/86 n° 7/LAP), in tale zona la pericolosità geomorfologica è nulla. Ogni intervento (sia nuove costruzioni, che ampliamenti di strutture esistenti) dovrà essere preceduto da un'indagine di verifica della capacità portante dei terreni di appoggio e della omogeneità spaziale dei litotipi interessati dall'opera (D.M. 11/03/88, n. 127 sez. A, B e C).

4-0 AREE INEDIFICABILI

Gli interventi consentiti sono esclusivamente quelli previsti al 3° comma dell'art. 27 della L.R. n. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Le aree inedificabili a protezione dei nastri stradali, delle ferrovie, dei cimiteri, delle opere di captazione delle acque, degli impianti di depurazione, delle sponde dei fiumi, dei canali irrigui e le aree d'interesse naturalistico sono vincolabili agli aventi causa, con l'indice proprio delle aree agricole purché, non siano tra quelle classificate incolte.

Sono consentiti, negli edifici che alla data di entrata in vigore del presente P.R.G.C. già insistono sulle aree dichiarate inedificabili, esclusivamente gli interventi fondiari di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento edilizio.

Alle aziende agricole i cui edifici alla data di entrata in vigore del presente P.R.G. già insistono sulle aree dichiarate inedificabili è consentito dotarsi delle minime strutture tecniche necessarie per l'efficienza delle aziende medesime.

Nelle aree inedificabili a protezione dei nastri stradali a titolo precario possono essere concesse costruzioni di impianti per la distribuzione di carburante opportunamente intervallate.

5-0 AREE AGRICOLE E DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE

5-1 -aree agricole A-A1-A2

E' previsto il recupero del patrimonio edilizio esistente mediante interventi fondiari sui singoli edifici.

In questo zone gli interventi ammessi sono:

- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione
- nuove costruzioni (esclusivamente per gli agricoltori che ne hanno diritto, comprensive delle attrezzature necessarie e strettamente collegate con la conduzione del fondo).

Per le abitazioni rurali gli indici di densità edilizia fondiaria non possono superare i limiti seguenti:

- terreni a colture orticole o specializzate mc. 0,05 per mq.
- terreni a coltura legnosa specializzata mc. 0,03 per mq.
- terreni a seminativo ed a prato permanente mc. 0,02 per mq.

Il volume edificabile è computato per ogni azienda agricola al netto dei terreni classificati catastalmente come incolti ed al lordo degli edifici esistenti, includendo anche i terreni non contigui e quelli siti in comuni limitrofi costituenti l'azienda agricola.

Per le attrezzature, le stalle di tipo agricolo, e per le infrastrutture non conteggiate nel computo dei volumi edificabili, il rapporto di copertura non deve superare il 25% dell'area fondiaria su cui insistono.

Per gli allevamenti di tipo agricolo intensivo il rapporto di copertura non deve essere superiore al 25% dell'appezzamento su cui insistono.

In ogni caso la superficie coperta (abitazione più volumi tecnici per attrezzature, ecc...) non può superare il 35% del lotto.

Nelle zone A sono escluse nuove aziende agricole e sono altresì vietate le trasformazioni degli esistenti allevamenti bovinicoli in suinicoli o avicoli. Parimenti gli esistenti allevamenti suinicoli debbono essere entro cinque anni dall'approvazione del P.R.G. rilocalizzati in zone A1, A2 o A3 secondo le disposizioni della normativa di piano.

Le zone A ricomprese nella vasca di laminazione sono assolutamente inedificabili; è altresì vietata qualsiasi modifica delle quote dei terreni ricompresi nel perimetro della vasca che potrebbero in qualche modo modificare negativamente la capacità di contenimento della vasca stessa.

L'argine individuato parzialmente in area A potrà essere modificato sia nella sua posizione che nella forma senza che questo comporti variante allo strumento urbanistico generale.

Nelle zone A al cessare dell'attività agricola da parte dei proprietari dell'immobile, mediante permesso di costruire convenzionato (ex art. 49_L.R. 56/77 e s.m.i.), è possibile il riutilizzo delle attuali porcilaie o stalle quali locali ad uso

deposito/lavorazione con possibilità di adeguare le altezze alle esigenze produttive.

In queste aree sono escluse nuove aziende agricole di qualunque genere.

Alle attività agricole ubicate all'interno dell'area del concentrico (Zone: R) è concesso il riutilizzo ai fini residenziali della volumetria utilizzata come stalla al cessare dell'attività agricola, a condizione che tale volumetria risulti compresa negli edifici principali e contigua a vani già destinati alla residenza

Nelle zone R alle attività agricole è ammesso altresì il riutilizzo, ai fini residenziali, del 60% della volumetria dei fienili e del 30% della volumetria delle tettoie.

Si precisa che il riutilizzo di tali fabbricati è possibile solo quando gli stessi abbiano le caratteristiche costruttive di seguito indicate:

- muratura portante o pilastratura in pietrame e mattoni;
- orizzontamenti a volta o in putrelle e voltini o solai in C.A.;
- tetto in legno con copertura in coppi o tegole.

La possibilità di recupero indicata al capoverso precedente è ammessa solo per fabbricati di questo tipo, con esclusione quindi di strutture provvisorie realizzate con pilastratura in legname o ferro e con coperture in lamiera o eternit su orditura in ferro.

Questi interventi saranno attuati con permesso di costruire convenzionato (ex art. 49 L.R. 56/77 e s.m.i.)

Nelle zone agricole A1 e A2, i locali di allevamento di tipo agricolo o intensivo di suini, sanati o avicunicoli, dovranno distare:

- a) mt. 100 da ogni abitazione (riducibili a mt 50 in caso di accordo scritto fra le parti);
- b) mt. 12,50 dall'abitazione del conduttore;
- c) mt. 300 da altre zone extragricole.

Nelle zone RA, A1 e A2 i locali di allevamento di tipo agricolo di bovini, caprini, ovini, equini devono distare:

- a) mt. 25 da ogni abitazione (riducibili a mt 12,50 in caso di accordo scritto fra le parti);
- b) mt 12,50 dall'abitazione del conduttore;
- c) mt. 150 da altre zone extragricole.

Esclusivamente per ragioni di "Benessere Animale" dettate dalle normative di settore che impongono l'aumento dello spazio pro capite destinato agli animali allevati, le distanze di cui sopra vengono ridotte per consentire ampliamenti delle strutture nel seguente modo:

- a) m 50 da ogni abitazione di terzi (allevamenti di tipo agricolo o intensivo di suini, sanati o avicunicoli);
- b) m 20 da ogni abitazione di terzi (allevamenti di tipo agricolo di bovini, caprini, ovini, equini).

Resta inteso che il ricorso alle predette distanze ridotte non può comportare nel caso di ampliamenti per ragioni di "Benessere Animale" in nessun caso l'aumento degli animali allevati: tale circostanza deve essere garantita con atto unilaterale di impegno.

I nuovi edifici per la residenza degli imprenditori agricoli, dei conduttori dei fondi, dei salariati agricoli, non possono essere costituiti da più di un alloggio quando il numero di giornate lavorative sia inferiore o pari a 250, o da più alloggi quando il numero delle giornate lavorative è pari almeno a ulteriori e aggiuntive 250

giornate lavorative per ogni alloggio in più, nel rispetto comunque degli indici di densità fondiaria.

Per le abitazioni delle aree agricole, quando sia provato lo stato di abbandono e che non siano necessarie alle esigenze agricole contermini, gli interventi di recupero sono consentiti anche quando gli stessi non siano richiesti da imprenditori agricoli e la destinazione finale dell'edificio riattato non sia legata all'attività agricola. Il permesso di costruire è oneroso.

La disposizione è applicabile soltanto agli edifici che, per i loro caratteri, consentono un utilizzo abitativo o ad eventuale trasformazione a fini agrituristici secondo quanto previsto dall'art. 25, 2° comma lettera e) della L.R. 56/1977.

Il recupero dei locali già destinati ad abitazione deve essere finalizzato al riattamento degli stessi mediante interventi di ristrutturazione.

Il recupero all'abitazione dei volumi tecnici (stalle, magazzini, fienili) è possibile anche ai non operatori del settore se sono incorporati alla struttura dell'abitazione interessata utilizzando preferenzialmente, per questioni igieniche, di articolazione e di distribuzione, gli ambienti posti al piano terreno e con un massimo di 75 mq. di superficie netta, vincolando la parte rimanente ad uso diverso dalla residenza.

Il recupero dei volumi tecnici (stalle, fienili, tettoie, etc.) alla abitazione, quando questi costituiscono unità a sé stante, è consentito agli operatori del settore nel rispetto comunque degli indici di zona.

Per le abitazioni nelle aree agricole è consentito il mutamento della destinazione agricola dell'immobile destinato ad abitazione previo permesso di costruire oneroso solo nei casi di morte o invalidità del concessionario e nei casi di abbandono imposto da motivi di forza maggiore dell'attività agricola da parte di chi ha sottoscritto l'atto di impegno.

Nei casi in cui il concessionario abbia ottenuto la concessione dell'indennità di anticipata cessazione dell'attività agricola di cui all'art. 37 della L.R. 22/2/77 n. 15, per il mutamento di destinazione predetto deve essere richiesto permesso di costruire, che verrà rilasciato a titolo oneroso. Non comporta in ogni caso mutamento di destinazione ed obbligo di richiedere il permesso di costruire oneroso la prosecuzione della utilizzazione dell'abitazione da parte di aventi causa del concessionario.

E' comunque vietato ogni insediamento incompatibile con l'attività agricola e con i caratteri ambientali della zona.

Le abitazioni sorte prima del 3/7/87 e utilizzate da non agricoltori possono, per il soddisfacimento di esigenze igienico-funzionali ampliare fino ad un massimo del 20% il volume esistente. Tale operazione si può effettuare con un unico intervento ed una volta sola.

In queste zone sono ammessi altresì insediamenti di carattere artigianale con destinazione esclusiva di riparazione macchine agricole.

Tali nuovi insediamenti saranno caratterizzati dai seguenti parametri:

- 1) superficie coperta ad uso officina riparazione macchine agricole massimo mq 400;
 - 2) abitazione del titolare dell'attività massimo mq 120;
- per le altre condizioni, in riferimento al lotto ove sorgerà l'insediamento, si applica quanto previsto per le aree artigianali (altezze, distanze dai confini, superficie coperta del lotto ecc.)

Nell'area A come indicato all'art. 9 punto 5-1 è esistente un impianto di distribuzione del carburante.

Potrà essere realizzato un secondo impianto anche in fascia di rispetto stradale secondo quanto indicato dalla LR 17/2004 e s.m.i.

Parte del territorio inserito in area A, A1 e A2, ricade in Fascia A del Piano Stralcio delle Fasce Fluviali del Po, secondo i disposti dell'art. 16 comma terzo delle Norme di Attuazione del P.S.F.F., sono consentiti opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti all'art. 31 lettere a), b) e c) della L.R. 05/08/1978 n° 457, senza aumento di superficie o volume e con interventi volti a mitigare la vulnerabilità dell'edificio.

Parte del territorio inserito in area A, A1 e A2, ricade in Fascia B del Piano Stralcio delle fasce Fluviali del Po, secondo i disposti dell'art. 16 comma quarto lettera a) delle Norme di Attuazione del P.S.F.F., oltre agli interventi previsti al comma precedente relativi alla Fascia A, sono consentiti:

f) opere di nuova edificazione, di ampliamento e ristrutturazione edilizia, comportanti anche aumento di superficie o volume, interessanti edifici per attività agricole e residenze rurali, connesse alla conduzione aziendale, purchè le superficie abitabili siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa.

g) Interventi di ristrutturazione edilizia interessanti edifici residenziali, comportanti anche sopraelevazione degli edifici con aumento di superficie o volume, non superiori a quelli potenzialmente, allagabili, con contestuale dismissione d'uso di queste ultime e a condizione che gli stessi non aumentino il livello di rischio e non comportino significativo ostacolo o riduzione apprezzabile della capacità di invaso delle aree stesse, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa.

h) Interventi di adeguamento igienico funzionale degli edifici esistenti, ove necessario, per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di sicurezza del lavoro connessi ad esigenze delle attività ed usi in atto.

Parte del territorio inserito in area A, A1 e A2, ricade in Fascia C del Piano Stralcio delle fasce Fluviali del Po, si ritiene che gli interventi previsti in questa zona dalle precedenti indicazioni in normativa debbano seguire ove possibile i seguenti criteri di massima:

- innalzamento del piano di campagna o costruzione su pilotis affinché le superfici abitabili siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento e non costituiscano un aumento del rischio per gli edifici esistenti e, soprattutto per gli usi abitativi.

- esclusione della destinazione residenziale al di sotto delle quote compatibili con la piena di riferimento

- eventuale prescrizione di uso di porte a tenuta stagna per i locali posti al di sotto della quota compatibile con la piena di riferimento

- esclusione di depositi di materiali nocivi, pericolosi e insalubri, in particolare le attività esistenti in tale zona potranno realizzare se necessario due piani fuori terra per la loro attività con la previsione dei depositi di sostanze nocive al piano superiore.

Parte del territorio inserito in area A, A1 e A2, ricade in Fascia Complementare così come prevista dalle Norme di Attuazione del P.T.O.

Nell'intero comune di Villafranca, la Fascia Complementare è definita quale ZA1 (269A1 e 274A1).

L'inserimento di queste aree in Zona Complementare del P.T.O. comporta limitazioni per alcune attività previste in queste zone.

Per quanto riguarda l'attività agricola le indicazioni di Piano rientrano nei limiti e nelle destinazioni stabilite dalla normativa del P.T.O..

In particolare sono ammesse:

- le residenze rurali ed edifici connessi alla conduzione dei fondi: gli interventi relativi a questi edifici si attuano sia con recupero edilizio ed urbanistico di edifici ed insediamenti rurali preesistenti sia mediante rinnovo e ristrutturazione edilizia ed urbanistica, sia mediante ampliamenti funzionali alle aziende agricole con modificazioni della consistenza edilizia;

Per quanto concerne:

- le residenze permanenti ed attività artigianali, terziarie, commerciali e produttive di interesse locale, con i servizi e le infrastrutture ad esse connesse: gli interventi relativi a questi edifici si attuano mediante il recupero edilizio ed urbanistico di insediamenti rurali, di aggregati urbani o di singoli edifici ed impianti, senza sensibili modificazioni della trama edilizia e viaria, della consistenza edilizia, dell'assetto funzionale e dei caratteri storico culturali ed ambientali.

A seguito di tale limite le attività produttive sia confermate che esistenti, in queste aree, potranno attuare quanto previsto nella Normativa e nelle relative Schede di Piano solo mediante il riutilizzo di strutture agricole preesistenti nei limiti indicati al paragrafo precedente.

Per quanto concerne le attività estrattive possibili in aree A2 sono vietate ove le aree A2 di Piano Regolatore siano ricomprese in Area ZA1 del P.T.O.

I percorsi storici, i percorsi di fruizione ed il reticolo ecologico minore percorrono le aree definite A, A1 e A2 dal Piano Regolatore Generale Comunale

Per quanto riguarda le fasce di rispetto valgono quelle indicate nelle planimetrie di cui alla Tav. A - Progetto di piano del territorio comunale extraurbano – settore nord-ovest, alla Tav. B - progetto di piano del territorio comunale extraurbano – settore nord, alla Tav. C - progetto di piano del territorio comunale extraurbano – settore nord-est, alla Tav. D - progetto di piano del territorio comunale extraurbano – settore sud, tutte in scala 1:5.000.

Parte del territorio inserito in area A, A1 e A2, ricade in Classe I (Rif. Circ. P.G.R. 08/05/86 n° 7/LAP), in tali zone la pericolosità geomorfologica è nulla. Ogni intervento (sia nuove costruzioni, che ampliamenti di strutture esistenti) dovrà essere preceduto da un'indagine di verifica della capacità portante dei terreni di appoggio e della omogeneità spaziale dei litotipi interessati dall'opera (D.M. 11./03/88, n. 127 sez. A, B e C).

Parte del territorio inserito in area A, A1 e A2, ricade in Classe IIa (Rif. Circ. P.G.R. 08/05/96, n. 7/LAP); tali zone sono caratterizzate da soggiacenza della falda freatica inferiore a 3 mt e verosimilmente suscettibile di ulteriore innalzamento in concomitanza di precipitazioni piovose intense e prolungate.

In queste zone non è ammessa la realizzazione di locali interrati per la possibile interferenza tra essi e la falda freatica.

Parte del territorio inserito in area A1 e A2 ricade in Classe IIb (Rif. Circ. P.G.R. 08/05/96, n. 7/LAP); tali zone sono caratterizzate da soggiacenza della falda freatica inferiore a 2 mt e verosimilmente suscettibile di ulteriore innalzamento in concomitanza di precipitazioni piovose intense e prolungate.

In queste zone non è ammessa la realizzazione di locali interrati per la possibile interferenza tra essi e la falda freatica.

Nei casi in cui, a seguito di puntuale indagine geologica redatta ai sensi del D.M. 11/03/1988 e s.m.i., si verifichi che la soggiacenza della falda non sia inferiore a 2 mt. dal piano di campagna è ammessa la realizzazione di locali seminterrati aventi destinazione accessoria alla residenza con altezza massima, misurata da pavimento a soffitto, non superiore a mt. 2,40 e quota del piano di pavimento non inferiore a m. 1,30 dal piano strada o, in assenza, dal piano di campagna, utilizzando gli accorgimenti tecnologici atti ad impedire le infiltrazioni.

Nelle aree A2 è possibile la coltivazione di nuove cave le quali devono avere un'area ben delimitata sia per l'insediamento, sia per la coltivazione.

In ottemperanza al Piano Stralcio delle Fasce Fluviali le coltivazioni di cave devono avvenire nel rispetto dell'art. 6 comma terzo lettera f) relativamente ai depositi temporanei se in Fascia A, nel rispetto dell'art. 7 comma 3 lettera c) relativamente ai depositi temporanei se in Fascia B e nel rispetto dell'art. 17 riguardante la compatibilità delle attività estrattive.

In particolare sono consentiti ampliamenti di attività "esistenti" previo verifica della coerenza dei progetti con le finalità del P.S.F.F.; in particolare si precisa che una attività estrattiva si considera esistente fino alla scadenza della sua autorizzazione, purché non sia stato ancora redatto l'apposito verbale di esecuzione delle opere di recupero ambientale.

Ogni singola istanza di autorizzazione di cava, ubicata in fascia A o B dovrà essere corredata di studio idraulico-ambientale che valuti come la singola entità estrattiva possa interagire con i corpi idrici e l'ambiente fluviale.

Devono essere collocate in modo tale da non ostacolare il traffico e non interessare la viabilità pubblica.

I lavori di coltivazione devono essere condotti in modo tale da evitare di ledere la sicurezza degli acquedotti, delle relative opere di captazione e delle falde di alimentazione, nonché, di ogni altra opera riconosciuta di interesse pubblico.

La coltivazione di nuove cave deve essere attuata mediante splateamento garantendo, per quanto è possibile, il riassetto dell'ambiente naturale.

E' fatto obbligo di ripristinare la copertura vegetale nelle parti via via abbandonate.

Nelle aree interessate dalle cave, al momento in cui le stesse siano da considerarsi esaurite, a chi ha eseguito lo sfruttamento della cava è fatto obbligo di sistemare il terreno con mezzi atti ad ottenere la ricostruzione del paesaggio attraverso l'inerbimento e il rimboschimento, previo livellamento ed idonea sistemazione anche a mezzo, ove occorra, di riporti di terra. Il rimboschimento deve avvenire con la posa a dimora di essenze idonee.

L'inerbimento deve essere effettuato con erbe ed essenze colonizzatrici idonee a sistemare nel minor tempo possibile tutto l'ambiente d'intervento ed eseguito in

modo tale che la riproduzione delle essenze avvenga, per quanto possibile, per via naturale, anche facendo ricorso a semine idrocollanti.
Nelle cave in atto all'entrata in vigore del presente P.R.G. è fatto obbligo di attuare tutti gli accorgimenti utili alla ricostruzione dell'ambiente naturale.

Non sono consentiti sull'intero territorio comunale, nuovi impianti fissi, di selezione, di stoccaggio e frantumazione di materiali estratti.

Parte del territorio inserito in area A, A1 e A2, ricade in Classe IIIa (Rif. Circ. P.G.R. 08/05/96, n. 7/LAP), e riguarda porzioni di territorio inedificate che presentano caratteristiche geomorfologiche e idrogeologiche tali da renderle inidonee alla realizzazione di nuovi insediamenti, in quanto soggette ad alluvionamenti del T. Pellice e del Fiume Po. Questi settori vanno considerati soggetti agli speciali vincoli e alle limitazioni di cui agli artt. 6 e 7 delle norme di attuazione del Piano Stralcio delle Fasce Fluviali, adottato con deliberazione n. 26/97 del 11/12/97, approvato con D.P.C.M. in data 24/07/98.

Parte del territorio inserito in area A, A1 e A2, ricade in Classe IIIb1 (Rif. Circ. P.G.R. 08/05/96, n. 7/LAP) e comprende aree esterne alle zone storicamente inondate e comunque non inondabili perché situate a quote superiori a quelle della piena di riferimento per portata avente $T_r = 200$ anni, ma soggette agli speciali vincoli derivanti dal ricadere nelle fasce A o B del P.S.F.F.. Aree in cui l'attuazione della previsione urbanistica è sospesa sino all'espressione del parere dell'Autorità competente in merito alle osservazioni al P.S.F.F. presentate dall'Amministrazione comunale. Gli interventi al momento consentiti, in adeguamento alla vigente normativa, sono pertanto quelli previsti dall'art. 16, commi 3 e 4 delle N.A. del P.S.F.F.

Nei territori della fascia A compresi in queste aree sono consentite le opere relative a interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, e in generale gli interventi che non aumentino il carico antropico.

Nei territori della fascia B ricadenti in queste aree sono inoltre consentite:

- opere di nuova edificazione, di ampliamento e di ristrutturazione edilizia, comportanti anche aumenti di superficie o volume, interessanti edifici per attività agricole e residenze rurali.
- Interventi di ristrutturazione edilizia interessanti edifici residenziali, comportanti anche sopraelevazioni degli edifici con aumento di superficie e di volume.
- Interventi di adeguamento igienico – funzionale degli edifici esistenti, per il rispetto della legislazione in materia di sicurezza sul lavoro.

A seguito dell'eventuale parere favorevole dei competenti organi in merito alle osservazioni presentate dal Comune di Villafranca Piemonte sarà possibile la realizzazione di nuove abitazioni, ampliamenti o completamenti.

Parte del territorio inserito in area A, A1 e A2, ricade in Classe IIIb s.s. (Rif. Circ. P.G.R. 08/05/96, n. 7/LAP) e ricomprende settori interessati da alluvionamento dal T. Pellice e dal Fiume Po o da entrambi i corsi d'acqua, per i quali, attualmente, non è proponibile un'ulteriore utilizzazione. Sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria delle strutture attualmente esistenti.

In adeguamento a quanto indicato nelle N.A. (art. 16, c. 4) del P.S.F.F. (adottato con deliberazione n. 26/97 del 11/12/97, approvato con D.P.C.M. in data 24/07/98) sono al momento inoltre consentiti:

- * opere di ampliamento e di ristrutturazione edilizia, comportanti anche aumento di superficie o volume interessanti edifici per attività agricole e residenze rurali, connesse alla conduzione aziendale, purché le superfici abitabili siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa.
- * interventi di ristrutturazione edilizia interessanti edifici residenziali comportanti anche sopraelevazione degli edifici stessi, con aumento di superficie o volume, non superiore di quelli potenzialmente allagabili, con contestuale dismissione d'uso di queste ultime e a condizione che gli stessi non aumentino il livello di rischio e non comportino significativo ostacolo o riduzione apprezzabile della capacità di invaso delle aree stesse, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa.
- * interventi di adeguamento igienico - funzionale degli edifici esistenti, per il rispetto della legislazione vigente in materia di sicurezza sul lavoro, connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto.
- * A seguito dell'esecuzione delle opere di salvaguardia sarà possibile la realizzazione di nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti.

5-2 - aree A3

Nelle zone agricole A3, i locali di allevamento di tipo agricolo o intensivo di suini, sanati o avicunicoli, dovranno distare: a) mt. 100 da ogni abitazione (riducibili a mt 50 in caso di accordo scritto fra le parti); b) mt. 12,50 dall'abitazione del conduttore; c) mt. 300 da altre zone extragricole.

Per gli allevamenti di tipo intensivo il rapporto di copertura non deve essere superiore al 25% dell'area fondiaria su cui insiste mentre per gli allevamenti agricoli ci si rifà alla normativa indicata per le zone A1 e A2.

Per le aree destinate alla coltivazione di cave le attività in esercizio esistenti e quelle di nuova apertura, non fisse, devono avere un'area ben delimitata sia per l'insediamento, sia per la coltivazione.

In ottemperanza al Piano Stralcio delle Fasce Fluviali le coltivazioni di cave devono avvenire nel rispetto dell'art. 6 comma terzo lettera f) relativamente ai depositi temporanei se in Fascia A, nel rispetto dell'art. 7 comma 3 lettera c) relativamente ai depositi temporanei se in Fascia B e nel rispetto dell'art. 17 riguardante la compatibilità delle attività estrattive.

In particolare sono consentiti ampliamenti di attività "esistenti" previo verifica della coerenza dei progetti con le finalità del P.S.F.F.; in particolare si precisa che una attività estrattiva si considera esistente fino alla scadenza della sua autorizzazione, purché non sia stato ancora redatto l'apposito verbale di esecuzione delle opere di recupero ambientale.

Ogni singola istanza di autorizzazione di cava, ubicata in fascia A o B dovrà essere corredata di studio idraulico-ambientale che valuti come la singola entità estrattiva possa interagire con i corpi idrici e l'ambiente fluviale.

Devono essere collocate in modo tale da non ostacolare il traffico e non interessare la viabilità pubblica.

I lavori di coltivazione devono essere condotti in modo tale da evitare di ledere la sicurezza degli acquedotti, delle relative opere di captazione e delle falde di alimentazione, nonché, di ogni altra opera riconosciuta di interesse pubblico.

La coltivazione di nuove cave deve essere attuata mediante splateamento garantendo, per quanto è possibile, il riassetto dell'ambiente naturale.

E' fatto obbligo di ripristinare la copertura vegetale nelle parti via via abbandonate.

Nelle aree interessate dalle cave, al momento in cui le stesse siano da considerarsi esaurite, a chi ha eseguito lo sfruttamento della cava è fatto obbligo di sistemare il terreno con mezzi atti ad ottenere la ricostruzione del paesaggio attraverso l'inerbimento e il rimboschimento, previo livellamento ed idonea sistemazione anche a mezzo, ove occorra, di riporti di terra. Il rimboschimento deve avvenire con la posa a dimora di essenze idonee.

L'inerbimento deve essere effettuato con erbe ed essenze colonizzatrici idonee a sistemare nel minor tempo possibile tutto l'ambiente d'intervento ed eseguito in modo tale che la riproduzione delle essenze avvenga, per quanto possibile, per via naturale, anche facendo ricorso a semine idrocollanti.

Nelle cave in atto all'entrata in vigore del presente P.R.G. è fatto obbligo di attuare tutti gli accorgimenti utili alla ricostruzione dell'ambiente naturale.

Alle attività in esercizio è consentito: l'impianto di attrezzature fisse per la lavorazione del materiale inerte, per la confezionamento di calcestruzzo e per la preparazione del bitume, purché, si tratti sempre di lavorazione a cielo aperto e siano rispettate le norme di legge riguardanti il trattamento dei fumi e delle acque di lavaggio.

La costruzione di locali per il ricovero e la manutenzione delle attrezzature mobili, spogliatoi, mensa ed infermeria ed una abitazione per il custode non dovranno superare il volume complessivo di 1000 mc. con permesso di costruire oneroso, nel rispetto dei vincoli delle fasce di protezione fluviale.

Non sono consentiti sull'intero territorio comunale, nuovi impianti fissi, di selezione, di stoccaggio e frantumazione di materiali estratti.

Parte del territorio inserito in area A3, ricade in Fascia A del Piano Stralcio delle Fasce Fluviali del Po, secondo i disposti dell'art. 16 comma terzo delle Norme di Attuazione del P.S.F.F., sono consentiti opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti all'art. 31 lettere a), b) e c) della L.R. 05/08/1978 n° 457, senza aumento di superficie o volume e con interventi volti a mitigare la vulnerabilità dell'edificio.

L'area A3, ricade in Classe IIIa (Rif. Circ. P.G.R. 08/05/96, n. 7/LAP), e riguarda porzioni di territorio inedificabili ove sono esistenti alcuni edifici al servizio della attività estrattiva, per i quali sono consentiti gli interventi previsti all'art. 16 comma 4 delle N.T.A. del Piano Stralcio delle Fasce Fluviali.

L'intera area A3 presenta caratteristiche geomorfologiche e idrogeologiche tali da renderla inidonea alla realizzazione di nuovi insediamenti, in quanto soggetta ad alluvionamenti del T. Pellice e del Fiume Po. Questi settori vanno considerati soggetti agli speciali vincoli e alle limitazioni di cui agli artt. 6 e 7 delle norme di attuazione del Piano Stralcio delle Fasce Fluviali, adottato con deliberazione n. 26/97 del 11/12/97, approvato con D.P.C.M. in data 24/07/98.

5-3 - area A4

Le aree A4 sono definite inedificabili e pertanto sono normate da quanto previsto al punto 4-0 (aree inedificabili).

Parte del territorio inserito in area A4, ricade in Fascia A del Piano Stralcio delle Fasce Fluviali del Po, secondo i disposti dell'art. 16 comma terzo delle Norme di Attuazione del P.S.F.F., sono consentiti opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti all'art. 31 lettere a), b) e c) della L.R. 05/08/1978 n° 457, senza aumento di superficie o volume e con interventi volti a mitigare la vulnerabilità dell'edificio.

Parte del territorio inserito in area A4 ricade altresì in zona definita ZRNS268N2 del P.T.O. quale Riserva Naturale Integrale per la quale sono consentiti solo gli usi ed attività naturalistiche: conservazione e gestione naturalistica, contemplazione, osservazione scientifica, escursionismo, bird-watching, ricreazione in forme ed intensità limitate, con esclusione di ogni mezzo motorizzato e non richiedenti particolari infrastrutture d'accesso o d'uso, gestione naturalistica del patrimonio faunistico e forestale.

L'intero territorio inserito in area A4, ricade in Classe IIIa (Rif. Circ. P.G.R. 08/05/96, n. 7/LAP), e riguarda aree inedificate che presentano caratteristiche geomorfologiche e idrogeologiche tali da renderle inidonee alla realizzazione di nuovi insediamenti, in quanto soggette ad alluvionamenti del T. Pellice e del Fiume Po. Questi settori vanno considerati soggetti agli speciali vincoli e alle limitazioni di cui agli art. 6 delle norme di attuazione del Piano Stralcio delle Fasce Fluviali, adottato con deliberazione n. 26/97 del 11/12/97, approvato con D.P.C.M. in data 24/07/98.

5-4 - aree A5

L'area A5 riguarda la zona circostante la Cappella delle Missioni per la quale è prevista una salvaguardia particolare in considerazione del vincolo esistente sulla Cappella delle Missioni stessa ai sensi del D.lgs 42/04.

Parte dell'area rientra in Classe IIa (Rif. Circ. P.G.R. 08/05/96 n° 7/LAP) ed è caratterizzata da soggiacenza della falda freatica inferiore a 3 mt e verosimilmente suscettibile di ulteriore innalzamento in concomitanza di precipitazioni piovose intense e prolungate.

In questa area non è ammessa la realizzazione di locali interrati e/o seminterrati per la possibile interferenza tra essi e la falda freatica.

Parte dell'area rientra in Classe IIb (Rif. Circ. P.G.R. 08/05/96, n. 7/LAP); ed è caratterizzata da soggiacenza della falda freatica inferiore a 2 mt e verosimilmente suscettibile di ulteriore innalzamento in concomitanza di precipitazioni piovose intense e prolungate.

In questa area non è ammessa la realizzazione di locali interrati e/o seminterrati per la possibile interferenza tra essi e la falda freatica.

Gli interventi ammessi sono:

- il restauro e risanamento conservativo riferito alla Cappella delle Missioni.
- gli interventi volti alla ricostruzione degli equilibri naturali alterati ed alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica.

- eventuali cambi colturali dovranno prevedere la trasformazione di tutta l'area ora adibita a coltivazione intensiva in area boscata, fermo restando il mantenimento degli attuali boschi residui.

5-5 – Attività agricole tollerate in zona agricola [Ata]

Le attività agricole tollerate in zona agricola, individuate in cartografia di Piano con la sigla [Ata], devono rispettare le norme della zona agricola. Inoltre, per tali attività ([Ata]) gli usi consentiti dalla destinazione urbanistica stabilita dal P.R.G.C. per le zone agricole devono essere limitati, qualora siano ricompresi nelle fasce di rispetto del P.T.O., a quanto ammesso dalla normativa specifica del P.T.O. medesimo.

6-0 PRESCRIZIONI DERIVANTI DALLE ANALISI GEOLOGICO TECNICHE E URBANISTICHE

In tutto il territorio comunale le possibili trasformazioni edilizie ed urbanistiche dovranno essere assoggettate al rispetto delle condizioni fissate nella relazione geologico - tecnica allegata al piano regolatore e dalla relativa carta di sintesi, riportante la classificazione geologica del territorio comunale.

Per le eventuali aree non prese in considerazione il rilascio dei permessi di costruire sarà subordinato alla presentazione di una specifica relazione geologico-tecnica che accerti la fattibilità delle opere in progetto e prescriva se del caso le opere necessarie a garantire la stabilità dei versanti e delle opere edilizie.

In tutto il territorio comunale si applicano le disposizioni seguenti; qualora si riscontrassero discordanze con i contenuti di altri paragrafi e/o articoli delle presenti Norme Tecniche di Attuazione, relativamente a determinate zone urbanistiche, sarà ritenuto prevalente, e quindi vincolante, quanto stabilito nel presente paragrafo.

- Relativamente al reticolo idrografico secondario (Bealera grossa del Molino, Bealera Sterpissone, Bealera Sterpissone nero, Gora Mottura), si intendono applicati i disposti dell'art. 29 della L.R. 56/77 con individuazione delle relative fasce di rispetto anche se le stesse non risultano riportate graficamente sulle tavole di piano.

Per esigenze di interventi di manutenzione e di prevenzione territoriale, si intende prevista e riportata graficamente sulla cartografia di Piano una fascia di territorio in classe terza (rispettivamente "IIIa" se inedita e "IIIb" se edificata) di pericolosità geomorfologica di cui alla Circ. 7/LAP, di ampiezza non inferiore a 5 mt. per sponda, che deve interessare anche i tratti intubati o coperti.

- Si intende parte integrante del P.R.G.C. una copia delle tavole del P.A.I. (foglio 173, sez. II e sez. III; foglio 191, sez. I e sez. IV della cartografia del P.S.F.F.; foglio 191, sez. IV del P.A.I.) riferita al territorio comunale dove sono riportate le fasce fluviali del fiume Po e del torrente Pellice.

- Per quanto riguarda le problematiche idrogeologiche legate alla superficialità della falda freatica, prevalentemente nella porzione centrale del territorio comunale, non possono essere realizzati locali interrati nelle aree classificate in classe IIa e IIb, caratterizzate da soggiacenza compresa tra 0 e 3 metri; per analoghi motivi e per problemi di allagamento, la realizzazione di locali interrati è vietata anche in tutti i terreni posti all'interno delle fasce fluviali A, B e C del P.A.I..

- Per quanto riguarda gli ambiti posti all'interno delle fasce fluviali, valgono le seguenti prescrizioni:

- Fascia Fluviale C

In tale ambito fluviale, in ottemperanza ai disposti della Nota Esplicativa alla Circ. 7/LAP, punto 10.2, è esclusa l'appartenenza alla classe I, mentre è ammessa l'appartenenza alle classi II e III; pertanto tutte le aree ricadenti nella fascia fluviale C sono ricondotte alla classe IIb di pericolosità geomorfologica, e in esse è vietata la realizzazione di locali interrati per evitare problemi di allagamento.

- Fascia fluviale C protetta fascia B di progetto

In tale ambito fluviale, situato nel settore nord-occidentale del Comune, nell'area compresa tra le località i Ballarini, i Buffa, Palot, Cascina Bellina, Miglioretti e San Michele, la realizzazione di nuove edificazioni è subordinata alla realizzazione ed al completamento delle opere di difesa sottese dalla fascia B di progetto, così come indicato agli artt. 30 e 31 delle N.d.A. del P.A.I.; in questo settore si applicano altresì le prescrizioni previste per la fascia fluviale B, ai sensi dell'art. 31 delle N.d.A. del P.A.I. e dell'art. 11 della Delibera di approvazione del P.A.I..

- Fascia Fluviale A e B

All'interno di tali fasce è ammessa esclusivamente la realizzazione delle opere e degli interventi indicati agli artt. 29, 30 e 39 delle N.T.A. del P.A.I.; in caso di difformità tra le indicazioni contenute nel presente testo normativo e le prescrizioni dell'Autorità di Bacino, prevalgono queste ultime.

In particolare, le indicazioni sugli interventi permessi nelle aree IIIb1 e IIIbs.s. (contenute nella Relazione geologica e nella legenda della Carta di Sintesi per la classe IIIb1 e IIIbs.s.), in quanto aree poste all'interno delle fasce fluviali B e A, si intendono sostituite con quanto prescritto nelle N.d.A. del P.A.I..

La suddivisione in classi di rischio geomorfologico contenuta nella Carta di Sintesi per i terreni all'interno delle fasce fluviali A e B rimane inalterata.

7-0 – ZONE DI INSEDIAMENTO COMMERCIALE

7-1 – Riferimenti normativi

L'approvazione dei criteri per l'adeguamento agli indirizzi generali ed ai criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa, di cui all'art. 8, comma 3 del D.Lgs 114/1998, avvenuta con deliberazione di consiglio comunale n. 23 del 22.04.2013 e successiva deliberazione n. 38 del 20.07.2013, ha riconosciuto le seguenti zone di insediamento commerciale:

- Addensamento storico rilevante A.1. Ambito urbano di antica formazione che coincide, in linea generale, con la perimetrazione del centro storico, ricomprendendo anche alcune aree ad esso esterno quali la zona R33 e la zona a servizi adiacente (destinata ad ospitare il mercato ambulante), e le zone R17 parte e R15 parte;
- Addensamento commerciale urbano minore A.4 lungo l'asse viario di livello urbano locale denominato via San Sebastiano, nel tratto compreso tra piazza Maria Maddalena e l'incrocio tra via Pignatelli e via San Sudario. Nel dettaglio

l'Addensamento A.4 comprende via San Sebastiano, via Garneri (tratto), via Reynaud (tratto), via Galliano (tratto), via Ronco (tratto) e via Principi di Villafranca (tratto) come meglio evidenziato in colore rosso negli elaborati di Piano. L'addensamento A.4 si estende, in linea di principio, dal fronte strada verso l'interno dell'edificato urbano per una profondità pari a metri 30, ovvero fino alla perimetrazione tratteggiata in colore rosso, qualora si intende ricomprensione parti omogenee di edificato (zona R30).

Inoltre è stata riconosciuta una Localizzazione commerciale urbana non addensata L.1 in zona urbanistica omogenea PC10 (parte) nel corso del procedimento di autorizzazione commerciale per media struttura di vendita n. 01/2014 in data 19.06.2014, della superficie territoriale complessiva pari a 7.957 mq circa.

All'interno degli Addensamenti commerciali e delle Localizzazioni commerciali riconosciute, nonché all'esterno di esse per quanto attiene agli esercizi di vicinato, l'insediamento e lo sviluppo delle attività commerciali per la vendita al dettaglio in sede fissa avrà come riferimenti normativi:

- I criteri per l'adeguamento agli indirizzi generali ed ai criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa, di cui all'art. 8, comma 3 del D.Lgs 114/1998 ed all'art. 4, comma 1 della L.R. 28/199, approvati dal comune di Villafranca Piemonte (deliberazione di consiglio comunale n. 23 del 22.04.2013 e successiva deliberazione n. 38 del 20.07.2013) e successive modificazioni ed integrazioni;
- l'Allegato A alla D.C.R. 29 ottobre 1999 n. 563-13414 e s.m.i. (come da ultimo modificata con la D.C.R. 20 novembre 2012 n. 191-43016 e s.m.i.);

ai quali espressamente si rimanda, in generale, per quanto non compreso nelle presenti norme e per la definizione di superficie di vendita e la classificazione degli esercizi commerciali per la vendita al dettaglio, per la definizione di centro commerciale e di offerta commerciale, per la classificazione delle tipologie di strutture distributive, per il calcolo del fabbisogno di parcheggi e standard relativi ad insediamenti commerciali.

PARTE QUARTA

DISPOSIZIONI

ART. 12 - CARATTERISTICHE DELLE STRADE

ART. 13 - REQUISITI DI AGIBILITA'

ART. 14 - DISTANZE

Art. 12

CARATTERISTICHE DELLE STRADE

Nelle zone R, e RC in osservanza alle indicazioni di piano gli strumenti attuativi dovranno prevedere conveniente arretramento del filo di fabbricazione e conseguente allargamento delle sedi stradali.

Nelle zone RE e comunque in tutte le zone ove sia possibile, le strade dovranno avere le seguenti larghezze minime:

- 1) ml. 10,50 totali che potranno essere:
 - a) ml. 7,50 di sede stradale + ml. 3,00 di parcheggio
 - b) ml. 7,50 di sede stradale + ml. 1,50 per parte di marciapiede
- 2) ml. 13,00 totali che potranno essere:
 - a) ml. 7,50 di sede stradale + ml. 3,00 di parcheggio + ml. 2,50 viale alberato su un lato
 - b) ml. 7,50 di sede stradale + ml. 1,50 per parte di marciapiede + ml. 2,50 viale alberato su un lato
 - c) ml. 7,00 di sede stradale + ml. 2,00 di parcheggio + ml. 2,50 viale alberato su un lato + 1,50 marciapiede su un lato
- 3) ml. 15,50 totali che potranno essere:
 - a) ml. 7,50 di sede stradale + ml. 3,00 di parcheggio + ml. 2,50 viale alberato su ambo i lati
 - b) ml. 7,50 di sede stradale + ml. 1,50 per parte di marciapiede + ml. 2,50 viale alberato su ambo i lati

Nelle zone PC, PN, TC la rete viaria dovrà prevedere una larghezza del sedime stradale pari a ml. 12,50 (eccezion fatta di quanto previsto nelle Schede di Piano) dei quali 7,50 carreggiata vera e propria e ml. 2,50 per lato ad uso parcheggio, a cui va aggiunto, ove indicato in planimetria ml. 2,50 per viale alberato (il parcheggio può anche essere posizionato su un solo lato della strada, con una profondità di metri 5,00).

Solo se indicato in planimetria la strada potrà avere larghezze inferiori e la parte non realizzata dovrà essere monetizzata.

La realizzazione degli insediamenti previsti nelle zone di espansione presuppone la possibilità di accesso all'area con una sede viaria pari almeno a ml. 5,25 per le zone RE e 6,25 per le zone PC, PN, TC a cui va aggiunto lo spazio per il viale ove previsto (ml. 2,50).

Sono fatte salve comunque le norme del Nuovo Codice della Strada, che in caso di difformità si ritengono prevalenti rispetto a quelle del testo delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Art. 13 - REQUISITI DI AGIBILITA'

REQUISITI GENERALI

Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente in cui si preveda la modifica delle quote di imposta degli orizzontamenti, e negli interventi di nuova costruzione, l'altezza minima fra pavimento e soffitto nei vani abitabili è stabilita in m. 2,70, mentre nei corridoi e disimpegni è stabilita in m. 2,40.

Nelle operazioni di restauro conservativo, consolidamento, è consentito il mantenimento delle altezze preesistenti (cfr. circ. reg.le 5/SG/URB del 27.04.84)

Si richiamano per tutti gli interventi i disposti di cui agli artt 5, 6, 7 e 8, del D.M. 5 luglio 1975.

I disposti di cui all'artt. 2 e 3 del suddetto decreto si applicano nel caso di nuove costruzioni o di interventi di ristrutturazione con aumento delle unità alloggio.

Requisiti minimi degli alloggi e dei locali ad uso residenziale e loro pertinenze.

A. Alloggi residenziali

1- Gli alloggi residenziali devono avere le seguenti caratteristiche:

- per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a 14 mq per i primi 4 abitanti e a 10 mq. per ciascuno dei successivi;
- gli alloggi monostanza non possono avere superficie inferiore a 28 mq. se per una sola persona e a 38 mq se per due persone;
- ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di superficie non inferiore a 14 mq;
- ogni alloggio deve essere fornito di almeno un bagno completo di tutti gli apparecchi igienici (lavabo, vaso, bidet, vasca o doccia);
- in alloggi di piccole dimensioni o nel caso di ristrutturazioni sono consentite le cucine in nicchia, eventualmente annesse al soggiorno purchè comunichino ampiamente con quest'ultimo e siano munite di adeguati impianti di aspirazione forzata sui fornelli.

B. Locali degli alloggi residenziali

2 - Gli ambienti abitativi (soggiorno, sala da pranzo, camere da letto, cucina e ambienti abitabili in genere) devono avere i seguenti requisiti minimi:

a) altezza: l'altezza netta misurata dal pavimento all'intradosso del solaio e/o all'intradosso delle travi secondarie non deve essere inferiore a m. 2,70

- per i sottotetti abitabili, l'altezza media interna non può essere inferiore a mt 2,40; per quanto non specificato, valgono i disposti della L.R. n. 21 del 6.8.1998 – Norme per il recupero a fini abitativi di sottotetti; in nessun punto del locale l'altezza può essere inferiore a m. 1,80. L'uso abitativo di sottotetti nelle nuove costruzioni e negli immobili oggetto di interventi eccedenti la straordinaria manutenzione è consentito solo se collegati direttamente e nell'uso con unità immobiliari sottostanti. Ove non si raggiunga l'altezza utile suddetta i locali sottotetto possono costituire vano accessorio. È in ogni caso dovuta la corresponsione degli oneri di urbanizzazione. Il R.I.E. disciplina le modalità di areazione e di illuminazione. L'abitabilità di sottotetti esistenti alla data di approvazione delle presenti norme è decisa dal Comune in base alle caratteristiche igienico-sanitarie dei locali e ferma restando la corresponsione degli oneri di urbanizzazione;
- per i locali coperti a volta in edifici esistenti l'altezza minima all'imposta non deve essere inferiore a m. 2,20;
- le norme di cui ai precedenti capoversi si applicano negli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione totale e risanamento conservativo in cui si preveda la modifica delle quote di imposta degli orizzontamenti e negli interventi di sostituzione edilizia;
- nel caso di ampliamenti di unità immobiliari esistenti sono ammesse eccezionalmente caratteristiche diverse da quelle sopra stabilite ove motivatamente

necessario per la conservazione delle caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio;

- nelle operazioni di restauro conservativo, di ristrutturazione interna e risanamento in cui non si preveda la modifica delle quote d'imposta degli orizzontamenti è ammessa l'altezza minima netta tra pavimento e soffitto di m. 2,40;

b) superficie: le stanze da letto non possono avere superficie inferiore a 9,00 mq se singole e a 14,00 mq se doppie; le stanze di soggiorno non possono avere superficie inferiore a 14,00 mq e possono essere dotate di cucina in nicchia; le cucine propriamente dette devono avere superficie non inferiore a 6,00 mq.

Il lato minore dei locali sopra citati non devono essere inferiore a m 2,50 con eccezione delle cucine per le quali è consentita la misura minima di m. 2,00;

c) illuminazione e ventilazione: i locali di abitazione devono essere dotati di aerazione naturale diretta da spazi esterni liberi. Devono essere dotati di finestre apribili sull'esterno e tali da consentire una uniforme distribuzione della luce nell'ambiente. La superficie finestrata apribile non deve essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento.

3 - I vani accessori compresi all'interno degli alloggi residenziali (servizi igienici, ripostigli, corridoi, ecc.) devono avere i seguenti requisiti minimi:

a) altezza: l'altezza netta, minima come alla precedente lett. a), non deve essere inferiore a m. 2,40;

b) superficie: il locale destinato al servizio igienico, se costituente unico servizio dell'alloggio, deve avere una superficie sufficiente per essere attrezzato con WC, bidet, lavabo, vasca o doccia. Se oltre tale locale è presente nell'alloggio un locale WC separato, esso deve avere una superficie di almeno 1,00 mq e deve essere dotato di antibagno di superficie non inferiore a 1,00 mq dotato di lavabo (nel caso esista un locale WC separato il servizio igienico principale può essere privo di WC). L'antibagno non è necessario quando al locale WC si acceda da un vano accessorio .

c) illuminazione e ventilazione: nei locali per i servizi igienici il rapporto tra la superficie delle finestre e quella dei pavimenti non deve essere inferiore a 1/12 e in nessun caso la superficie della finestra può essere inferiore a 0,70 mq.

È consentita l'installazione di servizi igienici in ambienti non direttamente aerati ed illuminati dall'esterno a condizione che:

- ciascuno di detti ambienti sia dotato di un idoneo sistema di ventilazione forzata che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a 6 volte la cubatura degli ambienti;

- gli impianti siano collegati ad acquedotti che diano garanzie di funzionamento continuo e gli scarichi siano dotati di efficiente e distinta ventilazione;

- in ciascuno di detti ambienti non vengono installati apparecchi a fiamma libera.

I servizi igienici in ogni caso non possono avere accesso diretto dai locali abitabili.

C. Locali accessori esterni agli alloggi residenziali

4 - I locali accessori esterni all'alloggio e/o comuni a più unità immobiliari (cantine, lavandini comuni, ecc.) devono avere altezza netta, non inferiore a m. 2,40, riducibile a m. 2,10 per disimpegno di superficie inferiore a 4,00 mq.

5 - I locali accessori esterni all'alloggio e/o comuni a più unità immobiliari ma destinati ad impianti tecnici (centrali termiche di condizionamento, macchinari ascensori, ecc.) o al rimessaggio di autoveicoli (autorimesse singole o collettive) devono avere per ciascuna destinazione dimensioni e caratteristiche determinate dalle norme di legge e dai regolamenti ad esse relative, con specifico riguardo alle norme di prevenzione.

D. Sotterranei, seminterrati

6 - I locali sotterranei non possono essere adibiti a permanenza diurna o notturna di persone, neppure negli edifici esistenti.

7) - L'eventuale costruzione ed utilizzazione ad usi speciali di locali dotati di impianto di condizionamento d'aria può essere autorizzata, caso per caso, se l'Amministrazione comunale ritiene che ciò sia idoneo a garantire condizioni igieniche corrispondenti a quelle dei locali aerati con finestre, con riserva di revoca dell'autorizzazione nei casi di cattivo o difettoso funzionamento dell'impianto.

- Requisiti minimi dei locali commerciali e loro pertinenze

1 - I locali commerciali devono avere i seguenti requisiti minimi:

a) altezza: l'altezza netta interna dal pavimento all'intradosso del soffitto non deve essere inferiore a m. 3,00 se situati al pt. Tale altezza è derogata a m. 2,70 esclusivamente per locali destinati a negozi di parrucchieri ed estetisti. Se il soffitto è a volta si misura all'intradosso della volta e l'altezza minima all'imposta non può essere inferiore a m. 2,40 fatte salve prescrizioni di maggiori altezze stabilite nel piano commerciale e particolari prescrizioni contenute in leggi e regolamenti specifici. In assenza del piano commerciale e delle particolari prescrizioni di cui sopra, per i locali commerciali di grandi dimensioni possono essere prescritte dalla C.I.E. altezze utili interne maggiori;

b) superficie: le superfici consentite sono quelle di cui alla L.R. 28/99 e s.m.i. ed all'Allegato A alla D.C.R. 29 ottobre 1999 n. 563-13414 e s.m.i. (come da ultimo modificata con la D.C.R. 20 novembre 2012 n. 191-43016 e s.m.i.);

c) dotazioni: tutti i locali a destinazione commerciale devono essere dotati di almeno un gabinetto di superficie non inferiore a 1,00 mq e di relativo anti-bagno di superficie non inferiore a 1,00 mq. Tutti i nuovi locali e quelli esistenti ampliati o ristrutturati destinati a ristoranti, tavole calde, bar, ritrovo notturni, ecc., devono essere dotati di almeno due gabinetti divisi per sesso con antibagno dotato di lavabo. Per locali di grandi dimensioni la C.I.E. può di volta in volta prescrivere un numero maggiore di gabinetti divisi per sesso e relativi antibagni;

d) illuminazione e ventilazione: la ventilazione e l'illuminazione dei locali commerciali e dei relativi servizi igienici devono avere le caratteristiche previste per i locali degli alloggi residenziali e relativi servizi igienici devono, salvo requisiti di maggiore illuminazione o ventilazione richiesti da leggi e/o regolamenti specifici.

2 - I sotterranei e i vespai devono essere ben ventilati in tutta la loro estensione.

3 - I Locali ad uso commerciale devono rispondere alle prescrizioni stabilite dal D.Lgs. 31.03.1998, n. 114 nonché dalla L.R. 12.11.1999, n. 28 e della D.C.R. 29.10.1999, n. 563-13414 e s.m.i. (come da ultimo modificata con la D.C.R. 20 novembre 2012 n. 191-43016 e s.m.i.)

Requisiti minimi dei locali destinati ad uffici, studi professionali, laboratori, laboratori scientifici e tecnici.

1 - I locali destinati ad uffici, studi professionali, laboratori scientifici e tecnici devono avere i seguenti requisiti minimi:

a) altezza: l'altezza netta interna misurata dal pavimento all'intradosso del soffitto e dalle travi secondarie non deve essere inferiore a m 2,70 fatte salve particolari prescrizioni contenute in leggi e/o regolamenti specifici relativi ai laboratori scientifici e tecnici;

b) illuminazione e ventilazione: l'illuminazione e la ventilazione dei locali e dei relativi servizi igienici devono avere le caratteristiche previste per i locali degli alloggi residenziali e relativi servizi igienici salvo requisiti di maggiore illuminazione o ventilazione richiesti da leggi e/o regolamenti specifici e relativi ai laboratori scientifici e tecnici.

- Requisiti per depositi e magazzini

1 - I depositi e i magazzini devono essere ben aerati e illuminati e devono avere pareti ricoperte da intonaco civile. In particolare i depositi o magazzini di derrate alimentari devono avere le pareti imbiancate e ricoperte da un zoccolo alto almeno m 1,50 formato da vernice o altro materiale liscio, impermeabile e lavabile.

2 - I pavimenti devono essere in battuto di cemento, in piastrelle di ceramica o in altro materiale liscio, duro e compatto.

3 - I depositi di derrate devono essere muniti di canale scaricatore con sifone idraulico allacciato alla fognatura per scaricare le acque di lavaggio.

4 - I depositi e magazzini possono anche essere ubicati in locali interrati.

- Edifici industriali

1- Gli edifici industriali devono ottenere il prescritto nullaosta della ULS e devono informarsi alle norme vigenti per la prevenzione degli infortuni (l. 51/55 e dpr. 547/55), per l'igiene e per il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche.

- Requisiti per alberghi, alberghi residenziali e residenze turistiche alberghiere

1 - Le caratteristiche degli edifici ad uso albergo devono rispettare le disposizioni del R.D. 1102/25 modificato dal D.P.R. 1437/70. Le camere d'albergo devono avere le caratteristiche che seguono.

2 - Camere alberghiere:

a) altezza: l'altezza interna utile non deve essere inferiore a m. 2,70 misurata dal pavimento all'intradosso del solaio. Nel caso di soffitto inclinato l'altezza media non deve essere inferiore a m. 2.70 con un minimo di m. 1.80 nel punto più basso.

L'altezza minima è riferita alle superfici minime delle stanze di cui alla successiva lett. b) le parti di stanza eccedenti tali minimi possono anche avere altezza inferiore;

b) superficie: le camere devono rispettare le superfici minime di cui al R.D. 1102/25 modificato dalla D.P.R. 1437/70, e cioè:

- camere a 1 letto, superficie non inferiore a 8,00 mq;
- camere a 2 letti, superficie non inferiore a 14,00 mq;
- camere a 3 letti, superficie non inferiore a 20,00 mq;
- camere a 4 letti, superficie non inferiore a 26,00 mq;

c) illuminazione e ventilazione: le camere devono essere dotate di aerazione diretta da spazi liberi e devono essere fornite di finestre apribili sull'esterno e tali da consentire una uniforme distribuzione della luce nell'ambiente; la superficie finestrata apribile non deve essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento.

3 - Servizi igienici a servizio delle camere:

a) dotazione: è obbligatorio avere l'acqua calda e fredda erogata nella camera o nel bagno privato per qualsiasi categoria alberghiera;

b) definizione di bagno completo: si intende un locale dotato di lavabo, wc, bidet, vasca o doccia, specchio con presa di corrente, acqua calda e fredda. Gli apparecchi devono essere collocati a una distanza reciproca non inferiore a cm. 20. Il bagno deve essere rivestito in piastrelle per un'altezza non inferiore a m. 2,00.

A seconda della classificazione dell'albergo una certa percentuale di camere deve essere dotata di bagno completo privato; qualora vi siano camere senza bagno privato ogni piano deve avere almeno un bagno completo comune;

c) altezza: l'altezza interna netta utile dei bagni completi non deve essere superiore a m. 2,40;

d) illuminazione e ventilazione: nei bagni completi il rapporto tra la superficie delle finestre e quella dei pavimenti non deve essere inferiore a 1/12 e in nessun caso la superficie delle finestre può essere inferiore a mq. 0,70. È consentita l'installazione di servizi igienici in ambienti non direttamente aerati ed illuminati dall'esterno a condizione che:

- ciascuno degli ambienti sia dotato di un idoneo sistema di ventilazione forzata che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a 5 volte la cubatura degli ambienti stessi;
- gli ambienti siano collegati ad acquedotti che siano dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria;
- negli ambienti non vengono installati apparecchi a fiamma libera.

Art. 14

DISTANZE

1) Distanza tra fabbricato e fabbricato:

La distanza tra le fronti di due fabbricati ivi compresi i muri d'ambito, è calcolata con la formula ($D=H$, intendendosi per D la distanza tra fabbricato e fabbricato e per H l'altezza del fabbricato più alto determinata ai sensi dell'art. 4 punto 1-11 delle presenti norme).

Tale distanza non dovrà mai essere, in tutti i casi, inferiore a ml. 10,00 quando si tratta di distanza tra parete finestrata e parete finestrata di edifici antistanti (D.M. 2 aprile 1968 n. 1444). Ad eccezione delle aree RS ed R dove le distanze minime sono quelle preesistenti, nel caso di recupero abitativo di volumi ex-agricoli deve essere verificata la distanza minima di 10 mt tra le pareti finestrate degli edifici residenziali preesistenti e quelle degli edifici da recuperare.

La norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata.

Le distanze minime per ogni singola area normativa sono indicate nelle tabelle allegate.

La norma del presente articolo non si applica invece quando tra i fabbricati sia interposta una pubblica via per la quale il PRG o lo strumento urbanistico esecutivo prescrive un allineamento, ovvero in presenza di allineamento in atto.

2) Distanza dei fabbricati dalla strada:

in tutto il territorio comunale devono osservarsi gli allineamenti stradali prescritti dal P.R.G.

Tali allineamenti sono così descritti:

- nelle zone RS-R, salvo prescrizioni diverse contenute nelle allegate tabelle, devono essere mantenuti gli allineamenti esistenti;
- nelle zone RA devono sempre essere mantenuti gli allineamenti esistenti fatto salvo l'intervento di nuova costruzione (rientra in tale intervento anche la demolizione totale e ricostruzione) per il quale va mantenuta la distanza minima riportata nelle allegate tabelle: la Giunta Comunale può in ogni caso richiedere il mantenimento di allineamenti inferiori o superiori esistenti;
- nelle aree RC-RE-PC-PN, devono essere rispettate le distanze indicate all'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 salvo diverse ampiezze indicate nelle tabelle per ogni area normativa.

Tali distanze sono:

- ml. 5,00 per lato per strade di ampiezza fino a mt. 7,00;
- ml. 7,50 per lato per le strade di larghezza tra 7,00 e 15,00 mt.;
- ml. 10,00 per lato per strade di larghezza superiore a mt. 15,00.
- nelle zone agricole salvo maggiori distanze indicate nelle tavole degli elaborati grafici, devono essere osservate le seguenti distanze minime dal ciglio delle strade antistanti previste dal D.M. 1 aprile 1968, integrato dal D.P.R. n° 495 del 16/12/1992 come modificato dalla Legge n° 147 del 26/04/1993 e s.m.i..
- mt. 30 per strade statali e provinciali
- mt. 20 per strade comunali extraurbane a carattere locale
- mt. 10 per strade vicinali di uso pubblico, in mancanza di diversa e più precisa disposizione dell'Amministrazione comunale.

Eventuali deroghe per distanze riferite alle strade vicinali, interpoderali o private, saranno concedibili, qualora venga prodotto documento di assenso firmato da tutti gli utenti del tratto di strada in oggetto

Nell'edificazione in corrispondenza di incroci si applicano le disposizioni di cui all'art. 16 del Nuovo Codice della Strada D.L. n° 285/1992 e successivo Regolamento di attuazione approvato con D.P.R. n° 495/1992.

3) Distanza di un fabbricato dai confini di proprietà:

La distanza dai confini di proprietà è calcolata con la formula ($D = H/2$ dove D è la distanza dal confine ed H l'altezza del fabbricato determinata ai sensi dell'art. 4 punto 1-11 delle presenti norme).

Tale distanza ad esclusione della zona RS ed R non dovrà mai essere inferiore a ml. 5 misurata dalla proiezione a terra di eventuali sporti chiusi.

Preesistendo sulla proprietà confinante un fabbricato a meno di ml. 5 la distanza massima sarà elevata in modo tale da realizzare un distacco tra i fabbricati pari all'altezza del fabbricato più alto (con un minimo di ml. 10). E' ammessa la costruzione a confine, soltanto in aderenza ad edificio preesistente, purché, non sussistano impedimenti di natura legale.

È ammessa altresì la costruzione su confine o a cavalcioni, purché intervenga comune accordo da stipularsi fra le parti confinanti mediante scrittura privata registrata.

Nelle zone RS ed R è, inoltre, ammessa la fabbricazione a ml. 1,50 dal confine, fatto salvo il rispetto delle distanze di cui al punto 1, purché intervenga comune accordo mediante scrittura privata registrata e trascritta da stipularsi tra i confinanti.

Ulteriori eventuali prescrizioni sono precisate, per ogni singola area normativa, nelle allegate tabelle al PRGC e in quelle del Piano del Centro Storico.

4) Distanza dei fabbricati dai corsi d'acqua:

In tutto il territorio comunale fuori dalle aree urbanizzate devono essere rispettate, nell'edificazione, le minime distanze dai corsi d'acqua, previste all'articolo 29 della L.R. n. 56 del 5/12/77.

Sia all'interno che all'esterno dei centri abitati, per i tre Rivi che li attraversano (Sterpissone, Cantogno e i due rami della Bealera del Molino), la distanza delle recinzioni dovrà essere almeno pari a ml. 1,50 per lato, misurata dalla testata della scarpata naturale, in modo da consentire il passaggio.

All'interno del centro abitato la distanza dei fabbricati dal ciglio spondale dovrà essere pari a ml 5,00, fatta eccezione per i fabbricati preesistenti che mantengono le distanze in atto anche in caso di eventuali ristrutturazioni.

All'esterno dei centri abitati le distanze per i nuovi fabbricati dovranno comunque rispettare la formula $D = H$ dove $D =$ distanza ed $H =$ altezza del fabbricato stesso, con un minimo di ml 10,00.

Sono state indicate delle distanze ridotte rispetto a quanto previsto dall'art. 29 della L.R. 56/77 e s.m.i. (vedasi Tav. 3-5-1) in quanto giustificato dal fatto che i corsi d'acqua indicati (Cantogno, Sterpissone Nero e Bealera del Molino) sono acque sorgive quindi costanti ed a seguito di quanto riportato nella relazione geologica allegata al Piano Regolatore Generale Comunale;

In ogni caso, qualsiasi proposta di modificazione delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua o del P.S.F.F. dovrà essere preventivamente sottoposta al vaglio delle autorità idrauliche competenti, e non potrà essere considerata operativa prima dell'avvenuta autorizzazione.

Nel rispetto dell'art. 20 del P.T.R. vigente, punto 2.3, si precisa che lungo i corsi d'acqua Po, Pellice e Cantogno compete alla Regione Piemonte il rilascio della autorizzazioni di cui all'art. 151 del D.L. 490/99, in conformità al disposto dell'art. 10 della L.R. 20/89.

5) Distanze dei fabbricati dai muri di sostegno, ponti ecc.

Devono essere rispettate nell'edificazione le distanze minime dai muri di sostegno, ponti ecc., pari all'altezza del muro, ponte, ecc.; calcolata dove l'altezza è più alta e con un minimo di 3 ml.

6) Distanza dalle ferrovie:

Nell'ambito della zona ferroviaria sono consentiti gli interventi delle Ferrovie dello Stato. Lungo i tracciati delle linee ferroviarie dovrà essere salvaguardata, anche in assenza di specifica indicazione cartografica, una fascia di rispetto di mt 30 mt., misurati in proiezione orizzontale, dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia, ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 11.07.1980, n. 753.

Considerato che pur esistendo ancora la massicciata i binari sono stati divelti potranno essere consentite riduzioni della fascia di salvaguardia di cui al comma precedente nei casi previsti dell'art. 60 del citato D.P.R. previo nulla osta dei competenti uffici dell'Ente Ferrovie dello Stato per recinzioni, steccati, siepi, costruzioni di edifici, alberature.

7) Distanza dai cimiteri:

Nell'edificazione deve essere rispettata la distanza dalla fascia di rispetto indicata cartograficamente nelle tavole P3.2 "Progetto di Piano del concentrico - Settore nord" ed alla tavola P3.3 "Progetto di Piano del concentrico - Settore sud" e corrispondente a 150 m dal perimetro esterno del cimitero fatta eccezione della parte prospettante la viabilità comunale definita "Regione Cimitero" per la quale si attesta in corrispondenza del limite esterno della carreggiata.

Nell'area di rispetto del cimitero non sono ammesse nuove costruzioni né ampliamento di quelle esistenti. Sono tuttavia consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia ai fabbricati esistenti.

Nell'area di rispetto sono consentite unicamente piccole costruzioni per la vendita di fiori e di oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti. L'edificazione di tali strutture può avvenire solo previo rilascio da parte del Comune di un'autorizzazione temporanea, da regolamentarsi con apposita convenzione.

8) Distanza da pozzi e sorgenti di interesse pubblico:

L'apposito studio geologico ha determinato una zona di rispetto ristretta (isocrona $t=60$ giorni) ed una zona di rispetto allargata (isocrona $t=360$ giorni) relative all'area di captazione del pozzo dell'acquedotto comunale.

La fascia di rispetto, anche in presenza di diverse Indicazioni cartografiche, si intende riferita a quella dello strumento urbanistico vigente, nel rispetto del D.P.R. n. 236 del 25.4.1988.

Nella zona di rispetto del pozzo di captazione, in particolare per l'ambito $\overline{T2}$, ogni eventuale ampliamento potrà essere concesso solo in seguito al rilascio di apposito nulla osta del Servizio di igiene e Sanità Pubblica dell'Azienda Sanitaria Locale ASL To3, competente per territorio, nel rispetto delle condizioni riportate all'art. 11, paragr. 2-7, comma 6, delle presenti N.T.A.

Sono altresì possibili per le abitazioni civili gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e quant'altro previsto per tali fabbricati ubicati in zona agricola.

È altresì possibile la trasformazione di aziende agricole in aziende agrituristiche qualora siano richieste.

In tale area sono vietate le seguenti attività o destinazioni:

- dispersione di reflui, fanghi e liquami anche se depurati
- accumuli di concimi organici
- aree cimiteriali

- spandimento di pesticidi e fertilizzanti
- apertura di cave e pozzi
- discariche di qualsiasi tipo, anche controllate
- stoccaggio di rifiuti (sostanze pericolose in genere)
- centri di rottamazione e raccolta autoveicoli
- impianti di trattamento rifiuti
- pascolo e stazzo bestiame
- costruzione di pozzi perdenti

9) Distanza da impianti di depurazione o di discarica dei rifiuti solidi urbani:

Nell'edificazione deve essere rispettata la distanza di ml. 100 dal perimetro dell'impianto pubblico di depurazione delle acque luride e delle discariche dei rifiuti solidi urbani.

Per ogni ulteriore intervento deve comunque essere sempre rispettato il Decreto C.M. pubblicato sulla G.U. n. 48 del 21.2.77.

10) Distanza dai conduttori elettrici principali (elettrorodotti):

Nei confronti di elettrorodotti in aree per usi extraurbani sono stabilite le seguenti fasce di rispetto minime della proiezione della linea al suolo:

- m .10.00 per parte per impianti da 50 a 132 kW; (D.M. 16-01-1991).

Per le potenze maggiori valgono le distanze riportate nell'art. 5 del D.P.C.M. 23 aprile 1992 (pubblicato nella G.U. 06-06-1992 n° 104) e precisamente:

- linee a 132 KV > 10 mt;
- linee a 220 KV > 18 mt;
- linee a 380 KV > 28 mt.

In aree di insediamenti urbani si applicano le norme di arretramento definite da leggi e regolamenti vigenti.

11) Distanza dalle condotte idriche e fognanti:

nell'edificazione devono essere rispettate le distanze minime di ml. 3 dall'asse delle condotte e dai collettori principali ove non corrano lungo o entro le sedi viarie esistenti o previste.

PARTE QUINTA

DISPOSIZIONI SPECIALI

ART. 15 - AREE RISERVATE ALLA CIRCOLAZIONE ED AI TRASPORTI

ART. 16 - OCCUPAZIONE DEL SUOLO - SCAVI

ART. 17 - ESECUZIONE DI OPERE PUBBLICHE

ART. 18 - STRUTTURE TECNICHE PER SERVIZI DI INTERESSE
GENERALE

ART. 19 - POTERI DI DEROGA

ART. 20 - STRUTTURE A CARATTERE PRECARIO E/O STAGIONALE SU
SUOLO PUBBLICO O PRIVATO

ART. 21 - ATTIVITÀ IN CORSO ED AUTORIZZAZIONI TEMPORANEE

ART. 22 - NORME IN CONTRASTO

ART. 23 - VALIDITÀ' DEGLI INTERVENTI EDILIZI IN ATTO O PREVISTI

ART. 24 - DISCARICHE CONTROLLATE E PERMESSI DI COSTRUIRE RELATIVI

ART. 25 - AREE SOGGETTE A VINCOLI PARTICOLARI

Art. 15

AREE RISERVATE ALLA CIRCOLAZIONE ED AI TRASPORTI

Le tavole di P.R.G. riproducono graficamente la rete stradale esistente e di progetto.

Fatte salve le specifiche prescrizioni risultanti alle tavole predette, si applicano alle infrastrutture le disposizioni contenute nei seguenti commi.

Gli strumenti urbanistici esecutivi - nel rispetto delle prescrizioni risultanti dagli elaborati grafici del P.R.G. - definiscono le caratteristiche tecniche delle strade, tenendo conto della loro funzione della intensità del prevedibile traffico, della natura del suolo.

Gli accessi veicolari diretti sulle strade provinciali e statali sono regolati dalle disposizioni dell'art. 28 della L.R. n. 56 del 5/12/77 e successive modificazioni.

In occasione di interventi edilizi nelle aree urbanizzate od urbanizzande il Sindaco, sulla base di motivate esigenze, può imporre, anche in assenza di strumenti urbanistici esecutivi, la rettifica degli allineamenti per una profondità maggiore di metri cinque dalla linea di fabbricazione o di recinzione esistente.

La formazione di nuove strade in aree non edificate e non previste come tali dal P.R.G., è consentita soltanto nei casi in cui sia dimostrata la necessità della nuova infrastruttura stradale per esigenze oggettive che la giustificano, previa adozione di specifica procedura di variante al P.R.G.

La realizzazione del tracciato della tangenziale in progetto, prevista a sud-est del centro abitato in prossimità del fiume Po, è subordinata, nel rispetto degli artt. 1 e 5 delle N.T.A. del P.T.O., a specifica autorizzazione da parte delle autorità competenti, ed a condizione che lo stesso progetto risulti incluso nei piani sovraordinati degli Enti territoriali competenti.

Tale infrastruttura risulta infatti ricompresa in parte in ambito "Z.A2" e "fascia di pertinenza fluviale" del P.T.O., in parte al confine tra gli ambiti "Z.A1" e "Z.U" ed in "fascia complementare del P.T.O."

Per il tratto compreso nella zona normativa RE10 il P.T.O. non è vigente.

Le aree "FF.SS." riservate alle ferrovie sono destinate all'insediamento delle strutture funzionali a tale tipo di trasporti.

Le aree sopra descritte non sono vincolabili con l'indice proprio delle aree agricole.

Il progetto esecutivo per la realizzazione della viabilità tangenziale, già prevista dal P.R.G.C. vigente a sud - est del centro abitato, dovrà prevedere la realizzazione di idonei passaggi per il transito della fauna selvatica, parimenti dovrà prevedere idonee limitazioni per evitare attraversamenti impropri pericolosi per la viabilità passante; inoltre la strada dovrà essere dotata di vasche per la raccolta e la separazione delle acque di prima pioggia.

Il progetto esecutivo della nuova strada dovrà essere sottoposto a valutazione di incidenza ai sensi dell'articolo n.5 del DPR 357/97 e s.m.i. e dell'art.43 della L.R. 19/09 se suscettibile di determinare, direttamente o indirettamente, incidenze significative sulle specie o sugli habitat tutelati dal SIC IT 1110015 "confluenza Po-Pellice".

Il tracciato viario, pedonale e veicolare in progetto, può subire variazioni in sede di progettazione esecutiva senza che queste modifiche comportino variante la P.R.G.C.; purché tali variazioni avvengano all'interno dell'area delimitata dalle fasce di rispetto indicate dal Piano o dagli strumenti urbanistici esecutivi.

Analogamente i tracciati viari esistenti possono essere adeguati al nuovo codice della strada (D.lgs v285 del 30.04.1992) e relativo regolamento di esecuzione (D.P.R. 495 del 16.12.1992).

In caso di variazione del tracciato, le fasce di rispetto indicate nella cartografia si intendono modificate in misura corrispondente.

Le aree destinate alla viabilità nel P.R.G.C. vigente e non utilizzate in fase di progettazione esecutiva per la formazione del sedime stradale a norma del precedente comma, potranno non essere acquisite rimanendo di proprietà privata e assumendo la destinazione d'uso propria delle aree contigue.

Art. 16

OCCUPAZIONE DEL SUOLO - SCAVI

Non è consentito occupare, neppure temporaneamente, il suolo pubblico o privato con depositi, accumuli di relitti, rottami e rifiuti, attrezzature mobili, baracche, tettoie e coperture pressostatiche, esposizioni anche a cielo libero di veicoli e di merci, serre estranee all'esercizio di aziende agricole, nè è consentito effettuare scavi od altre opere capaci di modificarne lo stato dei luoghi ove estranee all'attività agricola, senza espresso parere della Commissione Edilizia.

In assenza di tale atto, nonché, in caso di difformità del medesimo, il Sindaco dispone la cessazione delle attività di cui al precedente comma ed ingiunge la rimissione in ripristino dei luoghi, con le procedure e con i mezzi di cui all'art. 15 della Legge n. 10 del 27/1/77 così come modificato dal Capo I della Legge n. 47 del 28/02/1985 modificata ed integrata dal D.L. n. 146 del 23/04/1985 convertito in Legge n. 298 del 21/06/1985 e art. 64 della L.R. n. 56 del 5/12/77 e successive modificazioni.

Art. 17

ESECUZIONE DI OPERE PUBBLICHE

Nella realizzazione delle opere pubbliche previste dal P.R.G. e graficamente riportate sulle tavole dello stesso, sono consentite modeste modificazioni di tracciato rese necessarie dalla concreta verifica dei luoghi a livello progettuale esecutivo.

Tali modifiche non costituiscono né richiedono variante del Piano Regolatore Generale.

Art. 18

STRUTTURE TECNICHE PER SERVIZI DI INTERESSE GENERALE

Gli impianti e le strutture tecniche necessarie per la produzione, il trasporto, la distribuzione e la somministrazione dei servizi di interesse generale (quali l'energia elettrica, il telefono, l'acqua potabile, il gas e il metano ecc...) possono essere installati in qualsiasi zona del P.R.G., salva restando la facoltà del Comune di imporre speciali cautele.

L'installazione degli impianti e delle strutture di cui al precedente comma deve essere effettuata con modalità e caratteri idonei ad evitare danni all'ambiente.

Art. 19

POTERI DI DEROGA

Ai sensi dell'articolo 16 della legge 6/8/67 n. 765, il Consiglio Comunale può deliberare specifiche deroghe, per casi singolarmente esaminati, alle norme del presente P.R.G. ed alle altre norme comunali in materia urbanistica ed edilizia, limitatamente ad edifici od impianti pubblici o di elevato interesse pubblico.

E' data applicazione all'art. 3 della legge 21/12/55 n. 1357, (modificazioni dell'art. 1 lett. B), del D.P.R. 15/1/72 n. 8. L'atto di assenso conseguente alla procedura di cui ai precedenti commi, è rilasciato dal Sindaco.

Il Sindaco può altresì autorizzare, anche in deroga alle norme del presente P.R.G.C ed alle norme comunali in materia urbanistica ed edilizia, opere strettamente finalizzate ad eliminare le barriere architettoniche di cui all'art. 27, primo comma, della legge 30 marzo 1971, n° 118 ed all'art. 1, primo comma, del D.P.R. 27 aprile 1978 n° 384, ed all'art. 3 della legge 9 gennaio 1989 n° 13 e s.m.i.

ART. 20

STRUTTURE A CARATTERE PRECARIO E/O STAGIONALE SU SUOLO PUBBLICO O PRIVATO.

L'utilizzazione di spazi pubblici o privati con strutture a carattere precario e per una utilizzazione temporanea e/o stagionale a carattere collettivo (chioschi, dehors etc.) è subordinata ad autorizzazione temporanea previa verifica di compatibilità ambientale e funzionale con gli spazi limitrofi e con la sicurezza della circolazione da parte della C.I.E. e della eventuale Commissione comunale dell'arredo e dell'ambiente urbano.

ART. 21

ATTIVITÀ IN CORSO ED AUTORIZZAZIONI TEMPORANEE.

Dall'entrata in vigore del P.R.G. è fatto obbligo di cessazione di ogni attività di accumulo e deposito di materiale, esposizione di merci a cielo libero e di ogni altra attività subordinata al rilascio del permesso di costruire o della DIA e che ne sia sprovvista, fino al conseguimento del permesso di costruire o della DIA nei modi e forme di legge.

Art. 22

NORME IN CONTRASTO.

Ogni norma disposta dal Regolamento Edilizio vigente che risulti in contrasto con gli elaborati di contenuto prescrittivo e che dia adito a controversa interpretazione è sostituita da quanto stabilito dal P.R.G. fatto salvo quanto disposto dalla legge regionale 8.7.99 n. 19 (Regolamento Edilizio Tipo) e fatti salvi i disposti delle leggi statali e regionali in vigore in materia di salvaguardia.

Art. 23

VALIDITÀ DEGLI INTERVENTI EDILIZI IN ATTO O PREVISTI.

1- Sono fatte salve le concessioni, autorizzazioni edilizie già rilasciate prima della data di adozione del progetto preliminare di P.R.G., i cui lavori vengono iniziati

entro un anno dalla data di rilascio e siano completati entro tre anni dalla data d'inizio.

2- Sono fatti salvi gli Strumenti urbanistici esecutivi vigenti. Fino alla scadenza degli stessi ogni intervento eccedente quanto ammesso dalle convenzioni, ma compatibile con quanto consentito dal P.R.G. è assoggettato alla preventiva stipula di appendice convenzionale.

Art. 24

DISCARICHE CONTROLLATE E PERMESSI DI COSTRUIRE RELATIVI

1 - Le aree per le discariche di inerti potranno essere individuate in siti idonei a norma di legge nelle aree extraurbane per attività agricole produttive, in conformità alle indicazioni localizzative regionali, con semplice deliberazione del Consiglio Comunale, senza che ciò costituisca Variante al P.R.G.. Con la deliberazione di individuazione il Consiglio Comunale fissa una fascia di rispetto radiale a tutela delle aree contigue, di profondità non inferiore a metri 300.

2 - La domanda di concessione per le attività di cui la precedente comma va preventivamente sottoposta all'A.U.S.L. competente per territorio.

3 - I contributi per i permessi di costruire relativi vengono determinati a norma dell'art. 10, 1^a comma della l. 10/77, tenendo conto dei costi delle opere di accesso e degli interventi atti a garantire, durante e dopo l'esercizio delle attività il ripristino o la ricomposizione del paesaggio naturale da essi alterato.

ART. 25

AREE SOGGETTE A VINCOLI PARTICOLARI

NORMATIVA DEL P.T.O.

- Zona N2 inserita nella Riserva naturale speciale (RNS)

In tale zone valgono le prescrizioni contenute nella tabella riepilogativa di cui all'art. 2.8 delle N.T.A. allegate al Piano di Area del Sistema delle aree protette della Fascia fluviale del Po, con le seguenti ulteriori specificazioni:

- a) nelle zone N è vietata ogni nuova edificazione, ai sensi dell'art. 13, comma 7 L.R. 56/77, fatto salvo quanto successivamente previsto;
- b) le attività naturalistiche e del tempo libero sono sempre ammesse, purché non interferiscano con gli obiettivi conservativi e non richiedano interventi che modifichino lo stato dei luoghi, fatti salvi gli interventi espressamente previsti dalle schede illustrative allegate al Piano di Area del Sistema delle aree protette della Fascia fluviale del Po e dai relativi schemi grafici ovvero di appositi progetti di ripristino ambientale e di costituzione di aree di interesse naturalistico individuati e promossi dall'Ente di gestione;
- c) le attività che comportano usi diversi da quelli naturalistici sono ammesse solamente se compatibili e coerenti con il prevalente interesse naturalistico;
- d) gli edifici esistenti possono essere esclusivamente oggetto di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo di cui all'art. 13, comma 3, lett. a), b), c) della L.R. 56/77. Gli edifici ad uso abitativo possono essere oggetto di ampliamenti non eccedenti il 20% della superficie utile, solo se finalizzati al miglioramento igienico sanitario. Gli edifici rurali possono essere

oggetto di ampliamenti non eccedenti il 20% delle superficie utile, alle seguenti condizioni:

- che l'edificio sia esterno alla FPF;
- che l'intervento non alteri le caratteristiche costruttive e compositive originarie;

Nelle zone di tipo N2 sono inoltre consentite, nei limiti di compatibilità di cui all'art. 2.8 delle N.T.A. allegate al Piano di Area del Sistema delle aree protette della Fascia fluviale del Po:

- a) le attività di tempo libero che comportino la formazione di aree attrezzate o il recupero edilizio di singoli edifici, purché ne sia stata preventivamente accertata la compatibilità paesistica e ambientale con i criteri di cui all'art. 4.2 del P.T.O.;
- b) la costruzione di strade ed infrastrutture di rilievo regionale, statale o provinciale, di elettrodotti ed altre reti tecnologiche purché ne sia stata preventivamente accertata la compatibilità paesistica e ambientale;
- c) le attrezzature sociali realizzabili col recupero edilizio di edifici rurali ovvero con il rinnovo o l'adeguamento di "baracche" fluviali, secondo le indicazioni di cui all'art. 3.11, comma 3, delle N.T.A. allegate al Piano di Area del Sistema delle aree protette della Fascia fluviale del Po, purché ne sia stata preventivamente accertata la compatibilità paesistica e ambientale nell'ambito di strutture di interesse dell'area protetta.

Si intendono richiamate, per quanto non espressamente menzionato riguardante la zona N2 e l'area RNS, le prescrizioni riportate agli artt. 2.4 e 2.8 delle N.T.A. allegate al Piano di Area del Sistema delle aree protette della Fascia fluviale del Po ed all'art. 8 della L.R. n° 65 del 13/04/1995.

- Zone A1 e A2 di prevalente interesse agricolo

In queste zone la coltivazione è sempre ammessa ed è condotta liberamente nel rispetto delle norme di legge.

Le risorse territoriali che, nelle presenti zone, trovano principale utilizzazione nell'agricoltura (acque irrigue, reti di canali, strutture insediative e strutture di servizio, rete viaria) dovranno essere utilizzate con modalità che riducano le interferenze con l'ecosistema fluviale, anche al fine di recepire il disposto dell'art. 2.2 comma 1 e 2 delle N.T.A. allegate al Piano di Area del Sistema delle aree protette della Fascia fluviale del Po e degli artt. 24, 25 e 28 della L. 36/94. A tal fine le autorizzazioni alla captazione di acque sotterranee dovranno tener conto degli effetti di tali prelievi sull'agroecosistema e sull'ecosistema fluviale.

Gli interventi edilizi nella F.P.F, che comportano aumenti di volume o della capacità abitativa, possono essere consentiti solo sulla base di progetti che documentino l'assenza di interferenze o rischi idraulici in caso di piena.

Ogni progetto d'intervento che preveda interventi edilizi deve definire l'assetto dell'intero complesso edificato di pertinenza dell'azienda, nonché gli usi e le sistemazioni delle parti libere di pertinenza degli edifici, i giardini e le opere ad essi connesse.

I nuovi edifici devono configurarsi come completamenti o articolazioni di insediamenti preesistenti ed osservare le regole di insediamento proprie di ciascuna tipologia tradizionale per quanto riguarda il rapporto con il contesto agrario, con il sistema di accessi e con gli spazi liberi di pertinenza.

Le costruzioni e le infrastrutture di accesso, le recinzioni e la sistemazione degli spazi liberi di pertinenza non devono portare ad un grave snaturamento

dell'integrità dei fondi agricoli, né alterare le trame particellari dei reticoli idrologici e stradali e la leggibilità del paesaggio agrario.

Gli stessi criteri di rispetto delle regole di insediamento tipologico devono guidare l'articolazione degli organismi di nuovo impianto, che devono inserirsi coerentemente nel paesaggio agrario evitando impatti visivi contrastanti.

Gli spazi abitativi necessari in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo e della sua famiglia devono essere ricavati con il recupero, la ristrutturazione ed il riuso di annessi rustici non più necessari alla conduzione del fondo e, solo in assenza di alternative, con la nuova costruzione o la demolizione e ricostruzione.

Gli annessi rustici di nuova costruzione sono ammessi solo in assenza di alternative di recupero e riuso di edifici preesistenti e rigorosamente dimensionati nel rispetto di documentate esigenze produttive.

Le nuove costruzioni ai fini agricoli o agrituristici debbono rispettare le seguenti indicazioni costruttive:

- altezza massima non superiore a quella delle preesistenze tradizionali limitrofe o, in assenza, a 7 metri dalla linea di gronda;

- i materiali e i caratteri costruttivi devono essere adeguati alle preesistenze tradizionali limitrofe, con particolare riguardo alle pendenze, agli sporti e all'articolazione delle falde dei tetti, all'utilizzo dei materiali di facciata e di copertura (omogenei rispetto a quelli storico-locali e con esclusione assoluta di rivestimenti ceramici e di trattamenti o colori che facciano emergere l'edificio dal contesto), le sistemazioni esterne non devono presentare muri controterra di altezza superiore a metri 1,50 né superfici impermeabilizzate superiori a quelle strettamente necessarie per l'accesso e la sosta, né piantumazioni di essenze estranee a quelle tradizionalmente presenti. In presenza di accertati incrementi dei costi di costruzione l'Ente di gestione del Sistema delle aree protette della Fascia Fluviale del Po può erogare ai proprietari degli immobili gli indennizzi di cui all'art. 36 della L.R. 12/90.

Sono comunque consentiti gli ampliamenti necessari all'adeguamento igienico-sanitario ed alla realizzazione di impianti tecnici limitatamente ad un massimo del 20% della volumetria esistente riferita a quella del corpo principale con esclusione delle infrastrutture agricole.

Le residenze esistenti, anche non connesse con l'attività agricola, sono considerate compatibili, ne sono consentiti il recupero e la ristrutturazione, con modesti ampliamenti da operare all'interno dei lotti, senza ulteriore consumo dei suoli agricoli.

Nelle zone A1 sono altresì consentiti gli interventi di recupero di edifici rurali ad uso agrituristico e/o residenziale, non connesso con l'attività agricola, nonché di strutture a servizio dell'area protetta: tali interventi sono limitati al restauro ed al risanamento conservativo ed alla ristrutturazione edilizia nei limiti previsti dalle vigenti leggi urbanistiche. Per le attività agricole sono ammessi interventi di miglioramento fondiario anche con sensibili modifiche dello stato dei luoghi.

Nelle zone A2 esterne alla F.P.F., sono ammessi interventi di miglioramento fondiario anche con sensibili modifiche dello stato dei luoghi, nonché l'abbattimento e ricostruzione delle case rurali obsolete con mantenimento di destinazione d'uso. Nelle zone A2, comprese nella F.P.F. sono ammessi interventi di miglioramento fondiario anche con sensibili modificazioni dello stato dei luoghi per le sole aree integrate a centri aziendali in funzione, nonché l'abbattimento e ricostruzione delle case obsolete con mantenimento di destinazione d'uso.

Si intendono richiamate, per quanto non espressamente menzionato riguardante la zona A2 e A3, le prescrizioni riportate agli artt. 2.5 e 2.8 delle N.T.A. allegate al Piano di Area del Sistema delle aree protette della Fascia fluviale del Po.

- Beni di interesse documentario e di architettura minore e gli “annucleamenti rurali”

Il Piano di Area del Sistema delle aree protette della Fascia fluviale del Po individua, con un asterisco piccolo, quali beni di interesse documentario la Cascina PIGNATELLI e due realtà nella Frazione CANTOGNO e quali “annucleamenti rurali” individuati con il simbolo “R” la Località PRADONE, la Frazione MADONNA ORTI, la Località Cerutti e la Frazione CANTOGNO.

Le destinazioni d’uso ammesse per i beni di interesse documentario sono quelle in atto, se compatibili con l’impianto tipologico originario. Per gli insediamenti rurali ancora utilizzati a fini agricoli sono ammessi anche interventi di ristrutturazione edilizia di tipo A (ai sensi della L.R. 56/77 e della Circolare regionale n° 5/SG/URB del 27/4/84) per l’adeguamento funzionale dell’attività, ai fini dello sviluppo aziendale, con le seguenti attenzioni:

- a) le aree di pertinenza, definite, sino a documentata specificazione in sede di progetto, come l’insieme delle particelle catastali afferenti alle preesistenze edificate e connesse funzionalmente ad esse (comprendono aie, cortili, orti e giardini, aree cintate), debbono essere mantenute nella loro funzionalità e da valorizzare;
- b) lo stato dei luoghi e il ruolo del complesso edilizio nel paesaggio devono essere valorizzati dagli interventi previsti;
- c) gli elementi caratterizzanti la tipologia e quelli costruttivi tradizionali o comunque rilevanti sotto il profilo documentario debbono essere mantenuti e restaurati.

Per quanto concerne gli “annucleamenti rurali” anche se alterati ed anche se non più esclusivamente connessi con la conduzione agricola dei fondi, sono tutelati quali testimonianze documentali e quali componenti significative del paesaggio agrario. All’interno della fascia di pertinenza fluviale le destinazioni sono quelle agricole, residenziali, turistico-ricettive, agrituristiche, per usi connessi con l’attività del tempo libero (strutture di servizio per le attività ricreative del sistema di fruizione): la modalità di intervento è la ristrutturazione edilizia di tipo A e si applica anche sugli edifici non più in uso agricolo. All’esterno della fascia di pertinenza fluviale le destinazioni sono quelle agricole e residenziali. Altre destinazioni eventualmente esistenti sono ammesse soltanto se compatibili e se riconducibili a compatibilità con le attività agricole, secondo quanto stabilito dal comma 6 dell’art. 2.5 delle N.T.A. allegate al Piano di Area del Sistema delle aree protette della Fascia fluviale del Po.

Si intendono richiamate, per quanto non espressamente menzionato riguardante i beni di interesse documentario e di architettura minore e gli annucleamenti rurali, le prescrizioni riportate agli artt. 3.7 e specificatamente 3.7.2 delle N.T.A. allegate al Piano di Area del Sistema delle aree protette della Fascia fluviale del Po.

Sono individuati anche i “corridoi ecologici” ed il “reticolo ecologico minore” che hanno la funzione i primi di connettere gli habitat naturali creando reti ecologiche che favoriscono i movimenti di migrazione e dispersione della flora e della fauna, evitando o riducendo i fenomeni di frammentazione ed isolamento; i secondi di costituire la trama di riferimento per gli interventi di rinaturalizzazione di cui ai provvedimenti di natura agraria.

Gli interventi ammessi di sistemazione agraria, di miglioramento fondiario, di infrastrutturazione ed edificazione devono rispettarne la continuità, la tipologia, la densità e le caratteristiche di impianto. Oltre alle norme stabilite dal Piano di Area del Sistema delle aree protette della Fascia fluviale del Po, per le fasce in cui ricadono, valgono, per ciascun tipo di elemento naturalistico, gli obiettivi, gli indirizzi di gestione ed i criteri d'intervento di cui alla tabella 2 allegata alle N.T.A. del Piano di Area del Sistema delle aree protette della Fascia fluviale del Po.

- Aree ed attività estrattive

La disciplina delle attività estrattive nella fascia fluviale si basa sui seguenti criteri:

- a) l'attività estrattiva è consentita nei limiti di cui alla presente normativa, subordinatamente alle esigenze di sicurezza idraulica, di recupero della funzionalità, di riduzione dell'artificialità, di riequilibrio del bilancio del materiale solido trasportato, di tutela delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche del sistema fluviale espresse dal Piano di Bacino di cui alla Legge 183/89 ovvero da un suo stralcio, dalle relative direttive emanate dall'Autorità di Bacino e dalle prescrizioni definite in sede di autorizzazione di cui alla L.R. 69/78 ed alla L. 431/85;
- b) l'attività estrattiva è ammessa solo in quanto costituisca parte integrante di interventi di difesa idraulica e di ricostruzione paesaggistica e di recupero ecologico del corso d'acqua;
- c) la prosecuzione delle attività estrattive autorizzate, come pure le nuove estrazioni di materiali litoidi di cui al precedente punto b), sono subordinate al preventivo accertamento dell'assenza di interferenze negative sulla dinamica fluviale e sul bilancio del trasporto solido, relativo a tratti omogenei del corso d'acqua;
- d) per assicurare il graduale raggiungimento degli obiettivi del presente Piano, con particolare riferimento all'esaurimento delle attività estrattive nella fascia di pertinenza fluviale, la Regione procede alla predisposizione del Piano di cui all'articolo 2 della L.R. n° 69/78 o di suoi stralci operativi. Il Piano con riferimento ai diversi interventi estrattivi dovrà, in particolare, definire un programma temporalizzato di produzione, determinando le quantità estraibili anno per anno, al fine di contemplare le esigenze economiche e sociali legate all'estrazione di inerti con le esigenze di protezione e riqualificazione ambientale, di risanamento ecologico, di stabilizzazione idrogeologica e di ricomposizione paesaggistica.

Sulla base di tali criteri le attività estrattive nella fascia fluviale sono soggette alle seguenti limitazioni:

a) nella fascia di pertinenza fluviale:

- a.1) per la prosecuzione delle attività estrattive, autorizzate prima dell'adozione del P.T.O. del Po, a titolo di integrazione dei progetti estrattivi, le Ditte autorizzate devono far pervenire all'Amministrazione competente al rilascio dell'autorizzazione di cui alla L.R. n° 69/78 entro nove mesi dalla data di approvazione del P.T.O. del Po lo studio idraulico di cui alla lettera a.4) del presente articolo. Qualora evidenzi la presenza di situazioni a rischio e la carenza di idonee contromisure ovvero in caso di mancata presentazione dello studio medesimo entro il termine di cui sopra, le Amministrazioni competenti potranno modificare o revocare, ai sensi degli articoli 8 e 17 della L.R. n° 69/78, le autorizzazioni rilasciate;

- a.2) fatte salve le norme di cui alla lettera a.1) del presente articolo, l'attività estrattiva è ammessa, esclusivamente, quale componente integrante di interventi di difesa idraulica, di ricostruzione paesaggistica e di recupero ecologico del corso d'acqua, sulla base delle indicazioni emergenti dalle schede progettuali e dagli schemi grafici illustrativi posti in calce alle presenti Norme. L'attività estrattiva è altresì ammessa anche al di fuori degli ambiti definiti dalle schede progettuali e dagli schemi grafici illustrativi di cui all'art. 4.1 delle N.T.A. del P.T.O. del Po purché i progetti di ripristino ambientale e di costituzione di aree di interesse naturalistico siano individuati e promossi dagli Enti di gestione. I progetti d'intervento dovranno essere corredati dallo studio idraulico di cui alla lettera 4.a) del presente articolo. Detti progetti, in coerenza con l'esigenza di mitigazione dei fattori di criticità e di rischio, dovranno adottare i criteri generali di rinaturalizzazione formulati dal presente Piano, dovranno essere prioritariamente finalizzati alla riqualificazione e valorizzazione ambientale dell'ambito fluviale, con particolare attenzione al mantenimento ed ampliamento delle aree a vegetazione spontanea, e dovranno essere altresì escluse le forme di riconversione che ripropongano ed introducano usi agricoli del suolo o altre utilizzazioni incompatibili con le norme di cui al P.T.O. del Po. Ai fini della riqualificazione ambientale degli invasi profondi, compatibilmente con le puntuali esigenze di sicurezza idraulica, i progetti d'intervento dovranno esaminare l'opportunità di realizzare specchi d'acqua di limitata profondità posti in collegamento o in continuità con essi per favorirne la rivitalizzazione biologica previa verifica delle eventuali interferenze delle quote di falda con la superficie topografica; analogamente dovranno valutare i casi e le possibilità di colmatura parziale o totale degli invasi di cava, da attuare esclusivamente con la messa a discarica di materiali inerti compatibili, secondo i requisiti di legge per questo tipo di attività e con l'attivazione dei necessari e costanti controlli;
- a.3) gli interventi di cui alla lettera a.2) del presente articolo devono essere regolati da apposite convenzioni con le Amministrazioni competenti al rilascio dell'autorizzazione prevista dalla L.R. n. 69/78, ovvero con l'Ente di gestione per le aree comprese nel sistema delle Aree protette dalla Fascia fluviale del Po, ed in esse dovranno essere previste, nel dettaglio, le modalità di attuazione del prelievo degli inerti, la destinazione d'uso finale dell'area d'intervento e della proprietà delle aree oggetto di asportazione, nonché la destinazione finale degli impianti di trattamento e di lavorazione dei materiali estratti. A seguito dell'approvazione del Piano di cui all'articolo 2 della L.R. n° 69/78 le convenzioni dovranno essere conformi anche agli indirizzi nello stesso definiti, in particolare per quanto concerne le quantità estraibili;
- a.4) lo studio idraulico, richiamato alle lettere a.1) e a.2), è finalizzato ad analizzare il rapporto esistente tra il fiume e la cava, allo stato attuale ed al termine della coltivazione autorizzata, mettendo in evidenza le eventuali situazioni di criticità e di rischio presenti. Integrando gli elementi già contenuti nel progetto estrattivo, lo studio idraulico deve fare riferimento ad un tratto di corso d'acqua, comprensivo della regione golenale, sufficientemente esteso a monte ed a valle, ai fini della completa rappresentazione dei fenomeni e deve presentare i seguenti contenuti:

- 1) rappresentazione geometrica di dettaglio dell'alveo e della regione golenale, comprensiva del bacino di cava, tramite rilievi topografici comprensivi delle parti batimetriche;
 - 2) rappresentazione delle modificazioni geometriche intervenute nell'alveo inciso, in termini di abbassamento di fondo e di modificazioni planimetriche e della sezione trasversale, tramite confronto con rilievi e cartografie disponibili relative ad epoche precedenti;
 - 3) caratterizzazione granulometrica dell'alveo inciso (fondo e sponde) e delle aree golenali per lo strato superficiale;
 - 4) caratterizzazione stratigrafica dell'area interessata dalla cava fino a profondità adeguatamente superiore a quella di scavo;
 - 5) caratterizzazione degli acquiferi presenti nella zona di cava, dell'andamento stagionale dei relativi livelli piezometrici, delle eventuali modificazioni introdotte dall'escavazione, delle interazioni tra falda e livelli in alveo;
 - 6) definizione delle portate di magra e di piena per tempi di ritorno compresi tra 10 e 100 anni; rappresentazione attraverso calcolo idraulico dei livelli idrici di piena, delle velocità di corrente in alveo e in golena sia in presenza che in assenza di cava;
 - 7) analisi di stabilità geotecnica per le cave sotto falda delle sponde e dell'alveo e del lago di cava, nella situazione attuale e finale, in corrispondenza dei diversi strati idrologici del corso d'acqua
 - 8) analisi della stabilità complessiva del tratto di corso d'acqua che interferisce con la cava in relazione a situazioni di piena gravose e valutazione delle modificazioni morfologiche potenzialmente attendibili, con riferimento anche all'assetto delle opere di difesa idraulica esistenti o previste;
 - 9) identificazione delle modalità di deflusso delle acque di scorrimento superficiale ovvero della rete idrica secondaria, in area golenale nella situazione attuale e definitiva;
 - 10) caratterizzazione, per le cave sotto falda, dello stato di qualità delle acque del lago di cava attraverso l'interpretazione dei dati relativi ai principali parametri fisico-chimici, scelti in relazione agli inquinanti potenzialmente presenti e ottenuti attraverso una opportuna campagna di analisi condotta da laboratorio specializzato; nel caso si evidenzino una presenza significativa di inquinanti, dovranno essere valutati i rischi di contaminazione degli acquiferi circostanti
 - 11) identificazione delle criticità eventualmente presenti e definizione degli eventuali interventi necessari, attualmente ovvero al termine dell'attività di cava, con particolare riferimento alla stabilità ed alla sicurezza dell'alveo del fiume. Lo studio idraulico dovrà avere carattere di organicità e definitività e dovrà contenere, oltre alle normali valutazioni esplicative dell'intervento, gli elementi informativi e valutativi di cui al comma 4 dell'articolo 4.2 del P.T.O. del Po ai fini della verifica di compatibilità ambientale.
- b) nella fascia di operatività diretta all'esterno della fascia di pertinenza fluviale
- b.1) le attività estrattive sono ammesse tranne che:
- 1) nelle zone di interesse naturalistico di tipo N1 individuate dal Piano;
 - 2) in aree ricoperte da boschi;

- 3) nelle aree agricole di tipo A1; in tali aree l'attività estrattiva è consentita, esclusivamente, ai fini del ripristino ambientale di aree degradate a seguito di precedenti attività di escavazione;
 - 4) nelle aree di protezione dei pozzi idropotabili, considerate in ogni caso estese ad una distanza non inferiore a 200 m a valle del punto di captazione e 500 m a monte;
- b.2) non sono ammesse nuove attività estrattive sotto il livello di massima escursione della falda freatica. Ampliamenti o rinnovi per profondità maggiori possono essere autorizzati solo se facenti parte integrante di progetti di ripristino ambientale, redatti sulla base di studi che escludono qualsiasi rischio di interferenze negative con le falde profonde e con la dinamica fluviale, da attuare tramite apposite convenzioni con le Amministrazioni competenti al rilascio dell'autorizzazione di cui alla L.R. 69/78 che contengano gli elementi indicati alla lettera a.3);
- b.3) i progetti di coltivazione e di ripristino devono considerare contestualmente, nell'articolazione dei tempi e dei lotti, le attività di estrazione e quelle di recupero, in modo da assicurare che queste ultime siano avviate con la massima tempestività durante il processo di coltivazione e da minimizzare le aree di cantiere;
- b.4) fatte salve le altre eventuali specifiche indicazioni del P.T.O. del Po, del Piano di Regimazione delle acque e sistemazione delle sponde e delle schede progettuali e degli schemi grafici illustrativi posti in calce alle presenti norme, il recupero delle aree dismesse deve essere orientato alla naturalizzazione o al riuso agricolo, secondo i criteri di cui alle P.T.O. del Po, con le eventuali specificazioni degli Enti di gestione.

Per le aree individuate come parte del PTO restano in vigore le norme approvate con Delibera del Consiglio Regionale n°981-4186 dell'8 marzo 1995.

L'Area urbanistica RE10 e le aree PE ubicate in Località Cerutti non sono soggette ai disposti di cui al comma precedente.

ART. 26

SFRUTTAMENTO E TUTELA DELLE ACQUE SOTTERRANEE

Lo sfruttamento e la tutela delle acque sotterranee è regolato dalla legge regionale n. 22/96 e ss.mm.ii.

Si suddivide l'estrazione dell'acqua sotterranea secondo i seguenti utilizzi:

- a) domestico;
- b) potabili, agricoli, industriali e tutti gli altri usi.

Caso a): il permesso di costruire viene rilasciato secondo quanto disposto *dall'art. 56 della L.R. 56/77*;

L'estrazione e l'utilizzazione delle acque per uso domestico può essere consentita per una portata massima di 2 litri al secondo e comunque con un prelievo massimo di 5.000 m3 all'anno.

L'uso potabile di queste acque può essere consentito dal Sindaco solo dove non sia possibile allacciarsi all'acquedotto esistente; inoltre è obbligo del titolare dell'autorizzazione di sottoporre a controllo sanitario (con frequenza annuale) le acque emunte.

Caso b): la domanda per la ricerca di acqua di falda è presentata all'autorità competente con allegati:

- * il progetto di massima dell'utilizzazione comprendente la qualità dell'acqua richiesta ed il tipo d'uso, le principali caratteristiche delle apparecchiature elettromeccaniche, i tracciati e i diametri delle condotte;
- * il progetto del pozzo;
- * lo studio idrogeologico della falda;
- * l'indicazione del direttore dei lavori.

In linea di massima le captazioni ad uso irriguo saranno limitate alla porzione più superficiale di falda.

Le captazioni ad uso idropotabile verranno trivellate a maggiore profondità, dovranno avere la tubazione captante con finestratura a quota tale da prelevare preferenzialmente le acque più profonde in quanto generalmente queste sono meno suscettibili a fenomeni di inquinamento proveniente dalla superficie.

I nuovi pozzi dovranno essere progettati in modo tale da scongiurare il pericolo di mettere in comunicazione la falda freatica con eventuali falde profonde, il cui uso è destinato al consumo umano.

ART. 27

MONETIZZAZIONE DEGLI STANDARD

È possibile la monetizzazione degli standard a favore di un apposito fondo comunale vincolato.

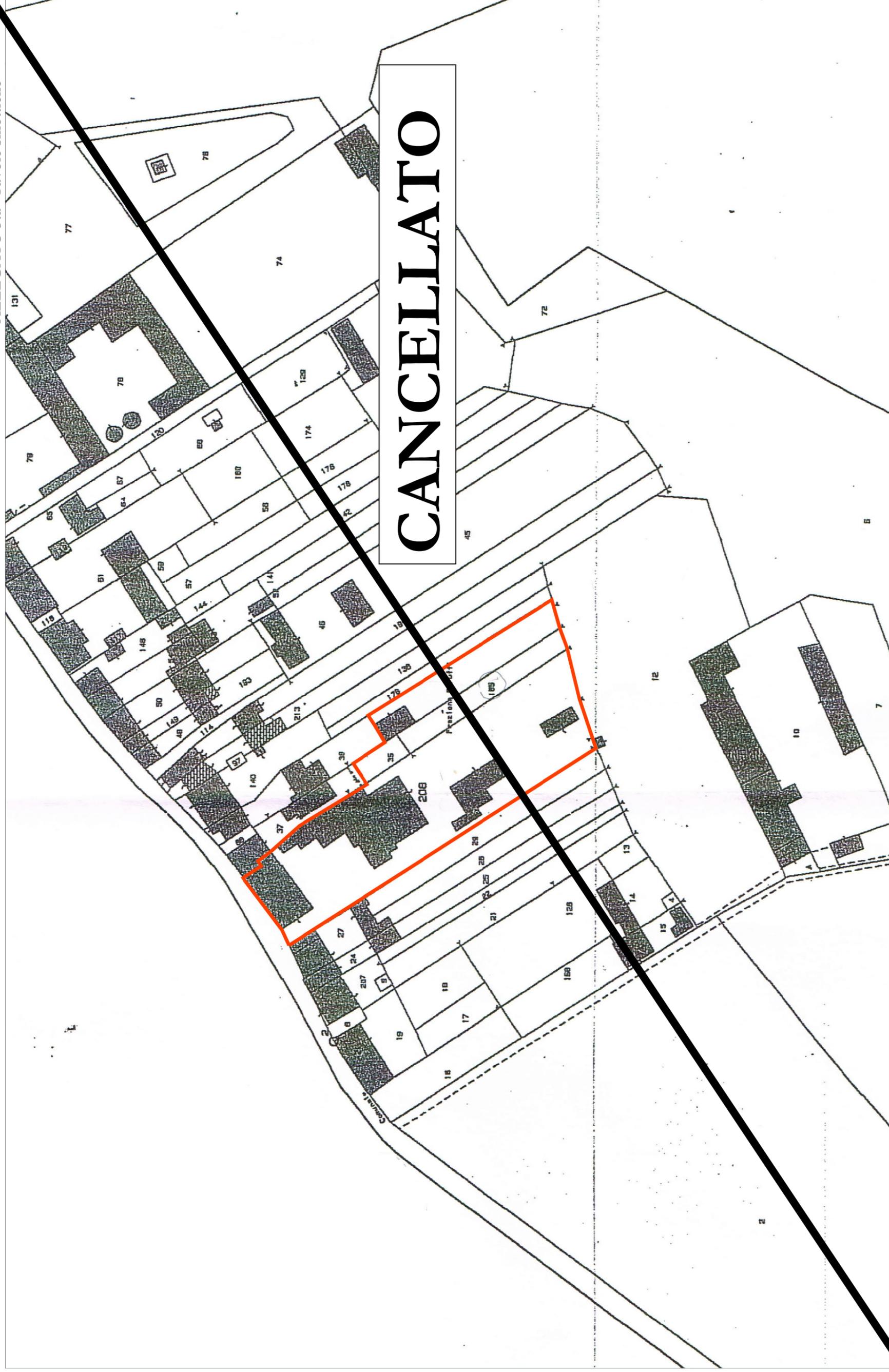
Il fondo sarà prioritariamente utilizzato per l'acquisizione delle aree per servizi e per il potenziamento e la messa in sicurezza della rete ciclo-pedonale e viabilistica nonché per la realizzazione di spazi di sosta di auto cicli e motocicli che favoriscano l'accessibilità ai servizi.

Con apposita deliberazione, tenuto conto delle disposizioni legislative vigenti, verranno disciplinate le modalità ed i limiti alla monetizzazione degli standard, fermo restando i contenuti della Legge Regionale per le attività commerciali.

Le aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico non sono monetizzabili, è comunque possibile monetizzare quantità minime di parcheggi inferiori a 26 mq. (1 posto auto = 26 mq di parcheggio).

L'accertamento della sussistenza delle condizioni previste dalla deliberazione e l'assenso alla monetizzazione avverranno, per le aree soggette a S.U.E., da parte del Consiglio Comunale in sede di esame ed approvazione dello strumento esecutivo. Nei casi di permesso per costruire avverranno da parte della Giunta Comunale.

ALLEGATO 3
SCHEMI SINOTTICI – AREA “PE” FRAZIONE CERUTTI



Schemi sinottici - Allegato 3.a
Insedimento produttivo esistente PE, Frazione Cerutti



Legenda

- Confini comunali
- Nuclei frazionali "RA" (art. 8, punto 1-4 N.T.A.)
- PE - Insediamenti artigianali esistenti confermati (art. 8, punto 2-5 bis)

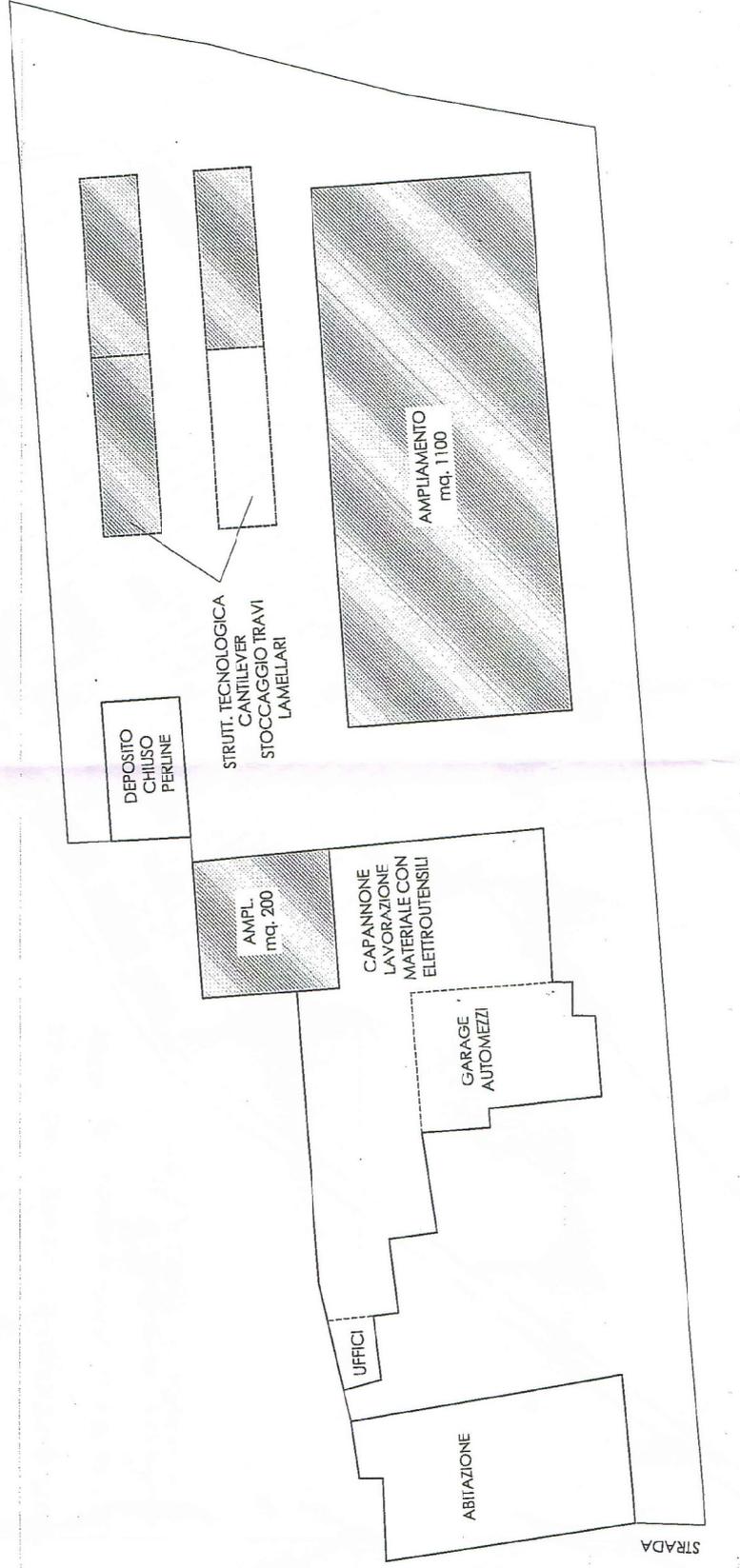
PLANIMETRIA
ditta

ORNATO LEGNAMI S.N.C.

frazione Madonna Ortì n. 8/9

10068 - Villafranca P.te (TO)

p. IVA 00999320013



ALLEGATO 4

INDIRIZZI PER LA QUALITA' PAESAGGISTICA DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Le indicazioni per la qualità paesaggistica degli insediamenti di seguito riportate sono riferite e applicabili esclusivamente all'area PE per l'insediamento Ornato Legnami oggetto di Variante Strutturale n. 3 del P.R.G.C.

COPERTURA:

Le superfici delle coperture, qualora non visibili da spazio pubblico, possono ospitare sistemi per lo sfruttamento e il controllo dell'irraggiamento solare, dell'illuminazione e della ventilazione naturale. Le coperture possono inoltre essere caratterizzate, anche parzialmente da tetti giardino, in modo tale da ostacolare l'accumulo di calore negli spazi interni e da favorire il drenaggio lento delle acque in caso di precipitazioni di particolare entità.

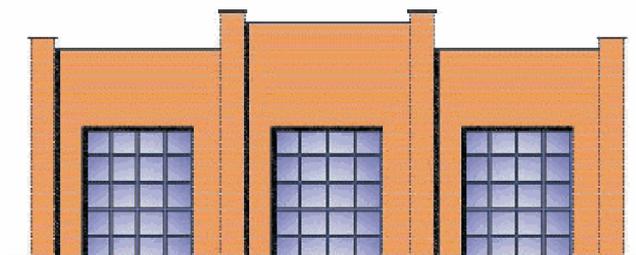
FACCIATA:

Identificare un tema dominante per articolare i prospetti degli edifici produttivi restituisce carattere e riconoscibilità allo spazio urbano, aiutando a ricondurre questi manufatti, altrimenti estranei al paesaggio tradizionale, nell'ambito di categorie urbane.

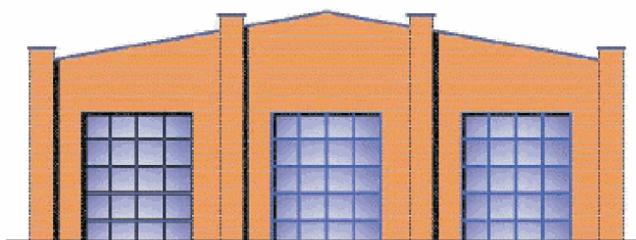
La scansione delle superfici è sottolineata da elementi architettonici che mettono in evidenza la struttura, con una impaginazione delle aperture chiara e reiterata.

La caratterizzazione della facciata come "involucro dinamico", in relazione all'utilizzo di sistemi attivi o passivi per lo sfruttamento e il controllo dell'irraggiamento e della ventilazione, è declinata con attenzione alla sua immagine architettonica.

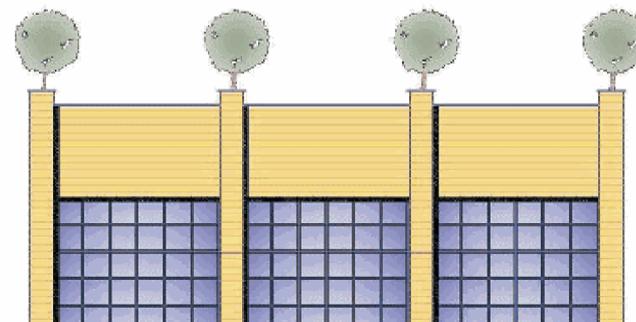
Rivestimento in laterizio o in blocchetti di calcestruzzo (g).
Facciata con partizioni verticali sottolineate da lesene.
Coronamento dell'edificio a gradoni.
Aperture incorniciate dalle partizioni di facciata.



Rivestimento in laterizio o in blocchetti di calcestruzzo (i).
Facciata con partizioni verticali sottolineate da lesene.
Coronamento dell'edificio continuo a seguire l'andamento della copertura.
Aperture incorniciate dalle partizioni di facciata.



Rivestimento in blocchetti di calcestruzzo.
Facciata con partizioni verticali sottolineate da lesene.
Coronamento dell'edificio orizzontale.
Le teste delle lesene ospitano vasche di terra con elementi vegetali.
Aperture di altezza ridotta



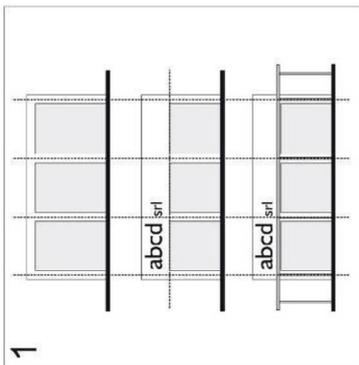
CORONAMENTI ED ELEMENTI DI MEDIAZIONE

La linearità della copertura è sottolineata tramite semplice variazione dei materiali o ripresa delle partizioni di facciata. Gli aggetti sono utilizzati per definire elementi di mediazione tra il volume chiuso e gli spazi aperti esterni. Gli elementi aggettanti possono essere utilizzati per il controllo dell'irraggiamento solare, al fine di limitare gli effetti indesiderati negli spazi interni (eccesso di accumulo termico estivo e fenomeni di abbagliamento) e garantire il benessere degli utenti.

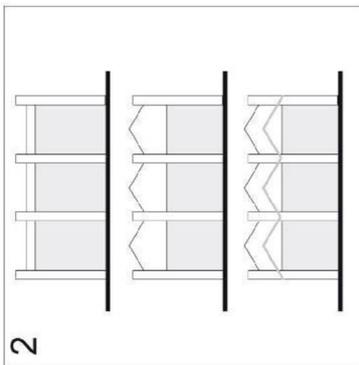
ILLUMINAZIONE PRIVATA

Il sistema delle insegne è definito in modo unitario per tutto il lotto, al fine di ridurre l'eterogeneità visiva e di aumentare la riconoscibilità d'insieme dell'intervento. L'illuminazione notturna delle insegne può essere alimentata sfruttando l'energia solare con pannelli fotovoltaici.

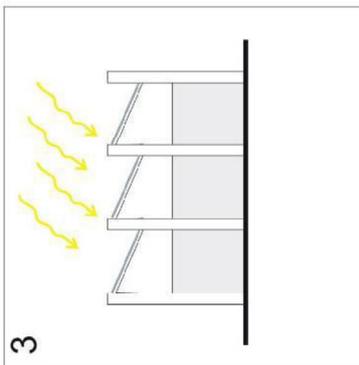
IL CARATTERE DELL'OGGETTO EDILIZIO – ELEMENTI DI NORMALIZZAZIONE DEL LINGUAGGIO ARCHITETTONICO



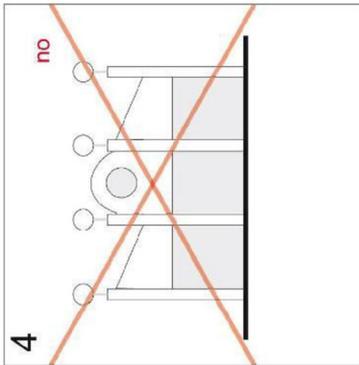
1 Il disegno delle facciate deve partire da schemi geometrici semplici e far riferimento ad un abaco limitato di elementi compositivi.



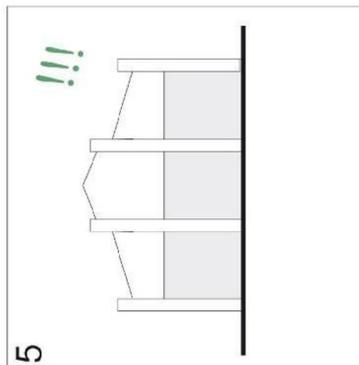
2 Considerare la possibilità di sottolineare la scansione delle superfici per mezzo di elementi architettonici che mettano in evidenza la struttura, con le necessarie attenzioni al tema del risparmio energetico.



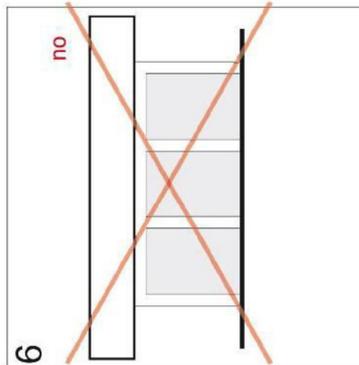
3 Integrare nell'involucro i sistemi di captazione e produzione di energia.



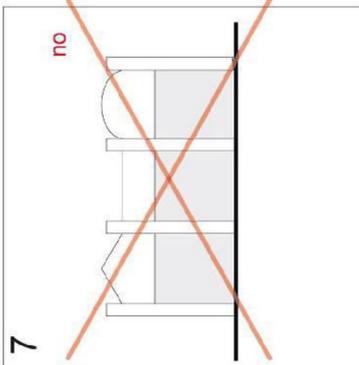
4 Evitare un disegno del coronamento casuale e disarticolato.



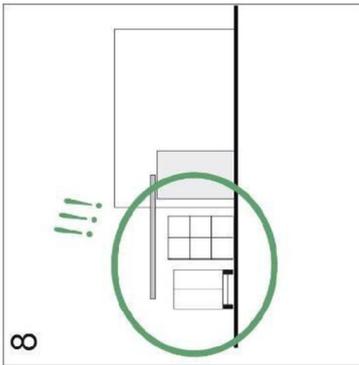
5 Preferire un disegno del coronamento che sottolinei la linearità della copertura per mezzo di semplici variazioni dei materiali o della messa in evidenza delle partizioni di facciata.



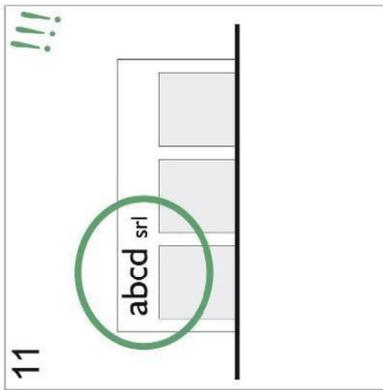
6 Evitare una dimensione eccessiva o un disegno incongruo del coronamento in rapporto alla facciata.



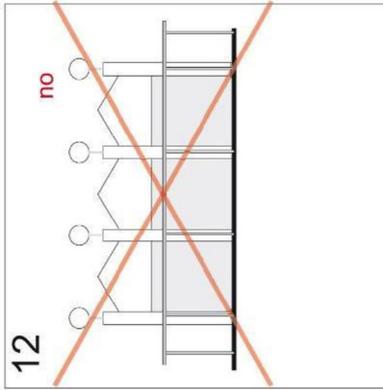
7 Evitare di utilizzare un eccessivo numero di tipologie di copertura.



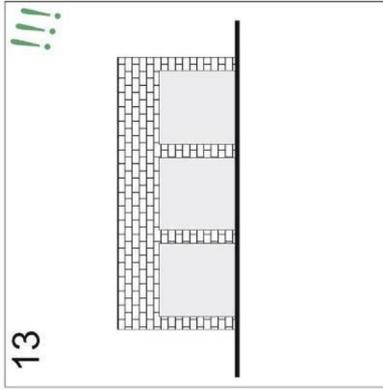
8 Preferire l'uso di elementi di mediazione tra il volume chiuso e gli spazi aperti, specialmente per lo stoccaggio temporaneo di merci in movimento, bancalli, macchinari.



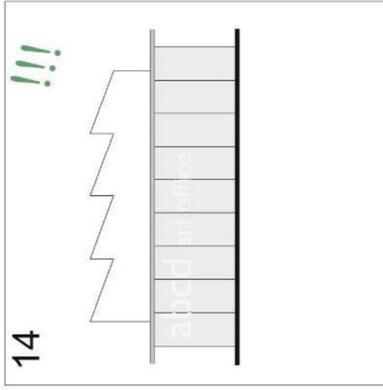
11 Preferire l'impiego di insegne e scritte pubblicitarie standardizzate, sempre utilizzando la facciata come supporto.



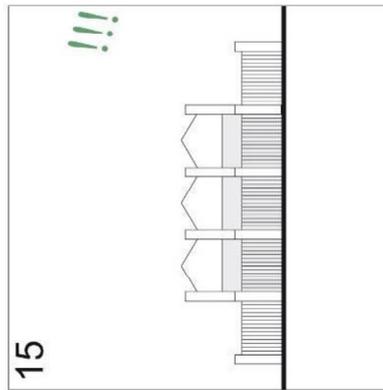
12 Evitare la ridondanza linguistica degli elementi costruttivi.



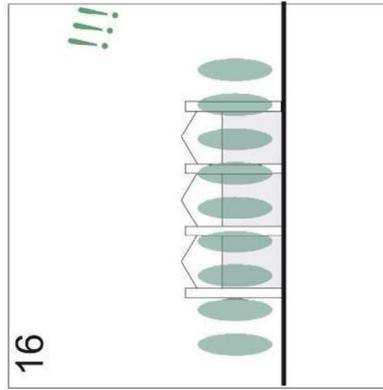
13 Preferire rivestimenti di facciata in elementi di piccola dimensione (laterizi, blocchi prefabbricati in calcestruzzo tipo Leca, doghe di legno ecc.) o in lamiera metalliche (in questo caso anche in continuità con la copertura).



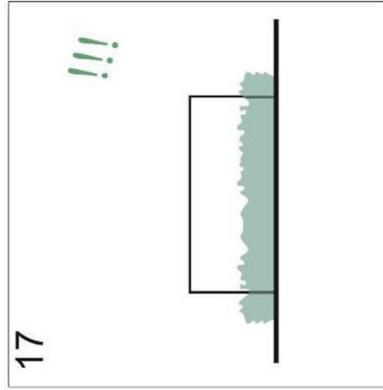
14 Preferire una disposizione dei volumi accessori (corpi a uffici, esposizione, vendita, residenza) in maniera giustapposta ai volumi principali a destinazione produttiva, in funzione di mediazione verso gli spazi pubblici.



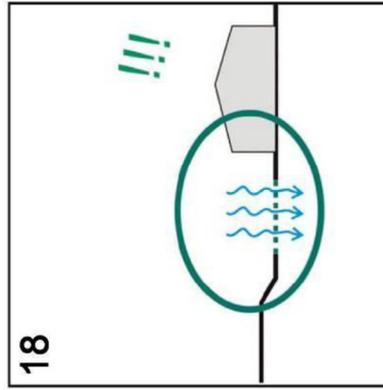
15 Preferire l'impiego di elementi di recinzione prefabbricati formalmente e cromaticamente coerenti con il volume principale, costituenti un insieme architettonico unico.



16 Preferire l'uso di alberature per definire i "fronti pubblici" dei lotti.



17 Preferire l'impiego di siepi e/o alberature in funzione di schermatura.



18 Predisporre dove possibile l'utilizzo di pavimentazioni permeabili, con relativi sistemi di raccolta e fitodepurazione delle acque