

COMUNE DI VILLAFRANCA PIEMONTE

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

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

## PROPOSTA TECNICA DEL PROGETTO PRELIMINARE

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

Agg. cartografico: 06/2015

Elaborato:

Norme Tecniche di Attuazione vigenti - stralcio,  
con individuazione delle modificazioni introdotte



Tav:

**P6.1a**

Agg.

**00**

Scala di riferimento:

Data: Luglio 2016

Archivio: M85\_PRO-TEC-PRE\_P6-1\_NTA\_SOVR\_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

<b>PARTE PRIMA</b> .....	<b>5</b>
<i>NORME GENERALI</i> .....	<i>5</i>
<b>Art. 4 DEFINIZIONI</b> .....	<b>6</b>
1-0-0 AREA NORMATIVA .....	6
1-0-1 APPARATO DECORATIVO .....	6
1-0-2. DESTINAZIONE DEGLI EDIFICI .....	6
1-0-3 FABBRICATO ACCESSORIO.....	6
1-0-4 FABBRICATI RURALI .....	6
1-0-5 FRONTE DI UN EDIFICIO.....	6
1-0-6 IMMOBILE.....	6
1-0-7 PARETE FINESTRATA.....	6
1-0-8 PERTINENZA.....	6
1-0-9 STANZA (O VANO UTILE).....	6
1-0-10 VANO ACCESSORIO.....	6
1-1 SUPERFICIE TERRITORIALE: .....	6
1-2 SUPERFICIE FONDIARIA .....	6
1-3 SUPERFICIE COPERTA .....	6
1-3 BIS SUPERFICIE DI CALPESTIO.....	6
1-3 TER SUPERFICIE UTILE O NETTA.....	6
1-3 QUATER RAPPORTO DI COPERTURA.....	6
1-4 DENSITÀ EDILIZIA TERRITORIALE .....	6
1-5 DENSITÀ EDILIZIA FONDIARIA.....	6
1-5 BIS UNITÀ IMMOBILIARE.....	6
1-6 DESTINAZIONE .....	6
1-7 PIANO DEL TERRENO SISTEMATO (O PIANO DI UTILIZZO) .....	6
1-8 DISTACCHI DAI FABBRICATI.....	6
1-9 DISTACCHI DAI CONFINI .....	6
1-10 DISTACCHI DALLE STRADE .....	6
1-11 ALTEZZA MASSIMA DEI FABBRICATI .....	6
1-12 VOLUME EDIFICATO .....	6
1-12 BIS SOTTOTETTI CONTEGGIATI IN CUBATURA .....	6
1-13 PIANI FUORI TERRA.....	6
1-14 INSEDIABILITÀ .....	6
<b>Art. 8 DESCRIZIONE DELLE AREE</b> .....	<b>8</b>
1-0 AREE DESTINATE AGLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI .....	8
1-1 - aree di interesse storico, artistico, documentario ed ambientale - RS - .....	8

1-2 - aree urbane consolidate antica formazione - R -.....	8
1-3 -aree urbane consolidate di recente formazione - RC - .....	8
1-4 - nuclei frazionali - RA -.....	8
1-5 - nuova espansione residenziale - RE - .....	8
<b>2-0 AREE DESTINATE AGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E TERZIARI (COMMERCIALI) .....</b>	<b>9</b>
2-1 - aree produttive terziarie confermate - PC -.....	9
2-2 - aree produttive o terziarie di nuovo impianto - PN -.....	9
2-3 - aree turistiche ricettive - ricreative confermate - TC -.....	9
2-4 - aree turistiche ricettive - ricreative di nuovo impianto - TN -.....	9
2-5 - insediamenti produttivi confermati - <span style="border: 1px solid black; padding: 0 2px;">PC</span> - .....	9
2-5 bis - insediamenti produttivi esistenti - <span style="border: 1px solid black; padding: 0 2px;">PE</span> -.....	9
2-6 - insediamenti produttivi non confermati ed oggetto di rilocalizzazione – <span style="border: 1px solid black; padding: 0 2px;">PR</span> -.....	9
2-7 - insediamenti commerciali - <span style="border: 1px solid black; padding: 0 2px;">T</span> - .....	9
2-8 - insediamenti turistici ricettivi o ricreativi - <span style="border: 1px solid black; padding: 0 2px;">TR</span> - .....	9
2-9 - insediamenti ricettivi Comunità Alloggio - <span style="border: 1px solid black; padding: 0 2px;">CA</span> .....	10
<b>3-0 AREE RISERVATE AI SERVIZI.....</b>	<b>10</b>
<b>4-0 AREE INEDIFICABILI .....</b>	<b>10</b>
<b>5-0 AREE AGRICOLE E DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE.....</b>	<b>10</b>
5-1 - Aree “A” .....	11
5-2 - Aree “A-1” .....	11
5-3 - Aree “A-2” .....	11
5-4 - Aree “A-3” .....	11
5-5 - Aree “A-4” .....	11
5-6 - Aree “A-5” .....	11
5-7- aree ove sono escluse le attività estrattive: .....	11
5-8 - aree inserite nel Parco del Po.....	12
<b>6-0- AREA DESTINATA ALLA RACCOLTA RIFIUTI DIFFERENZIATA SRD.....</b>	<b>12</b>
<b>7-0 – ZONE DI INSEDIAMENTO COMMERCIALE.....</b>	<b>12</b>
<b>8-0- AREE DC.....</b>	<b>12</b>
<b>Art. 9 DESTINAZIONI.....</b>	<b>13</b>
1-0 AREE DESTINATE AGLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI .....	13
1-1 - aree RS – R – RC - RE.....	13
1-2 - aree RA.....	13
<b>Art. 11 PRESCRIZIONI .....</b>	<b>14</b>
1-0 AREE DESTINATE AGLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI .....	14
1-1 - aree urbane aventi carattere storico-artistico-documentario ed ambientale RS.....	14
1-2 Nucleo urbano consolidato di antica formazione R.....	16
1-3 Nucleo urbano di nuova formazione RC .....	20
1-4 Nuclei frazionali RA.....	23
1-5 Nuova espansione residenziale RE .....	28
<b>2-0 AREE DESTINATE AD INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E TERZIARI .....</b>	<b>30</b>

2-1 - aree produttive confermate PC.....	30
2-2 - aree produttive di nuovo impianto PN.....	32
2-3 - aree turistiche ricettive confermate TC.....	34
2-4 - aree turistiche ricettive di nuovo impianto TN.....	36
2-5- insediamenti produttivi confermati <b>PC</b> .....	36
2-6 - insediamenti produttivi artigianali esistenti <b>PE</b> .....	39
2-7 - insediamenti produttivi non confermati ed oggetto di rilocalizzazione <b>PR</b> .....	42
2-8 - insediamenti commerciali <b>T</b> e <b>T2</b> .....	43
2-9 - insediamenti ricettivi o ricreativi <b>TR</b> .....	45
2-10 - insediamenti ricettivi Comunità Alloggio <b>CA</b> .....	46
3-0 AREE RISERVATE AI SERVIZI.....	46
3-1 AREA DESTINATA ALLA RACCOLTA RIFIUTI DIFFERENZIATA – SRD .....	47
4-0 AREE INEDIFICABILI .....	47
5-0 AREE AGRICOLE E DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE.....	48
5-1 -aree agricole A-A1-A2 .....	48
5-2 - aree A3 .....	55
5-3 - area A4 .....	57
5-4 - aree A5 .....	58
5-5 – Attività agricole tollerate in zona agricola <b>Ata</b> .....	58
6-0 PRESCRIZIONI DERIVANTI DALLE ANALISI GEOLOGICO TECNICHE E URBANISTICHE .....	59
7-0 – ZONE DI INSEDIAMENTO COMMERCIALE.....	60
7-1 – Riferimenti normativi .....	60
<b>Art. 14 DISTANZE.....</b>	<b>62</b>
1) DISTANZA TRA FABBRICATO E FABBRICATO:.....	62
2) DISTANZA DEI FABBRICATI DALLA STRADA:.....	62
3) DISTANZA DI UN FABBRICATO DAI CONFINI DI PROPRIETÀ:.....	63
4) DISTANZA DEI FABBRICATI DAI CORSI D'ACQUA:.....	63
5) DISTANZE DEI FABBRICATI DAI MURI DI SOSTEGNO, PONTI ECC.....	64
6) DISTANZA DALLE FERROVIE: .....	64
7) DISTANZA DAI CIMITERI:.....	64
8) DISTANZA DA POZZI E SORGENTI DI INTERESSE PUBBLICO: .....	65
9) DISTANZA DA IMPIANTI DI DEPURAZIONE O DI DISCARICA DEI RIFIUTI SOLIDI URBANI:.....	65
10) DISTANZA DAI CONDUTTORI ELETTRICI PRINCIPALI (ELETTRODOTTI):.....	65
11) DISTANZA DALLE CONDOTTE IDRICHE E FOGNANTI: .....	66
<b>ART. 25 AREE SOGGETTE A VINCOLI PARTICOLARI .....</b>	<b>67</b>
NORMATIVA DEL P.T.O. ....	67
- Zona N2 inserita nella Riserva naturale speciale (RNS).....	67
- Zone A1 e A2 di prevalente interesse agricolo .....	68
- Beni di interesse documentario e di architettura minore e gli “annucleamenti rurali” .....	69
- Aree ed attività estrattive.....	70

NORMATIVA DEL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE (PPR).....	74
- Immobili ed aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136 e 157 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42.....	74
<b>ART. 28 CLASSI DI PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA E DI IDONEITÀ ALL'USO URBANISTICO .....</b>	<b>74</b>
CLASSE I .....	75
CLASSE IIA .....	75
CLASSE IIB .....	75
CLASSE IIIA .....	75
CLASSE IIIB2 .....	77
CLASSE IIIB3 <sub>1</sub> .....	77
CLASSE IIIB3 <sub>2</sub> .....	78
PRESCRIZIONI GENERALI DI TUTELA IDROGEOLOGICA.....	78

## **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. 4**

### **DEFINIZIONI**

#### **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).

**Nelle zone urbanistiche omogenee RE "Nuova espansione residenziale", come determinato con la variante strutturale n. 03 approvata, è stato stabilito un indice volumetrico abitativo pari a 151 mc/abitante.**

**Per le aree interessate da interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente a parziale destinazione residenziale, gli abitanti potenzialmente insediabili sono stati calcolati in funzione della superficie, in pianta, degli immobili, moltiplicata per un'altezza virtuale media di metri 6,00. Il volume così ottenuto è stato ripartito tra la destinazione già residenziale (stimata, come media sulla tipologia distributiva più diffusa in Villafranca Piemonte, in una quota pari al 50%) e per la quale non sono previsti incrementi degli abitanti insediabili, e quella non residenziale (quindi pari al rimanente 50%) che, secondo le norme di Piano, è recuperabile al 90% alla destinazione residenziale. La volumetria potenzialmente realizzabile risultante è stata poi rapportata all'indice volumetrico abitativo pari a 100 mc/abitante.**

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 reimpressa progressivamente all'interno delle previsioni di Piano, entro il disegno attuativo complessivo, con successive varianti allo strumento urbanistico, fino a completo esaurimento.



<b>DESTINAZIONE RESIDENZIALE</b>			
<i>capacità insediativa "congelata"</i>		<i>capacità insediativa "reimmessa"</i>	
<i>n. della Variante</i>	<i>capacità insediativa da reimmettere (abitanti)</i>	<i>n. della Variante</i>	<i>capacità insediativa reimpressa (abitanti)</i>
<b>Totali</b>		<b>Totali</b>	

<b>DESTINAZIONE PRODUTTIVA, DIREZIONALE, COMMERCIALE, TURISTICO-RICETTIVA</b>							
<i>capacità insediativa "congelata"</i>				<i>capacità insediativa "reimmessa"</i>			
<i>Variante n.</i>	<i>capacità insediativa da reimmettere</i>			<i>Variante n.</i>	<i>capacità insediativa reimpressa</i>		
	<i>Sup. territoriale (mq)</i>	<i>indice</i>	<i>Sup. coperta (mq)</i>		<i>Sup. territoriale (mq)</i>	<i>indice</i>	<i>Sup. coperta (mq)</i>
31	9.510 (TCB)	0,25	2.377,50	32	396 (PN 11)	0,50	1.0835,50
4 (str)	1.230 (PN 1B)	0,50	615,00				
<b>Totali</b>	<del>9.510</del> <b>10.740</b>		<del>2.377,50</del> <b>2.992,50</b>	<b>Totali</b>	<b>396</b>		<b>1.0835,50</b>

## **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 -

**Comma soppresso con la variante strutturale n. 4**

**~~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 statuita 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 cascate Viasson e Silvestro
- area 3 comprendente:
  - il nucleo frazionale di Cantogno;

- area 4 comprendente:
  - o i nuclei frazionali di San Michele Inferiore e San Nicola (parte)
  - o la località Roncalermo
  - o 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 cascine 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

### 8-0- AREE DC

Sono le zone attualmente destinate alle aree a servizio delle infrastrutture viarie per la mobilità (distributori di carburante).

## **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 intermedie 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-RE è tollerato il proseguimento dell'attività alle stalle bovine esistenti destinate all'allevamento di tipo agricolo, individuato in planimetria con il simbolo **A** o con l'apposito simbolo utilizzato nelle tavole della variante relativa al Centro Storico. Non è consentita la sostituzione dell'allevamento da bovino 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.

## **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 (elettrodotti)
- \* 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.**~~


**È inoltre consentito, sugli immobili destinati alla residenza individuati nelle tabelle con numerazione araba seguita dalla lettera (N), in considerazione del nullo o basso rapporto di cubatura esistente sulla area di pertinenza, un aumento della volumetria, nel rispetto dei limiti indicati in tabella.**


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 , sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria.

Negli insediamenti individuati con la sigla  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 , in considerazione del nullo o basso rapporto di cubatura esistente sulla area di pertinenza, un aumento della volumetria nel rispetto dei limiti di tabella.~~

~~È inoltre consentito, sugli immobili destinati alla residenza individuati nelle tabelle con numerazione araba seguita dalla lettera (N), in considerazione del nullo o basso rapporto di cubatura esistente sulla area di pertinenza, un aumento della volumetria, nel rispetto dei limiti indicati in tabella.~~

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.

**Per la zona RC35 valgono le seguenti ulteriori prescrizioni:**

**In sede di P.d.R. l'amministrazione comunale potrà richiedere arretramenti finalizzati all'allargamento della sede stradale.**

#### **Intervento n. 1:**

**È ammessa, previa demolizione di tutte le tettoie, la realizzazione - attraverso strumento urbanistico esecutivo P.d.R. volto alla demolizione e/o al recupero, totale e/o parziale dell'edificio esistente - di mc. 3.200 ad uso principalmente residenziale. L'accesso alle aree, in sede di P.d.R., potrà, a scelta dell'amministrazione comunale, essere anche individuato sulle aree Fg. 73, mappale n. 72, anche se in altra zona urbanistica omogenea ed esterna alla perimetrazione dell'intervento. In ogni caso a tali aree non sarà riconosciuta alcuna ulteriore capacità edificatoria ma potranno essere utilizzate unicamente per il reperimento della viabilità e dei servizi.**

#### **Intervento n. 2**

**È ammessa, oltre ai fabbricati a destinazione residenziali esistenti alla data del 31/12/2014 e previa demolizione di tutte le tettoie, la realizzazione - attraverso strumento urbanistico esecutivo P.d.R. - di mc. 1.800 ad uso principalmente residenziale. In ogni caso comunque l'intervento ammesso deve verificare i seguenti parametri:**

- **superficie coperta complessiva inferiore al 50% della superficie totale dell'area oggetto dell'intervento;**

**il rapporto di copertura complessivo, in riferimento alla superficie totale dell'area oggetto d'intervento (come perimetrata dal Piano) dovrà comunque essere inferiore a 1 mc/mq.**

**~~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  $Tr = 200$  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..~~

#### 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 Soprintendenza 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 25 mq/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 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 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

**Comma soppresso con la variante strutturale n. 4**

~~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.~~

**Fatte salve le limitazioni di cui all'art. 28 delle presenti norme, gli ~~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<sup>R</sup> 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 apposite 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 pertinentialmente 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 pertinentiale 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.~~

<b>INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ESISTENTI PE</b>			
<b>NUMERAZIONE PE</b>	<b>SUPERFICI EFONDIARI A (mq)</b>	<b>RAPPORTO DI COPERTURA TOTALE MASSIMO (in %)</b>	<b>NOTE</b>
<b>PE 1</b>	1.584	30	
<b>PE 2</b>	3.880	30	Il mappale 62 è inserito esclusivamente nella misura di mq 824.
<b>PE 3</b>	14.064	30	Il mappale 92 dovrà essere esclusivamente destinato a parcheggio ed accesso all'attività
<b>PE 4</b>	2.624	50	
<b>PE 5</b>	3.381	30	
<b>PE 6</b>	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"
<b>PE 7</b>	4.173	30	
<b>PE 8</b>	7.576	30	
<b>PE 9</b>	1.733	14 (100 attività, 120 abitazione)	
<b>PE 10</b>	29.758		Non sono possibili ampliamenti. Sull'area grava un vincolo di messa in sicurezza d'emergenza e successiva bonifica
<b>PE 11</b>	2.072	30	
<b>PE 12</b>	1.620	20	Attualmente trattasi di deposito all'aperto
<b>PE 13</b>	2.636	30	
<b>PE 14</b>	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 **T** 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 nello scenario d'alluvione frequente - H (ex Fascia A)**, nel rispetto dell'art. 7 comma 3 lettera c) relativamente ai depositi temporanei se **in Fascia B nello scenario d'alluvione poco frequente - M (ex 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  $Tr = 200$  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 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** nello scenario d'alluvione frequente - H (ex Fascia A), nel rispetto dell'art. 7 comma 3 lettera c) relativamente ai depositi temporanei se **in Fascia B** nello scenario d'alluvione poco frequente - M (ex 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 preconfezione 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.

In zona A3 è inoltre consentito il riconoscimento di aree ludico-sportive finalizzate all'incentivazione ed allo svolgimento dell'attività sportiva in genere. Tali aree non potranno essere individuate sulle porzioni di territorio ricadenti nella classe 1 della capacità d'uso dei suoli. Potranno essere realizzate unicamente opere di tipo provvisorio che consentano, una volta terminata l'attività per cui sono state installate, la loro rimozione con ripristino dello stato originale dei luoghi. In particolare è ammessa la realizzazione di bassi fabbricati a servizio dell'attività sportiva, secondo i limiti tipologici e dimensionali definiti dalle vigenti norme di Piano.

~~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

### Comma soppresso con la variante strutturale n. 4

~~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 ineditata 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 ricomprenda 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.

## **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). È 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"~~ negli elaborati grafici di Piano e corrispondente a 150 200 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.~~

Nella fascia di rispetto dei cimiteri è consentita la realizzazione di infrastrutture, parchi, giardini, parcheggi pubblici o di uso pubblico e attrezzature di servizio all'impianto cimiteriale; all'interno di tale fascia sono consentiti, per gli edifici esistenti, gli interventi di cui all'articolo 13, comma 3, lettere a), b), c) e d) della L.R. 56/77 e s.m.i., nonché l'ampliamento funzionale all'utilizzo degli edifici stessi, nella percentuale massima del 10 per cento della superficie utile lorda.

Nell'area di rispetto sono consentite inoltre 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  $T_2$ , 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 (elettrrodotti):

Nei confronti di elettrrodotti 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.

**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 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 colmata 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 evidenzi 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 RE 10 e le aree PE ubicate in Località Cerutti non sono soggette ai disposti di cui al comma precedente.

## NORMATIVA DEL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE (Ppr)

### - Immobili ed aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136 e 157 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42

Con riferimento al Piano Paesaggistico Regione (Ppr) adottato con D.G.R. n. 20-1442 del 18 maggio 2015, ed in particolare al "Catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte", sul territorio comunale sono individuati i seguenti immobili ed aree di notevole interesse pubblico, ai sensi degli articoli 136 e 157 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42:

1. Beni individuati ai sensi della L. 11 giugno 1922, n. 778 e della L. 29 giugno 1939, n. 1497: Dichiarazione di notevole interesse pubblico dei terreni circostanti la Cappella delle Missioni (D.M. 25 aprile 1929), ex art. 136, c. 1, lett. b) del D.Lgs. 42/2004. La dichiarazione di notevole interesse pubblico tutela i terreni circostanti la Cappella delle Missioni come perimetrali nelle tavole di Piano. Al fine di mantenere la visuale verso la Cappella deve essere conservata ad uso agricolo l'area circostante l'edificio religioso e la quinta boscata retrostante; inoltre non è ammessa l'installazione di impianti tecnologici e di produzione energetica da fonti rinnovabili.
2. Beni individuati ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, articoli dal 138 al 141: Dichiarazione di notevole interesse pubblico dei Tenimenti storici dell'Ordine Mauriziano – Podere di Moretta e Villafranca (D.G.R. 37-227 del 4 agosto 2014), ex art. 136, c. 1, lett. c) del D.Lgs. 42/2004. Il bene paesaggistico si estende anche su aree del comune di Moretta (CN). La dichiarazione di notevole interesse pubblico tutela l'area in quanto i Tenimenti storici dell'Ordine Mauriziano rappresentano sistemi territoriali di valenza storico-culturale e paesaggistica di particolare importanza: le tenute si caratterizzano per l'eccezionale integrità della trama agraria e rappresentano uno dei pochi esempi della grande proprietà fondiaria di pianura sopravvissuti nel tempo. Per le prescrizioni specifiche si rimanda alla D.G.R. n. 37-227 del 4 agosto 2014, allegato D, punto 3.

## **ART. 28**

### **CLASSI DI PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA E DI IDONEITÀ ALL'USO URBANISTICO**

Nella "Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'uso urbanistico" il territorio comunale è stato suddiviso, secondo gli indirizzi e le norme esplicitate dalla Circolare P.G.R. n. 7/LAP dell'8/5/1996 e della relativa Nota Tecnica Esplicativa del dicembre 1999, in tre principali classi di idoneità urbanistica da applicarsi a contesti caratterizzati da condizioni di pericolosità trascurabile (Classe I), moderata (Classe II), elevata (Classe III). Tuttavia, per motivi di maggiore leggibilità, sia in cartografia che nelle presenti Norme di Attuazione viene, talvolta, utilizzata la numerazione araba in luogo di quella romana.

Le seguenti prescrizioni integrano, in senso limitativo e non sostitutivo, la disciplina urbanistica di zona già operante.

## CLASSE I

Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche: gli interventi sia pubblici che privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11/03/1988, del D.M. 14/01/2008 e s.m.i..

## CLASSE IIa

Porzioni di territorio ove sussistono condizioni di moderata pericolosità geomorfologica dovute alla soggiacenza della falda freatica compresa tra 2÷3 m e suscettibile di ulteriori innalzamenti in concomitanza di precipitazioni intense e prolungate. Nuovi interventi edificatori sono ammessi previa adozione e rispetto di accorgimenti tecnici finalizzati alla corretta regimazione delle acque meteoriche. Le indagini e le soluzioni tecniche da adottare in fase esecutiva sono ispirate al D.M. 11/03/88, al D.M. 14/01/2008 e s.m.i. e realizzabili a livello di progetto esecutivo nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante. La realizzazione dei piani interrati e seminterrati è vietata.

## CLASSE IIb

Porzioni di territorio ove sussistono condizioni di moderata pericolosità geomorfologica dovute alla soggiacenza della falda freatica inferiore a 2 m e suscettibile di ulteriori innalzamenti in concomitanza di precipitazioni intense e prolungate. Nuovi interventi edificatori sono ammessi previa adozione e rispetto di accorgimenti tecnici finalizzati alla corretta regimazione delle acque meteoriche. Le indagini e le soluzioni tecniche da adottare in fase esecutiva sono ispirate al D.M. 11/03/88, al D.M. 14/01/2008 e s.m.i. e realizzabili a livello di progetto esecutivo nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante. La realizzazione dei piani interrati e seminterrati è vietata.

Porzioni di territorio ove sussistono condizioni di moderata pericolosità geomorfologica dovute alla laminazione delle portate di piena del Torrente Pellice e del Fiume Po (aree coinvolte da scenari d'alluvione "rara" - P.G.R.A. Direttiva Alluvioni 2007/60/CE - D. Lgs. 49/2010 e nelle quali si applicano le limitazioni di cui all'Art. 31 delle NdA del P.A.I., ex Fascia C.). Nuovi interventi edilizi sono ammessi previa adozione e rispetto di accorgimenti tecnici finalizzati alla corretta regimazione delle acque meteoriche nonché alla valutazione idraulica di dettaglio in merito ai tiranti idrici relativi al livello della piena di riferimento. In particolare, la realizzazione degli interventi è subordinata all'elaborazione di uno studio puntuale finalizzato alla verifica della compatibilità dell'intervento stesso con le condizioni di rischio idraulico residuo in considerazione della piena di riferimento, al di sotto della quale è da escludersi la destinazione residenziale e la realizzazione di locali tecnici.

Le indagini e le soluzioni tecniche da adottare in fase esecutiva sono esplicitate nelle schede geologiche-tecniche e nelle Norme di Attuazione e, in ogni caso, ispirate al D.M. 11/03/88, al D.M. 14/01/2008 e s.m.i. e realizzabili a livello di progetto esecutivo nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante. La realizzazione dei piani interrati e seminterrati è vietata.

## CLASSE IIIa

Porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti.

Aree interessate da processi di dinamica del reticolo idrografico principale (aree coinvolte da scenari d'alluvione frequente - H e poco frequente - M del P.G.R.A. Direttiva Alluvioni 2007/60/CE - D. Lgs. 49/2010, area in sponda sinistra del Rio Cantogno, aree interessate dalla laminazione delle acque del reticolo idrografico secondario in presenza di opere inadeguate per lo smaltimento delle portate di piena (definite da specifico studio idraulico).

Fasce di rispetto dalle linee di deflusso che individuano il reticolo idrografico secondario (Gora Mottura, Canale del Mulino, Bealera Sterpissone e Bealera Sterpissone Nero) aventi una larghezza minima di 10 metri da ciascuna sponda (R.D. 523 del 25/07/1904, art. 96, comma f).

Fasce di rispetto dalle linee di deflusso minori e dai canali artificiali (Canale Via Carando e Canale del Martinetto) aventi una larghezza minima di 5 metri da ciascuna sponda (NdA del P.A.I., art. 14 comma 7).

Per i fabbricati da tempo esistenti, nell'ottica del recupero del patrimonio edilizio storicamente insediato vale quanto segue:

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

E' inoltre ammessa la realizzazione di interventi di adeguamento igienico-funzionale (art. 39 comma 4.c delle NdA del P.A.I.) a condizione che, in fase attuativa, venga elaborato uno specifico studio di compatibilità geomorfologica comprensivo di indagini geologiche e geotecniche mirate a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio e a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione.

Ai sensi di quanto previsto dall'art. 39 comma 4.a delle NdA del P.A.I. sono inoltre consentite esclusivamente opere di nuova edificazione, 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.

Per tutti gli interventi dovrà comunque essere sottoscritta la dichiarazione liberatoria prevista dall'art. 18.7 delle Norme di Attuazione del P.A.I. (rinuncia al risarcimento in caso di danni a cose e/o a persone).

Gli interventi sia pubblici che privati sono consentiti nel rispetto del D.M. 11/03/88, del D.M. 14/01/2008 e s.m.i..

#### CLASSE IIIb2

Porzioni di territorio edificate (concentrico) ove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono attribuibili a processi a pericolosità elevata (EbA) per fenomeni di allagamento a carico del reticolo idrografico secondario. A seguito della realizzazione e del collaudo delle opere di protezione definite a livello del cronoprogramma degli interventi di riassetto territoriale, sarà possibile la realizzazione di nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti.

In assenza di tali interventi di riassetto territoriale sono consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico quali, a titolo di esempio, interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ecc...; a seguito di opportune indagini geomorfologiche di dettaglio, sarà possibile attuare interventi che consentano una più razionale fruizione degli edifici esistenti oltreché adeguamenti igienico-funzionali.

Le indagini, ove necessario, dovranno inoltre valutare ed individuare gli accorgimenti tecnici atti alla mitigazione delle problematiche connesse alla soggiacenza della falda freatica prossima al piano campagna in condizione di minimo stagionale. Locali interrati e seminterrati non consentiti.

Dovrà comunque essere sottoscritta la dichiarazione liberatoria prevista dall'art. 18.7 delle Norme di Attuazione del P.A.I. (rinuncia al risarcimento in caso di danni a cose e/o a persone).

Gli interventi sia pubblici che privati sono consentiti nel rispetto del D.M. 11/03/88 e del D.M. 14/01/2008 e s.m.i..

#### CLASSE IIIb3<sub>1</sub>

Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente: aree soggette a scenario d'alluvione poco frequente - M del P.G.R.A. Direttiva Alluvioni 2007/60/CE - D. Lgs. 49/2010 e nelle quali si applicano le limitazioni di cui all'Art. 30 delle NdA del P.A.I., ex Fascia B. Tale ambito comprende porzioni dei nuclei abitati estesi lungo la sponda sinistra del Po (C.na Pignatelli, C.se Torino Nuovo e Frazione Cerutti).

In assenza di tali interventi di riassetto sono consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico quali, a titolo di esempio, interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ecc...; a seguito di opportune indagini geomorfologiche di dettaglio, sarà possibile attuare interventi che consentano una più razionale fruizione degli edifici esistenti oltreché adeguamenti igienico-funzionali. A seguito della realizzazione delle opere di riassetto sarà possibile solo un modesto incremento del carico antropico.

Le indagini, ove necessario, dovranno inoltre valutare la soggiacenza della falda freatica in condizioni di minimo stagionale. Locali interrati e seminterrati non consentiti. Dovrà comunque essere sottoscritta la dichiarazione liberatoria prevista dall'art. 18.7 delle Norme di Attuazione del PAI (rinuncia al risarcimento in caso di danni a cose e/o a persone). Da escludersi nuove unità abitative e completamenti.

Gli interventi sia pubblici che privati sono consentiti nel rispetto del D.M. 11/03/88, del D.M. 14/01/2008 e s.m.i..

## CLASSE IIIb3<sub>2</sub>

Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente (edifici ricadenti entro le fasce di rispetto del reticolo idrografico minore definito da rogge e canali irrigui).

In assenza di tali interventi di riordino idraulico sono consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico quali, a titolo di esempio, interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ecc...; a seguito di opportune indagini geomorfologiche di dettaglio, sarà possibile attuare interventi che consentano una più razionale fruizione degli edifici esistenti oltreché adeguamenti igienico-funzionali. A seguito della realizzazione delle opere di riassetto sarà possibile solo un modesto incremento del carico antropico.

Le indagini dovranno inoltre valutare la soggiacenza della falda freatica, in condizioni di minimo stagionale. Locali interrati e seminterrati non consentiti.

Dovrà comunque essere sottoscritta la dichiarazione liberatoria prevista dall'art. 18.7 delle Norme di Attuazione del P.A.I. (rinuncia al risarcimento in caso di danni a cose e/o a persone). Da escludersi nuove unità abitative e completamenti.

Gli interventi sia pubblici che privati sono consentiti nel rispetto del D.M. 11/03/88, del D.M. 14/01/2008 e s.m.i..

## PRESCRIZIONI GENERALI DI TUTELA IDROGEOLOGICA

In relazione a quanto indicato alla sezione 7.10 della NTE/1999 alla Circ. PGR 08/05/1996 n. 7/LAP, è compito dell'Amministrazione Comunale il controllo sull'attuazione dei singoli cronoprogrammi relativi agli interventi di riassetto territoriale previsti nelle classi IIIb. L'attuazione delle previsioni urbanistiche ammesse potrà avvenire solo a seguito di collaudo e relativa emissione di apposita certificazione attestante che gli interventi eseguiti abbiano raggiunto l'obiettivo di minimizzazione del rischio ai fini della fruibilità urbanistica delle aree interessate.

La fattibilità degli interventi edilizi deve essere verificata facendo riferimento delle indicazioni relative alle classi di idoneità sopra riportate.

In ogni caso, per tutti gli interventi valgono le prescrizioni di carattere generale di seguito illustrate:

- i corsi d'acqua naturali, sia pubblici che privati, non devono subire restringimenti d'alveo o rettifiche del loro naturale percorso alterando la direzione di deflusso delle acque, né essere confinati in manufatti tubolari o scatolari di varia sezione, a meno che gli interventi siano finalizzati a un miglioramento dell'efficienza idraulica e siano effettuati sulla scorta di indagini e verifiche idrauliche approfondite da sottoporre all'Autorità idraulica competente;
- non sono ammesse occlusioni, neppure parziali, dei corsi d'acqua naturali e dei canali in genere con manufatti, riporto di terreno o di altri materiali;
- le nuove opere di attraversamento, indipendentemente dagli esiti delle verifiche idrauliche predisposte a supporto della progettazione delle stesse, dovranno essere realizzate mediante "ponti" a tutta sezione o comunque con manufatti che non comportino un restringimento della sezione dell'alveo (a "rive piene") misurata a monte dell'opera;
- dovrà essere sempre garantita la pulizia e la manutenzione degli alvei dei corsi d'acqua (naturali o artificiali, pubblici o privati) limitrofi agli insediamenti esistenti



- e/o previsti, verificando le sezioni di deflusso soprattutto in corrispondenza delle opere che hanno evidenziato criticità di carattere idraulico;
- al di sopra dei tratti intubati dei corsi d'acqua naturali è vietato ogni tipo di edificazione; qualora siano previsti lavori lungo i tratti in esame si dovrà prevedere il ripristino del corso d'acqua naturale a cielo aperto; qualora tale soluzione non fosse attuabile si potrà ricorrere all'utilizzo di coperture grigliate;
  - per quanto riguarda le fasce di rispetto dei corsi d'acqua si precisa che la rappresentazione delle suddette fasce di rispetto sulla "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'uso urbanistico" (Tav. 7), a causa di fattori di scala, deve essere considerata solo a titolo indicativo e qualora gli interventi edilizi in progetto siano localizzati in prossimità di corsi d'acqua, le distanze minime così come precedentemente definite dovranno essere verificate sul terreno mediante rilievi topografici di dettaglio;
  - l'eventuale spostamento autorizzato di tratti di canali artificiali comporta il conseguente spostamento delle relative fasce di rispetto;
  - la funzionalità della rete di drenaggio delle acque superficiali e, più in generale, degli scarichi che può interessare direttamente o indirettamente l'area oggetto di interventi edilizi, dovrà essere oggetto di attenta verifica;
  - in caso di interventi che prevedono l'impermeabilizzazione dei suoli dovranno essere adottate specifiche misure al fine di garantire una corretta raccolta e un adeguato smaltimento delle acque meteoriche. Le reti di raccolta delle acque meteoriche dovranno essere sottoposte a periodiche operazioni di ispezione e manutenzione, tali da garantirne la corretta funzionalità nel tempo;
  - particolare attenzione deve essere posta nella regimazione delle acque superficiali, comprese quelle provenienti dalla rete stradale; tali acque devono essere captate e convogliate nel reticolo idrografico, adottando adeguate misure per la loro dissipazione;
  - per tutti gli interventi previsti nelle classi IIIa, IIIb2, IIIb31 e IIIb32 dovrà essere sottoscritta la dichiarazione liberatoria prevista dall'art. 18.7 delle Norme di Attuazione del PAI (rinuncia al risarcimento in caso di danni a cose e/o a persone);
  - all'interno delle fasce del Fiume Po e del Torrente Pellice, così come definite dal PGRA, predisposto dall'Autorità di Bacino del Fiume Po in attuazione della Direttiva 2007/60 CE (la cosiddetta "Direttiva Alluvioni"), valgono le Norme di Attuazione del PAI. Nello specifico, in ottemperanza all'art. 58 del Decreto del Segretario Generale dell'Autorità di bacino del Fiume Po n. 115/2015 del 19/06/2015, alle aree interessate da scenario di alluvione "frequente" (H) si applicano le limitazioni di cui all'Art. 29 del PAI vigente (fascia A), alle aree interessate da scenario di alluvione "poco frequente" (M) si applicano le limitazioni di cui all'Art. 30 del PAI vigente (fascia B) e, infine, alle aree interessate da scenario di alluvione "rara" (L) si applicano le limitazioni di cui all'Art. 31 del PAI vigente (fascia C).

Nel dettaglio si riportano di seguito per esteso gli articoli delle NdA del PAI:

#### Art. 29. Fascia di deflusso della piena (Fascia A)

1. Nella Fascia A il Piano persegue l'obiettivo di garantire le condizioni di sicurezza assicurando il deflusso della piena di riferimento, il mantenimento e/o il recupero delle condizioni di equilibrio dinamico dell'alveo, e quindi favorire, ovunque possibile, l'evoluzione naturale del fiume in rapporto alle esigenze di stabilità delle difese e delle fondazioni delle opere d'arte, nonché a quelle di mantenimento in quota dei livelli idrici di magra.

2. Nella Fascia A sono vietate:
  - a. le attività di trasformazione dello stato dei luoghi, che modifichino l'assetto morfologico, idraulico, infrastrutturale, edilizio, fatte salve le prescrizioni dei successivi articoli;
  - b. la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, nonché l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 3, let. l);
  - c. la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue, nonché l'ampliamento degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 3, let. m);
  - d. le coltivazioni erbacee non permanenti e arboree, fatta eccezione per gli interventi di bioingegneria forestale e gli impianti di rinaturazione con specie autoctone, per una ampiezza di almeno 10 m dal ciglio di sponda, al fine di assicurare il mantenimento o il ripristino di una fascia continua di vegetazione spontanea lungo le sponde dell'alveo inciso, avente funzione di stabilizzazione delle sponde e riduzione della velocità della corrente; le Regioni provvederanno a disciplinare tale divieto nell'ambito degli interventi di trasformazione e gestione del suolo e del soprassuolo, ai sensi dell'art. 41 del D.Lgs. 11 maggio 1999, n. 152 e successive modifiche e integrazioni, ferme restando le disposizioni di cui al Capo VII del R.D. 25 luglio 1904, n. 523;
  - e. la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto;
  - f. il deposito a cielo aperto, ancorché provvisorio, di materiali di qualsiasi genere.
3. Sono per contro consentiti:
  - a. cambi colturali, che potranno interessare esclusivamente aree attualmente coltivate;
  - b. gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
  - c. le occupazioni temporanee se non riducono la capacità di portata dell'alveo, realizzate in modo da non arrecare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità in caso di piena;
  - d. i prelievi manuali di ciottoli, senza taglio di vegetazione, per quantitativi non superiori a 150 m<sup>3</sup> annui;
  - e. la realizzazione di accessi per natanti alle cave di estrazione ubicate in golena, per il trasporto all'impianto di trasformazione, purché inserite in programmi individuati nell'ambito dei Piani di settore;
  - f. i depositi temporanei conseguenti e connessi ad attività estrattiva autorizzata ed agli impianti di trattamento del materiale estratto e presente nel luogo di produzione da realizzare secondo le modalità prescritte dal dispositivo di autorizzazione;
  - g. il miglioramento fondiario limitato alle infrastrutture rurali compatibili con l'assetto della fascia;
  - h. il deposito temporaneo a cielo aperto di materiali che per le loro caratteristiche non si identificano come rifiuti, finalizzato ad interventi di recupero ambientale comportanti il ritombamento di cave;
  - i. il deposito temporaneo di rifiuti come definito all'art. 6, comma 1, let. m), del D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22;

- j. l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi del D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 dello stesso D.Lgs. 22/1997) alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dalla autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art. 6 del suddetto decreto legislativo;
  - k. l'adeguamento degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue alle normative vigenti, anche a mezzo di eventuali ampliamenti funzionali.
4. Per esigenze di carattere idraulico connesse a situazioni di rischio, l'Autorità idraulica preposta può in ogni momento effettuare o autorizzare tagli di controllo della vegetazione spontanea eventualmente presente nella Fascia A.
  5. Gli interventi consentiti debbono assicurare il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.

#### Art. 30. Fascia di esondazione (Fascia B)

1. Nella Fascia B il Piano persegue l'obiettivo di mantenere e migliorare le condizioni di funzionalità idraulica ai fini principali dell'invaso e della laminazione delle piene, unitamente alla conservazione e al miglioramento delle caratteristiche naturali e ambientali.
2. Nella Fascia B sono vietati:
  - a. gli interventi che comportino una riduzione apprezzabile o una parzializzazione della capacità di invaso, salvo che questi interventi prevedano un pari aumento delle capacità di invaso in area idraulicamente equivalente;
  - b. la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, nonché l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22, fatto salvo quanto previsto al precedente art. 29, comma 3, let. l);
  - c. in presenza di argini, interventi e strutture che tendano a orientare la corrente verso il rilevato e scavi o abbassamenti del piano di campagna che possano compromettere la stabilità delle fondazioni dell'argine.
3. Sono per contro consentiti, oltre agli interventi di cui al precedente comma 3 dell'art. 29:
  - a. gli interventi di sistemazione idraulica quali argini o casse di espansione e ogni altra misura idraulica atta ad incidere sulle dinamiche fluviali, solo se compatibili con l'assetto di progetto dell'alveo derivante dalla delimitazione della fascia;
  - b. gli impianti di trattamento d'acque reflue, qualora sia dimostrata l'impossibilità della loro localizzazione al di fuori delle fasce, nonché gli ampliamenti e messa in sicurezza di quelli esistenti; i relativi interventi sono soggetti a parere di compatibilità dell'Autorità di bacino ai sensi e per

- gli effetti del successivo art. 38, espresso anche sulla base di quanto previsto all'art. 38 bis;
- c. la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente;
  - d. l'accumulo temporaneo di letame per uso agronomico e la realizzazione di contenitori per il trattamento e/o stoccaggio degli effluenti zootecnici, ferme restando le disposizioni all'art. 38 del D.Lgs. 152/1999 e successive modifiche e integrazioni;
  - e. il completamento degli esistenti impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti a tecnologia complessa, quand'esso risultasse indispensabile per il raggiungimento dell'autonomia degli ambiti territoriali ottimali così come individuati dalla pianificazione regionale e provinciale; i relativi interventi sono soggetti a parere di compatibilità dell'Autorità di bacino ai sensi e per gli effetti del successivo art. 38, espresso anche sulla base di quanto previsto all'art. 38 bis.
4. Gli interventi consentiti debbono assicurare il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.

#### Art. 31. Area di inondazione per piena catastrofica (Fascia C)

1. Nella Fascia C il Piano persegue l'obiettivo di integrare il livello di sicurezza alle popolazioni, mediante la predisposizione prioritaria da parte degli Enti competenti ai sensi della L. 24 febbraio 1992, n. 225 e quindi da parte delle Regioni o delle Province, di Programmi di previsione e prevenzione, tenuto conto delle ipotesi di rischio derivanti dalle indicazioni del presente Piano.
2. I Programmi di previsione e prevenzione e i Piani di emergenza per la difesa delle popolazioni e del loro territorio, investono anche i territori individuati come Fascia A e Fascia B.
3. In relazione all'art. 13 della L. 24 febbraio 1992, n. 225, è affidato alle Province, sulla base delle competenze ad esse attribuite dagli artt. 14 e 15 della L. 8 giugno 1990, n. 142, di assicurare lo svolgimento dei compiti relativi alla rilevazione, alla raccolta e alla elaborazione dei dati interessanti la protezione civile, nonché alla realizzazione dei Programmi di previsione e prevenzione sopra menzionati. Gli organi tecnici dell'Autorità di bacino e delle Regioni si pongono come struttura di servizio nell'ambito delle proprie competenze, a favore delle Province interessate per le finalità ora menzionate. Le Regioni e le Province, nell'ambito delle rispettive competenze, curano ogni opportuno raccordo con i Comuni interessati per territorio per la stesura dei piani comunali di protezione civile, con riferimento all'art. 15 della L. 24 febbraio 1992, n. 225.
4. Compete agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, regolamentare le attività consentite, i limiti e i divieti per i territori ricadenti in fascia C.
5. Nei territori della Fascia C, delimitati con segno grafico indicato come "limite di progetto tra la Fascia B e la Fascia C" nelle tavole grafiche, per i quali non siano in vigore misure di salvaguardia ai sensi dell'art. 17, comma 6, della L. 183/1989, i Comuni competenti, in sede di adeguamento degli strumenti urbanistici, entro il termine fissato dal suddetto art. 17, comma 6, ed anche sulla base degli indirizzi emanati dalle Regioni ai sensi del medesimo art. 17, comma 6, sono tenuti a valutare le condizioni di rischio e, al fine di minimizzare le stesse ad applicare anche parzialmente, fino alla avvenuta realizzazione delle opere, gli articoli delle presenti Norme relative alla Fascia B, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 1,

comma 1, let. b), del D.L. n. 279/2000 convertito, con modificazioni, in L. 365/2000 .