

COMUNE DI VILLAFRANCA PIEMONTE

VARIANTE PARZIALE N. 35 AL P.R.G.C. VIGENTE

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

PROGETTO PRELIMINARE

Allegato alla delibera di Consiglio Comunale n. del / /

Agg. cartografico: 12/2021

Elaborato:

Norme Tecniche di Attuazione vigenti
con individuazione delle modificazioni introdotte



Tav:

P6.1 SVR

Agg.

00

Scala di riferimento:

Data: Luglio 2022

Archivio: M195_PRE_VAR_P6-1_NTA_SOVR_00

Il Sindaco:

Agostino BOTTANO

Il Segretario Comunale:

dott. Emanuele MATINA

Il R.U.P.:

arch. Marina BORDESE

Il Professionista

arch. Marco PAIRONE

Nota Bene

- ✓ Il testo aggiunto con il **Progetto preliminare della variante parziale n. 35** è stato indicato in carattere **rosso**, mentre il testo eliminato in carattere **nero ~~barrato~~**.

Art. 4

DEFINIZIONI

1-0-0 AREA NORMATIVA

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

1-0-1 APPARATO DECORATIVO

Costituiscono l'apparato decorativo di un immobile edificio e/o manufatto:

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

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

1-0-2. DESTINAZIONE DEGLI EDIFICI

Le destinazioni d'uso degli edifici sono così definite:

a) Edificio residenziale:

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

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

si intende quell'edificio o in genere fabbricato o parte, costituito per le esigenze di un'attività industriale, artigianale o commerciale e non suscettibile di una

destinazione estranea alle esigenze suddette senza radicali trasformazioni e ascrivibile alla classe II della classificazione catastale.

c) Edificio commerciale, ricettivo o terziario in genere:

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

A - Gli interventi sulla destinazione d'uso comprendono:

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

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

c) Conservazione della destinazione in atto in quanto impropria;

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

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

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

1-0-3 FABBRICATO ACCESSORIO.

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

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

1-0-4 FABBRICATI RURALI

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

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

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

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

1-0-5 *FRONTE DI UN EDIFICIO*

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

1-0-6 *IMMOBILE*

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

1-0-7 *PARETE FINESTRATA*

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

1-0-8 *PERTINENZA*

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

1-0-9 *STANZA (o vano utile)*

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

1-0-10 *VANO ACCESSORIO*

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

1-1 *SUPERFICIE TERRITORIALE:*

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

1-2 *SUPERFICIE FONDIARIA*

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

1-3 SUPERFICIE COPERTA

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

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

1-3 bis SUPERFICIE DI CALPESTIO

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

1-3 ter SUPERFICIE UTILE O NETTA

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

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

1-3 quater RAPPORTO DI COPERTURA

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

1-4 DENSITÀ EDILIZIA TERRITORIALE

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

1-5 DENSITÀ EDILIZIA FONDIARIA

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

1-5 bis UNITÀ IMMOBILIARE

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

1-6 DESTINAZIONE

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

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

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

Le fosse di accesso alle autorimesse ed altri locali interessati, di dimensioni, localizzazione e forma necessarie e sufficienti a consentire l'accesso e l'uscita, nonché le altre analoghe strutture, non sono tenute in conto ai fini della determinazione del piano del terreno sistemato.

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

1-8 DISTACCHI DAI FABBRICATI

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

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

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

1-9 DISTACCHI DAI CONFINI

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

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

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

1-10 DISTACCHI DALLE STRADE

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

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

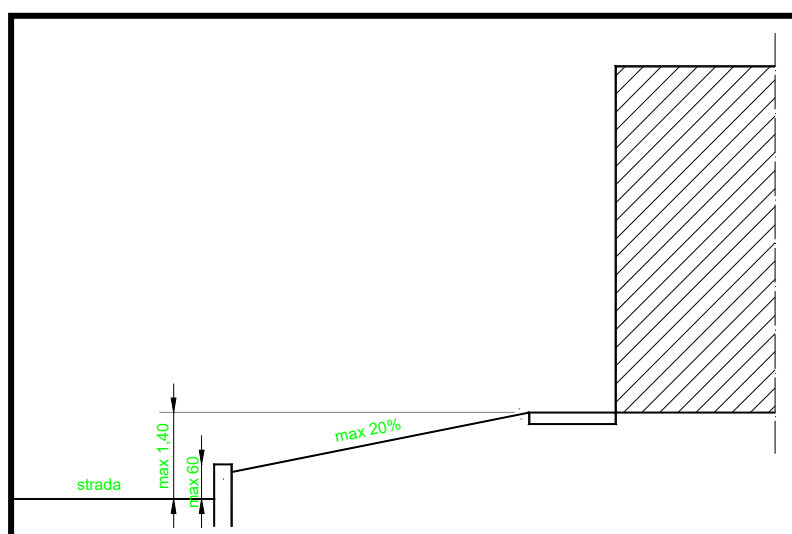
Non costituiscono sporto gli aggetti di modesta entità aventi funzione ornamentale e di rifinitura, quali i cornicioni e simili, e le altre analoghe sporgenze di misura non superiore a m. 1,50.

1-11 ALTEZZA MASSIMA DEI FABBRICATI

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

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

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



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

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

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

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

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

1-12 VOLUME EDIFICATO

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

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

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

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

La cubatura si ottiene:

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

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

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

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

1-12 bis SOTTOTETTI CONTEGGIATI IN CUBATURA

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

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

1-13 PIANI FUORI TERRA

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

1-14 INSEDIABILITÀ

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

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

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

Nelle zone urbanistiche omogenee RE "*Nuova espansione residenziale*" l'indice volumetrico abitativo è pari a 151 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 reimmessa progressivamente all'interno delle previsioni di Piano, entro il disegno attuativo complessivo, con successive varianti allo strumento urbanistico, fino a completo esaurimento.

DESTINAZIONE RESIDENZIALE			
capacità insediativa "congelata"		capacità insediativa "reimmessa"	
n. della Variante	capacità insediativa da reimmettere (abitanti)	n. della Variante	capacità insediativa reimpressa (abitanti)
34	26	35 – intervento n. 9	10
35 – intervento 21	32	35 – intervento n. 12	5
Totali	26-58	Totali	15

DESTINAZIONE PRODUTTIVA, DIREZIONALE, COMMERCIALE, TURISTICO-RICETTIVA							
capacità insediativa "congelata"				capacità insediativa "reimmessa"			
Variante n.	capacità insediativa da reimmettere			Variante n.	capacità insediativa reimpressa		
	Sup. territoriale (mq)	indice	Sup. coperta (mq)		Sup. territoriale (mq)	indice	Sup. coperta (mq)
31	9.510 (TCB)	0,25	2.377,50	32	396 (PN 11)	0,50	1.0835,50
35	797	0.50	398,50				
Totali	9.510 10.307		2.377,50 2.776	Totali	396		1.083,50

1-15 AREE A VERDE PRIVATO

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

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

2-0 DECORO DELL'AMBIENTE URBANO

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

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

2-1 BASSI FABBRICATI

In tutte le zone, ad eccezione delle zone RS, (normata all'art. 11 punto 1-1) è ammessa l'esecuzione di bassi fabbricati a servizio di fabbricati esistenti alla data del 19/11/2020 di pubblicazione sul BUR della variante strutturale n. 4 al P.R.G.C., a destinazione autorimessa, deposito attrezzature da giardino, tettoia, etc.

Dovranno comunque rispettare le seguenti caratteristiche:

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

I bassi fabbricati dovranno rispettare le seguenti distanze minime:

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

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

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

Inoltre per i bassi fabbricati dovrà essere prodotto atto di vincolo pertinenziale, registrato e trascritto, **o in alternativa una scrittura privata registrata e trascritta¹**, che non consenta l'alienazione separata dell'unità abitativa di cui è parte sostanziale ed integrata.

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

2-2 RECINZIONI

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

- 2 - In prossimità dei crocicchi con la viabilità esterna alle aree urbanizzate e delle curve cieche, la vegetazione e le recinzioni debbono essere effettuate in

¹ Modifica introdotta con l'intervento di variante n. 10

modo da non ostacolare la visibilità e da non pregiudicare la sicurezza del traffico. Il Comune può dettare caso per caso, anche come condizione apposta agli atti autorizzativi, obblighi particolari per conseguire le suddette finalità. Dette norme sono applicabili anche alle opere, impianti ed alberature esistenti all'atto dell'entrata in vigore del P.R.G.

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

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

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

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

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

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

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

2-3 ABBELLIMENTO DI EDIFICI

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

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

Art. 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 |

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 riutilizzo; 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.

- 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.

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 A , sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria.

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

Parte 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.

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 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.

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.

È altresì ammesso il recupero alla residenza delle porzioni di fabbricato poste al piano terreno all'interno della sagoma del fabbricato principale, a condizione che, con il loro recupero, non venga incrementato il numero delle unità immobiliari e vengano garantiti i requisiti minimi per l'agibilità degli stessi (protezione dall'umidità, salubrità degli ambienti, rispetto della normativa in campo energetico, etc...). Nel caso di recupero di locali destinati ad autorimessa, dovrà essere contestualmente dimostrato il rispetto della dotazione minima di parcheggi di cui alla Legge 24 marzo 1989, n. 122.

Per la zona RC 35 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 (R 18) 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 mq/mq.

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.

1-4 Nuclei frazionali RA

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

Gli interventi ammessi sugli immobili destinati alla residenza sono:

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

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

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

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

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

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

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

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

Per quanto non espressamente previsto dalla presente norma si applica la disciplina in materia di "demolizione e ricostruzione" prevista dal DPR 380/01 e s.m.i.

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

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

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

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

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

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

È in ogni caso ammesso il recupero alla residenza dei fabbricati individuati nelle tavole di Piano con la sigla "Rr".

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 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.

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
- le opere di riassetto territoriale indicate nel "*Cronoprogramma degli Interventi di Riassetto Territoriale*" sinteticamente richiamato all'art. 28 "*Classi di pericolosità geomorfologica e di idoneità all'uso urbanistico*" delle N.T.A. Ne è eventualmente ammessa la monetizzazione.

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.).

Per la sola zona RE 10 è possibile, in sede di presentazione dell'istanza di P.E.C., proporre nuove e differenti subaree di intervento rispetto a quelle graficamente individuate sulle tavole di Piano. In questo caso è facoltà dell'Amministrazione comunale, ed a proprio insindacabile giudizio, qualora individui nella subarea proposta difformemente dal Piano l'interesse pubblico e la piena attuazione delle previsioni urbanistiche, accettare la nuova subarea proposta. In ogni caso, qualunque sia la subarea individuata, dovrà essere garantita la realizzazione di una viabilità veicolare con dimensioni minime a norma di legge e che consenta l'inversione di marcia, qualora a fondo cieco, non limitando il successivo sviluppo delle previsioni viabilistiche della zona.

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.
4. nelle aree PC che sono incluse all'interno della localizzazione commerciale L2 e dispongono della destinazione d'uso commerciale al dettaglio, sono ammesse medie e grandi strutture di vendita al dettaglio previa approvazione di PUC (Progetto Unitario di Coordinamento) di cui all'articolo 14 della DCR191-43016/2012 e strumento urbanistico esecutivo obbligatorio esteso all'intera area o a singoli comparti. In assenza di PUC e successivo strumento urbanistico esecutivo non è possibile la destinazione commerciale al dettaglio per le medie e grandi strutture di vendita. Le modifiche alla viabilità e la suddivisione in comparti sono ammesse, nell'ambito del PUC e non costituiscono variante al P.R.G.C.

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.

Per la zona PC18, ricompresa all'interno della perimetrazione L2.2 la destinazione d'uso commercio al dettaglio, per medie e grandi strutture di vendita, è subordinata alla predisposizione di PUC e di successivo Strumento Urbanistico Esecutivo obbligatorio esteso all'intera area, o a singoli comparti. Per le altre destinazioni d'uso si applica la disciplina generale delle aree PC così come prevista dai precedenti commi e come integrata dalle convenzioni edilizie stipulate per l'edificazione dell'area.

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 PN11 compresa nella localizzazione commerciale L2 è attivabile solo previa predisposizione di PUC e di successivo obbligatorio Strumento Urbanistico Esecutivo obbligatorio esteso all'intera area, o a singoli comparti.

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.

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..

Nella zona TCA, ricompresa all'interno della localizzazione commerciale L2, la destinazione d'uso commercio al dettaglio, per medie e grandi strutture di vendita, è subordinata alla predisposizione di PUC e di successivo Strumento Urbanistico Esecutivo obbligatorio esteso all'intera area, o a singoli comparti. Per le altre destinazioni d'uso si applica la disciplina generale delle aree TC così come prevista dai precedenti commi. In assenza di PUC e successivo strumento urbanistico esecutivo non è possibile la destinazione commerciale al dettaglio per le medie e grandi strutture di vendita. Le modifiche alla viabilità e la suddivisione in comparti sono ammesse, nell'ambito del PUC e non costituiscono variante al P.R.G.C.

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.

Per l'immobile esistente in zona TCB (fg. 70 n. 305) è ammesso inoltre il cambio di destinazione d'uso, da "ristorante" in residenziale e/o terziaria, 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;
- 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."

2-4 - aree turistiche ricettive di nuovo impianto TN

Comma soppresso con la variante strutturale n. 4

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

Fatte salve le limitazioni di cui all'art. 28 delle presenti norme, gli interventi ammessi per gli insediamenti PC non ricadenti nel centro edificato sono i seguenti:

- manutenzione straordinaria;

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

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

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

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

INSEDIAMENTI PRODUTTIVI CONFERMATI PC			
NUMERAZIONE PC	SUPERFICIE FONDIARIA (mq)	POSSIBILITÀ EDIFICATORIE	NOTE
PC 1	1.334	art. 11 punto 2-5	
PC 2	3.103	art. 11 punto 2-5	
PC 3	5.371	art. 11 punto 2-5	
PC 4	471	art. 11 punto 2-5	
PC 5	3.678	art. 11 punto 2-5	
PC 6	31.214	art. 11 punto 2-5	
PC 7	3.985	art. 11 punto 2-5	

2-6 - insediamenti produttivi artigianali esistenti PE

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

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

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

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

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

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

INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ESISTENTI PE

NUMERAZIONE PE	SUPERFICIE FONDIARIA (mq)	RAPPORTO DI COPERTURA TOTALE MASSIMO (in %)	NOTE
PE 1	4.086	30	Obbligo di eseguire adeguati interventi di mitigazione visiva a mezzo alberature autoctone di medio fusto in occasione della richiesta di cambio di destinazione d'uso della tettoia agricola di cui alla C.E. 72/87
PE 2	3.880	30	Il mappale 62 è inserito esclusivamente nella misura di mq 824.
PE 3	23.296	30	
PE 4	2.624	50	
PE 5	3.381	30	
PE 6	5.392	30	Prescrizioni particolari per l'area produttiva PE 6 in località Cerutti sono riportate nelle N.T.A. all'Allegato n. 3 "Schemi sinottici"
PE 7	4.173	30	
PE 8	7.576	30	
PE 10	27.044		Non sono possibili ampliamenti. Sull'area grava un vincolo di messa in sicurezza d'emergenza e successiva bonifica
PE 11	3.330	50	
PE 12	1.620	20	Attualmente trattasi di deposito all'aperto
PE 13	2.636	30	
PE 14	3.133	30	

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

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

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

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

- il progetto dovrà contenere una corretta integrazione paesaggistica;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- la cubatura complessiva dovrà comunque essere inferiore a 1 mc/mq (in riferimento alla superficie totale dell'area oggetto dell'intervento)
- PR 3 "Proprietà Framet" (foglio n. 75 mappali n. 74, 98, 114, 117 e 283, di superficie complessiva pari a 27.044 mq): le aree sono completamente inedificabili e per i fabbricati presenti sull'area non è concesso alcun intervento edilizio oltre alla manutenzione ordinaria o la demolizione senza ricostruzione. Sull'area grava un vincolo di messa in sicurezza d'emergenza e successiva bonifica.

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 similari 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).

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.

2-10 - insediamenti ricettivi Comunità Alloggio CA

Gli insediamenti CA possono continuare la loro attività ove ora localizzati. Non ne sono ammesse nuove localizzazioni se non dove espressamente individuato dall'Amministrazione comunale con apposito atto.

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.

2-11 – aree produttive di nuovo impianto D1

In queste aree, l'edificazione è subordinata alla predisposizione ed all'approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo (PEC) esteso all'intera area normativa ed all'impegno a realizzare tutte le opere di urbanizzazione necessarie all'utilizzazione dell'area.

Sono consentite le costruzioni 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 con la destinazione di cui all'art. 9 punto 2 -3 delle NTA che abbia una superficie coperta minima di mq 1000. 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 zona, con limitazione dell'altezza massima consentita a mt.7,50 per permettere la visuale della cornice alpina dalla pista ciclabile. Sull'area D1, è consentita la realizzazione di un secondo piano a condizione che il la superficie di calpestio totale sia pari o inferiore all'indice di edificabilità territoriale indicato nella scheda d'area. L'abitazione potrà altresì essere realizzata, alle condizioni di cui sopra. Non sono ammessi piani seminterrati e interrati salvo predisposizione di specifico studio geologico che dimostri l'assenza di interferenze con falde acquifere.

Gli interventi edilizi dovranno assicurare la coerenza paesaggistica e culturale con i caratteri tradizionali degli edifici e del contesto, rivisitando in senso critico e con taglio attuale l'architettura rurale di pianura che dovrà guidare tutte le scelte progettuali dal punto di vista planovolumetrico, cromatico e materico, in particolare valgono le seguenti prescrizioni specifiche:

a) Inserimento ambientale e decoro degli edifici - Tutte le costruzioni devono inserirsi armonicamente nel contesto ambientale. I fabbricati di nuova costruzione, devono armonizzarsi nelle linee, nei materiali di rivestimento, nelle tinteggiature e nelle coperture a quelli costituenti matrice ambientale, nonché alle caratteristiche dell'ambiente urbano o naturale in cui vengono ad inserirsi. Il responsabile dell'ufficio, su parere della Commissione edilizia, ha facoltà di prescrivere, con congrua motivazione, soluzioni progettuali specifiche, linee architettoniche e forme decorative, di stabilire motivare limitazioni ulteriori rispetto a quelle urbanistiche e di imporre direttive intese ad ottenere specifici inquadramenti architettonici od effetti prospettici.

b) Materiali e caratteristiche costruttive - gli interventi edilizi devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- i materiali impiegati a vista per la costruzione devono essere, per quanto possibile, quelli tradizionali e locali.

c) I prospetti degli edifici dovranno inserirsi nel contesto in maniera armonica, senza creare contrapposizioni o dissonanze con l'intorno. Dovrà quindi essere rispettato il rapporto chiaroscurale tradizionale tra "pieni" e "vuoti", dovranno essere evitati elementi aggettanti qualora rappresentino elemento di contrasto con le caratteristiche architettoniche dell'intorno come pensiline, tettoie a sbalzo e tettucci sulle facciate. Gli elementi fondamentali, per quanto riguarda la composizione del prospetto sono le partiture dei fori e le dimensioni e le forme delle aperture; nel caso sia prevista la collocazione di fori di grandi dimensioni, comunque devono essere rispondenti alla logica architettonica e funzionale dell'edificio.

Si consiglia, in sede progettuale, di reinterpretare per quanto possibile i caratteri architettonici e distributivi tradizionali; tuttavia sono ammessi, per evitare eccessive rigidità impositive e per consentire la libera espressione attraverso linguaggi contemporanei, progetti con impostazioni, soluzioni e materiali completamente nuovi che comunque devono improntarsi alla sobrietà di

linguaggio architettonico ed essere coerenti e compatibili con il contesto in cui sono inseriti.

d) Elementi funzionali:

- I serbatoi di gas e simili, vanno preferibilmente interrati, come pure devono essere interrate le linee di adduzione dei servizi tecnologici (energia elettrica, telefono etc.).

- Tra gli impianti di produzione di energia elettrica sono ammessi quelli a pannelli solari, termici e/o fotovoltaici o altri impianti innovativi che possono trovare collocazione sulla copertura delle unità edilizie, senza serbatoi o altri macchinari e che siano collocati lungo la pendenza della copertura utilizzando soluzioni integrate che salvaguardano l'aspetto architettonico dell'edificio. Non sono ammessi impianti con struttura avente diversa inclinazione rispetto alla falda del tetto. I cavi e le tubazioni di collegamento non devono essere visibili dall'esterno dell'edificio. Non sono ammessi impianti fotovoltaici a terra.

- L'installazione degli apparati di ricezione, singoli e collettivi, delle trasmissioni radiotelevisive satellitari deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale, architettonico e paesaggistico. Le antenne e le parabole riceventi, in linea generale devono essere collocate sulla copertura degli edifici, preferibilmente sul lato non visibile dalla pubblica via. Non sono consentite le installazioni in facciata, restano salve le norme vigenti sulla compatibilità elettromagnetica, nonché quelle che disciplinano la tutela dei beni di valore artistico ed i procedimenti edilizi.

- I sistemi di illuminazione esterna delle aree private devono essere espressamente indicati in sede di presentazione del progetto edilizio. Devono essere progettati in modo da non produrre inquinamento luminoso e dare il massimo risparmio energetico. Non sono comunque mai ammessi i fari o i fasci luminosi puntati verso l'alto.

e) Le recinzioni esposte in tutto o in parte alla pubblica vista devono rispettare le norme attinenti al decoro, dettate per gli edifici. Non sono ammesse recinzioni costituite da murature "cieche". Le recinzioni verso spazi pubblici o di uso pubblico devono presentare altezza non superiore a metri 1,50, di cui la parte cieca non superiore a m. 1,00. Non sono ammesse le reti plastificate se non a delimitazione dei lotti di stretta pertinenza dei fabbricati ed esclusivamente accompagnate da siepi. I cancelli pedonali e carrai inseriti nelle recinzioni devono presentare altezza non superiore a mt. 1,50; eventuali apparecchiature elettriche, citofoniche, e di apertura automatica, devono essere opportunamente inserite nel contesto ambientale circostante. Sono ammessi, sopra gli accessi pedonali delle aree residenziali, coperture con profondità massima di metri 1,20, strettamente limitate alla dimensione dell'accesso. Le recinzioni metalliche devono essere di disegno improntato alla massima semplicità di composizione e si devono accordare con quelle eventualmente esistenti evitando accostamenti non compatibili per forme e materiali. Sono vietate le recinzioni realizzate con materiali incoerenti quali cemento a vista, reti metalliche, recinzioni con grigliati metallici, muretti in mattoni a vista, siepi con piante non coerenti con il paesaggio. Le essenze arboree, siepi e simili devono essere collocate e mantenute in modo da non ridurre la sezione necessaria al transito delle persone sul marciapiede o generare pericolo per chi transita.

f) Verde arboreo / arbustivo - Le sistemazioni a terra saranno prevalentemente di tipo naturale, prato, piantumazioni decorative, sassi etc. E' obbligatorio l'utilizzo di specie arboree autoctone. Nella messa a dimora di piante di alto fusto a carattere ornamentale, la scelta della specie dovrà essere fatta nel rispetto delle

caratteristiche ambientali e delle condizioni ecologiche locali e dovranno essere rispettate le distanze dai confini previste dal Codice Civile. Va privilegiata la conservazione delle alberature esistenti. Le soluzioni di mitigazione visiva per mezzo di essenze vegetali dovranno avere alternanza di macchie arbustive ed esemplari arborei, le prime poste in prossimità dei con visivi, mentre i secondi dovranno raggiungere l'altezza degli edifici previsti. Le alberature a filare non dovranno interferire con i con visivi sull'estensione della pianura agricole e sulla cerchia dei rilievi montani. Le aree per parcheggio dovranno essere mascherate con essenze di altezza compresa tra zero e due metri dal piano di campagna disposte anche perimetralmente a sviluppo libero e non geometrico.

g) Sporgenze fisse e mobili - Gli oggetti su spazi aperti al pubblico sono regolamentati nel modo seguente:

- le insegne di esercizio, potranno essere realizzati se con oggetto non superiore a m. 1,50 e con un'altezza libera dal suolo non inferiore a mt. 3,00;
- qualsiasi elemento da applicare alle facciate degli edifici deve rispettare i limiti di sporgenza sopra definiti.

h) A tutela delle tracce di centuriazione romana si prescrive che:

- tutti gli interventi che modificano in modo apprezzabile il paesaggio, il reticolato della viabilità rurale e secondaria e lo stato del sottosuolo devono essere ottenere preventivo assenso da parte della Soprintendenza archeologica, belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Torino.

- qualunque rinvenimento di natura archeologico, in qualsiasi parte del territorio comunale, è soggetto alle forme di tutela di cui al D.lgs 22 gennaio 2004 n.42 s.m.i.

- nelle aree interessate da realizzazioni di opere pubbliche è necessario procedere alla Verifica Preventiva dell'interesse Archeologico ai sensi dell'articolo 25 del D.lgs 18 aprile 2016 n.50 s.m.i., anche se non vi è specifica perimetrazione.

i) Prescrizioni di tipo idrogeologico

la realizzazione di piani interrati è consentita con un franco di 1 m rispetto al livello di massima escursione della falda idrica superficiale, appositamente determinata nello studio geologico di dettaglio per i singoli lotti.

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

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 queste 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.

È 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 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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, nel rispetto dell'art. 7 comma 3 lettera c) relativamente ai depositi temporanei se in Fascia B e nel rispetto dell'art. 17 riguardante la compatibilità delle attività estrattive.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 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.

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.

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

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 da ultimo con deliberazione di consiglio comunale n. 37 del 16 dicembre 2016, ha riconosciuto le seguenti zone di insediamento commerciale:

- Addensamento storico rilevante A.1. Ambito urbano di antica formazione che coincide, in linea generale, con la perimetrazione del centro storico, ricomprendendo anche alcune aree ad esso esterno quali la zona R33 e la zona a servizi adiacente (destinata ad ospitare il mercato ambulante), e le zone R17 parte e R15 parte;

- Addensamento commerciale urbano minore A.4 lungo l'asse viario di livello urbano locale denominato via San Sebastiano, nel tratto compreso tra piazza Maria Maddalena e l'incrocio tra via Pignatelli e via San Sudario. Nel dettaglio l'Addensamento A.4 comprende via San Sebastiano, via Garneri (tratto), via Reynaud (tratto), via Galliano (tratto), via Ronco (tratto) e via Principi di Villafranca (tratto) come meglio evidenziato in colore rosso negli elaborati di Piano. L'addensamento A.4 si estende, in linea di principio, dal fronte strada verso l'interno dell'edificato urbano per una profondità pari a metri 30, ovvero fino alla perimetrazione tratteggiata in colore rosso, qualora si intende ricomprensione parti omogenee di edificato (zona R30).
- Localizzazione commerciale urbano-periferica non addensata L2.1, ubicata nella parte ovest dell'abitato di Villafranca Piemonte, a circa 600 metri dal centro storico del capoluogo, esternamente al perimetro della circoscrizione. È posta lungo la S.P. 151 ed è lambita dalla S.P. 139-01. Ricomprensione la zona TCA. La superficie complessiva della Localizzazione L2.1 è pari a 19.319 mq.
- Localizzazione commerciale urbano-periferica non addensata L2.2, ubicata nella parte nord dell'abitato di Villafranca Piemonte, all'incrocio tra la S.P. 139-01 e la S.P. 139, al fondo di via Vigone, a circa un chilometro dal centro storico del capoluogo e lambita da assi stradali di primo livello. La superficie complessiva della Localizzazione L2.2 è pari a 24.844 mq.

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 con deliberazione di consiglio comunale n. 37 del 16 dicembre 2016 e s.m.i.
- 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. 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) ed 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.

Per quanto riguarda la definizione della pericolosità geologica ed idraulica riconducibile al reticolo idrografico principale, il quadro normativo sovraordinato è determinato dal Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) predisposto dall'Autorità di Bacino del Fiume Po in attuazione della Legge 18 maggio 1989 n. 183.

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. 17/01/2018 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, che non dovranno incidere negativamente sulle aree confinanti, 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. 17/01/2018 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 IIb1

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, che non dovranno incidere negativamente sulle aree confinanti, 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. 17/01/2018 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 ed idraulica dovute alla laminazione delle portate di piena del Torrente Pellice e del Fiume Po (aree localizzate nella fascia C del Fiume Po e del Torrente Pellice e nelle quali si applicano le limitazioni di cui all'Art. 31 delle NdA del P.A.I.; aree storicamente alluvionate esterne alle perimetrazioni PAI). 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, che non dovranno incidere negativamente sulle aree confinanti, 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. 17/01/2018 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 IIb2

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, che non dovranno incidere negativamente sulle aree confinanti, 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. 17/01/2018 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 ed idraulica dovute alla laminazione delle portate di piena del reticolo idrografico secondario.

Nuovi interventi edilizi sono ammessi previa adozione e rispetto di accorgimenti tecnici finalizzati alla corretta regimazione delle acque meteoriche nonché alla valutazione delle condizioni di pericolosità e rischio idraulico del sito, in merito ai tiranti idrici relativi al livello della piena di riferimento, mediante l'analisi delle risultanze dello studio idraulico di dettaglio elaborato nell'ambito del P.R.G.C.. Al di sotto della quota della piena di riferimento è da escludersi la destinazione residenziale e la realizzazione di locali tecnici.

Le indagini e le soluzioni tecniche da adottare in fase esecutiva, che non dovranno incidere negativamente sulle aree confinanti, 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. 17/01/2018 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.

Prescrizioni particolari per la classe II

- ✓ prescrizioni in merito alla soggiacenza della falda freatica: l'eventuale campagna di indagini geognostiche, le misure freaticometriche, unitamente alla raccolta di informazioni pregresse, dovrà permettere di valutare il massimo innalzamento stagionale annuale e storico del livello piezometrico della falda superficiale;
- ✓ per ogni intervento che comporti una impermeabilizzazione del suolo, al fine di garantire un migliore inserimento nel tessuto urbano, limitando gli aggravii sulla rete fognaria esistente ritardandone il recapito nel corpo ricevente finale e, in ogni caso, di assicurare una maggiore protezione nei confronti dell'allagamento delle aree circostanti, occorrerà adottare, nell'ambito dei singoli lotti, opportuni sistemi di raccolta mediante vasche interrato, che consentiranno anche una valorizzazione della risorsa utilizzabile per l'irrigazione delle aree verdi;
- ✓ prescrizioni in merito al rischio idraulico derivante dal reticolo idrografico secondario: in riferimento alle quote di laminazione delle portate definite dallo studio idraulico di dettaglio allegato al P.R.G.C. e che interessano le aree limitrofe, i locali ad uso abitativo e i locali tecnici dovranno essere realizzati al di sopra di tale quota, garantito un opportuno franco idraulico tra i livelli raggiunti dalla laminazione sulle aree circostanti da valutarsi in sede di progettazione degli interventi edificatori;
- ✓ prescrizioni in merito al rischio idraulico derivante dal reticolo idrografico principale: le aree localizzate all'interno della Fascia C del PAI e nelle quali si applicano, le limitazioni di cui all'Art. 31 delle N.d.A. del PAI medesimo e le aree storicamente alluvionate esterne alle perimetrazioni del PAI sono state ascritte alla classe IIb1. In tale ambito, la realizzazione degli interventi edilizi è subordinata alla valutazione, tramite uno studio di dettaglio, delle condizioni di rischio idraulico residuo in merito alla piena di riferimento, così come definita dall'Art. 28 delle NTA del PAI nonché dall'Allegato 3 "Metodo di delimitazione delle fasce fluviali" al Titolo II. Lo studio dovrà essere effettuato a partire dalle indagini idrologiche ed idrauliche che sono parti integranti del P.R.G.C.. Al di sotto del livello della piena di riferimento è vietata la realizzazione di nuove superfici residenziali e di nuovi locali tecnici: Si potranno prevedere modesti innalzamenti del piano campagna o costruzione in rilevato, 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 con particolare riguardo ai locali a destinazione residenziale; non sono consentiti nuovi locali interrati e/o seminterrati;
- ✓ scarpate, scavi e riporti: per gli interventi di nuova edificazione, con particolare riferimento a quelli prossimi a scarpate di terrazzo di moderata e rilevante altezza, si dovranno provvedere indagini geognostiche commisurate all'entità degli stessi secondo il D.M. 17/01/2018 e finalizzate all'analisi delle condizioni di stabilità, in condizioni ante e post operam, dei fronti di scavo, di eventuali accumuli di terreno da posizionarsi in loco (provenienti da scavi e sbancamenti), dei settori soggetti alle modificazioni del suolo in genere;
- ✓ nuovi locali interrati e seminterrati vietati.

Prescrizioni specifiche per l'azzonamento urbanistico RE4 (subaree A, B, C ed F: lotti con S.U.E. approvato e convenzionato) e ascritto alla Classe IIb2.

L'attuazione degli interventi previsti nello Strumento Esecutivo Convenzionato dovrà essere subordinata all'esecuzione delle specifiche prescrizioni illustrate alla pagina n. 61 della "Relazione idrologica ed idraulica", parte integrante degli studi specialistici della Variante n. 4 al P.R.G.G..

Per quanto riguarda l'area P.E.C. esistente di Via Candellino e le aree edificabili poste più a valle, sebbene le stesse risultino solo marginalmente interessate dai fenomeni alluvionali si ritiene in ogni caso di fornire alcune indicazioni al fine di un migliore inserimento nel tessuto urbano, limitando gli aggravii sulla rete fognaria esistente più a valle che presenta già notevoli criticità, e di una maggiore protezione nei confronti dell'allagamento delle aree circostanti.

Dal momento che l'incremento di portata bianca derivante dall'urbanizzazione delle aree non è compatibile con la rete esistente nella zona di Via Carando, la futura rete di fognatura bianca da realizzare sull'area dovrà necessariamente prevedere il recapito finale nel Canale del Mulino.

Al fine di ridurre le portate bianche e ritardare il recapito in fognatura e nel corpo ricettore finale, dovranno essere adottati nell'ambito dei singoli lotti opportuni sistemi di raccolta mediante vasche interrate, che consentiranno anche una valorizzazione della risorsa utilizzabile per l'irrigazione delle aree verdi.

Infine dovrà essere garantito un opportuno franco idraulico tra i livelli raggiunti dalla laminazione sulle aree circostanti ed il piano strada interno tra i lotti in progetto.

Il modello idraulico bidimensionale realizzato ha consentito di ottenere nel dettaglio i livelli raggiunti nelle varie aree, riassunti nella tabella riportata a pag. 46.

Dal momento che tutte le aree limitrofe presentano un livello di piena di riferimento pari a 253.80 m s.l.m., ritenendo cautelativo adottare un franco idraulico di circa 60 cm rispetto a tale quota ne consegue che la viabilità interna di tali aree dovrà avere una quota pari a 254.40 m s.l.m.; tutti i locali ad uso abitativo dovranno ovviamente essere realizzati al di sopra di tale quota.

Alla luce della configurazione topografica dell'area, che presenta già in parte quote superiori alla quota indicata, tale requisito potrà essere indicativamente soddisfatto mediante un bilancio scavi - riporti all'interno dell'area stessa.

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 localizzate nella fascia A e nella fascia B del Fiume Po e del Torrente Pellice, 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 a monte della S.P. 139, 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 del Mulino a valle della S.P. 139, Canale Bealerassa, 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 nella fascia A del Fiume Po e del Torrente Pellice (ove si applicano le limitazioni di cui all'Art. 39 comma 3 delle NdA del P.A.I.) nonché per le aree soggette a dissesti areali a pericolosità/intensità dei processi molto elevata (EeA) individuati lungo il reticolo idrografico secondario, sono sempre e comunque consentiti: la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'esistente, il restauro e il risanamento conservativo senza aumento di superficie o volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino un aumento del carico antropico e con interventi volti a mitigare la vulnerabilità dell'edificio;
- per gli ambiti ricadenti nella fascia B del Fiume Po e del Torrente Pellice (ove si applicano le limitazioni di cui all'Art. 39 comma 4.b delle NdA del P.A.I.), nonché per le aree soggette a dissesti areali a pericolosità/intensità dei processi elevata (EbA) individuati lungo il reticolo idrografico secondario, oltre a quanto descritto al punto precedente, sono consentiti: interventi di ristrutturazione edilizia, comprendenti anche sopraelevazione degli edifici con aumento di superficie o volume, non superiori a quelli potenzialmente allagabili, con contestuale dismissione di questi ultimi e a condizione che gli stessi non aumentino il livello di rischio e non comportino un significativo ostacolo o riduzione apprezzabile della capacità di invaso delle stesse, previo studio geologico-geotecnico ed idraulico che ne dimostri la fattibilità nei confronti della sicurezza della popolazione insediata.

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.

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 ammessi come dai punti precedenti, sono consentiti nel rispetto del D.M. 11/03/88 e del D.M. 17/01/2018 e s.m.i..

CLASSE IIIb2₁

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. Per le attività agricole, in assenza di alternative praticabili, sono consentiti gli interventi di cui all' art. 39 comma 4. delle N.d.A. del PAI.

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. 17/01/2018 e s.m.i..

CLASSE IIIb2₂

Porzioni di territorio edificate (frazione Airaudi) 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 localizzate nella fascia B del Torrente Pellice e nelle quali si applicano le limitazioni di cui all'Art. 30 delle NdA del P.A.I..

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. A seguito dell'attuazione delle misure definite a livello del cronoprogramma degli interventi di riassetto territoriale sarà possibile la realizzazione di nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti.

Le indagini 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.

Per le attività agricole esistenti, in assenza di alternative praticabili, sono consentiti gli interventi di cui all' art. 39 comma 4. delle NdA del P.A.I..

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).

Gli interventi sia pubblici che privati sono consentiti nel rispetto del D.M. 11/03/88, del D.M. 17/01/2018 e s.m.i..

CLASSE IIIb3₁

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 localizzate nella fascia B del Fiume Po e del Torrente Pellice e aree soggette a dissesti areali di intensità/pericolosità molto elevata (Rio Cantogno) e nelle quali si applicano le limitazioni di cui all'Art. 30 delle NdA del P.A.I..

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, etc...; 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 e del collaudo delle opere di protezione definite a livello del cronoprogramma degli interventi di riassetto territoriale sarà possibile solo un modesto incremento del carico antropico.

Le indagini 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.

Per le attività agricole esistenti, in assenza di alternative praticabili, sono consentiti gli interventi di cui all' art. 39 comma 4. delle NdA del P.A.I..

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. 17/01/2018 e s.m.i..

CLASSE IIIb3₂

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 e del collaudo delle opere di protezione definite a livello del cronoprogramma degli interventi di riassetto territoriale 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. 17/01/2018 e s.m.i..

CLASSE IIIb4

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 localizzate nella fascia A del Torrente Pellice (area estrattiva a Nord Cascina Romagnano) e nella fascia B del Torrente Pellice (Cascina Bruciacuore) e nelle quali si applicano le limitazioni di cui all'Art. 29 (area estrattiva a Nord Cascina Romagnano) e all'Art. 30 (Cascina Bruciacuore) delle NdA del P.A.I..

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, etc...; 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 dell'attuazione delle misure definite a livello del cronoprogramma degli interventi di riassetto territoriale non sarà comunque possibile alcun incremento del carico antropico.

Le indagini 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.

Per le attività agricole ubicate in Fascia B del Torrente Pellice, in assenza di alternative praticabili, sono consentiti gli interventi di cui all' art. 39 comma 4. delle NdA del P.A.I..

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. 17/01/2018 e s.m.i..

Prescrizioni generali per la classe III

- ✓ le fasce di rispetto dei corsi d'acqua corrispondenti alla classe IIIa (IIIb3₂ per l'edificato e opere di intubamento) sono da intendersi di assoluta inedificabilità. Qualora risultassero differenze tra l'andamento dei corsi d'acqua demaniali, così come riportati sulle mappe catastali, rispetto all'attuale percorso planimetrico, resta inteso che le fasce di rispetto, ai sensi del RD n. 523/1904, si applicheranno all'alveo attivo delimitato dai cigli superiori di sponda, rimanendo di proprietà demaniale l'alveo eventualmente abbandonato ai sensi e per gli effetti della L. n. 37/1994, nonché in ragione dell'art. 32, comma 3, titolo II delle NdA del PAI;
- ✓ nuovi locali interrati e seminterrati vietati;
- ✓ per le classi IIIb, la tipologia degli interventi edilizi realizzabili in assenza delle opere di riassetto territoriale (individuate puntualmente nel cronoprogramma degli interventi) o a seguito della realizzazione e del collaudo dei suddette opere e per i criteri di determinazione dell'aumento di carico antropico, si rimanda a quanto dettagliato nella D.G.R. n. 64-7417 del 7 aprile 2014 "Indirizzi procedurali e tecnici in materia di difesa del suolo e pianificazione urbanistica" – Parte II Aspetti tecnici, punto 7, con particolare riferimento alle tabelle di seguito riportate;
- ✓ l'eliminazione e/o la riduzione della pericolosità attraverso l'esecuzione di interventi di riassetto territoriale individuati per le classi IIIb, potrà avvenire solo a seguito di collaudo e/o di certificazione attestante che gli interventi eseguiti abbiano raggiunto l'obiettivo di minimizzazione del rischio.

INCREMENTO DEL CARICO ANTROPICO IN RELAZIONE ALLA POSSIBILITA' DI RIUSO ED EVENTUALE INCREMENTO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE PER USO RESIDENZIALE							
CLASSI DI PERICOLOSITA'		IIIb2		IIIb3		IIIb4	
TIPI DI INTERVENTO		A	P	A	P	A	P
Manutenzione ordinaria		.	.	.	.	.	.
Manutenzione straordinaria		.	.	.	.	.	.
Restauro e risanamento conservativo		.	.	.	.	.	.
Adeguamento igienico-funzionale		.	.	.	.	.	.
Ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione	senza frazionamento	.	.	.	.	.	.
	con frazionamento	.	.	.	.	.	.
Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione	senza frazionamento	.	.	.	.	.	.
	con frazionamento	.	.	.	.	.	.
Recupero dei sottotetti esistenti ai sensi della l.r. 21/98		.	.	.	.	.	.
Ampliamento in pianta		.	.	.	.	.	.
Ampliamento in sopraelevazione		.	.	.	.	.	.
Demolizione		.	.	.	.	.	.
Sostituzione edilizia		.	.	.	.	.	.
Nuova costruzione		.	.	.	.	.	.
Ristrutturazione urbanistica		.	.	.	.	.	.
Cambio di destinazione d'uso		.	.	.	.	.	.
Cambi d'uso funzionali che non aumentano il carico antropico (ad es. box, magazzini, parcheggi, etc...)		.	.	.	.	.	.

CRONOPROGRAMMA DELLE CLASSI IIIb

CLASSE IIIb2₁		
LOCALITÀ	PERICOLOSITÀ GEOLOGICO-GEOMORFOLOGICA	INTERVENTI DI RIASSETTO TERRITORIALE
Capoluogo: zona ricompresa tra Via Stobbia, Via Festa, Via F.lli Carando.	Aree soggette a dissesti areali a pericolosità elevata connessi al reticolo idrografico secondario (canale del Mulino e Canale di Via Carando) perimetrati sulla base dello studio idraulico di dettaglio.	<p>1) Realizzazione opere di contenimento delle acque provenienti da monte lungo la linea attualmente costituita dalle recinzioni delle abitazioni esistenti parallelamente a Via B. Stobbia e nel tratto terminale di Via Festa, mediante completamento dei tratti mancanti e chiusura delle aperture.</p> <p>2) Realizzazione canale o condotta interrata di scolo a monte della linea delle recinzioni esistenti a partire dal tratto terminale di Via Festa al fine di favorire lo scarico delle acque di piena dalla zona di imbocco del Canale di Via Carando nel Canale del Mulino ed evitare ristagni.</p> <p>Al fine di evitare il potenziale rifluimento delle acque il manufatto dovrà essere dotato di opportuni sistemi antiritorno allo scarico.</p> <p>3) Realizzazione opere di difesa spondale in sponda idrografica sinistra del Canale del Mulino a monte di Via Bartolomeo Stobbia (sezione di verifica n. 14bis Mo), al fine di contenere i livelli di piena ed evitare la laminazione a monte della zona edificata.</p> <p>4) Misure non strutturali: adozione e attuazione di un programma per la manutenzione e la corretta gestione delle opere che costituiscono la vasca di laminazione del Canale del Mulino a monte della S.P. 139.</p>
Capoluogo: zona Via Piave e Via San Sebastiano	Area soggetta a dissesto areale a pericolosità elevata connesso al reticolo idrografico secondario (canale del Mulino) perimetrato sulla base dello studio idraulico di dettaglio.	<p>1) Realizzazione di opere di difesa spondale in sponda orografica sinistra del Canale del Mulino a lato ed a monte di Via Piave (sezione di verifica n. 17 Mo), al fine di contenere i livelli di piena.</p> <p>2) Misure non strutturali: adozione e attuazione di un programma per la manutenzione e la corretta gestione delle opere che costituiscono la vasca di laminazione del Canale del Mulino a monte della S.P. 139.</p>

Edifici presenti a monte di Via Candellino	Aree soggette a dissesti areali a pericolosità elevata connessi al reticolo idrografico secondario (canale del Molino) perimetrati sulla base dello studio idraulico di dettaglio.	1) Realizzazione opere di contenimento delle acque provenienti da monte, con relativa canaletta di scolo alla base al fine di evitare ristagni. 2) Misure non strutturali: adozione e attuazione di un programma per la manutenzione e la corretta gestione delle opere che costituiscono la vasca di laminazione del Canale del Mulino a monte della S.P. 139.
zona compresa tra il Canale del Mulino e il Canale del Martinetto, nel tratto a Nord di Via Piave	Area soggetta a dissesto areale a pericolosità elevata connesso al reticolo idrografico secondario (canale del Mulino e Canale del Martinetto) perimetrato sulla base dello studio idraulico di dettaglio.	1) Completamento delle opere ed innalzamento della sponda destra del Canale del Mulino (altezza indicativa 0,5 m) nel tratto compreso tra le sezioni di verifica n. 13 e 14bis Mo. 2) Misure non strutturali: adozione e attuazione di un programma per la manutenzione e la corretta gestione delle opere che costituiscono la vasca di laminazione del Canale del Mulino a monte della S.P. 139.

CLASSE IIIb2₂		
LOCALITÀ	PERICOLOSITÀ GEOLOGICO-GEOMORFOLOGICA	INTERVENTI DI RIASETTO TERRITORIALE
Frazione Airaudi	Area estesa lungo la sponda destra del Torrente Pellice, entro la Fascia B del PAI a tergo di opere di difesa già realizzate.	Misure non strutturali: attuazione delle risultanze dello studio di revisione delle fasce fluviali del Torrente Pellice promosso dall'Autorità di Bacino del Fiume Po. A tali misure dovranno essere associate l'adozione e l'attuazione di un piano di gestione e manutenzione del rilevato arginale esistente.

CLASSE IIIb3₁		
LOCALITÀ	PERICOLOSITÀ GEOLOGICO-GEOMORFOLOGICA	INTERVENTI DI RIASETTO TERRITORIALE
fabbricati Sud San Grato (Strada Cardè)	Aree estese lungo la sponda sinistra del Fiume Po, entro la Fascia B del PAI	Realizzazione e collaudo delle opere di difesa idraulica a protezione degli abitati; misure non strutturali: adozione e attuazione di un piano di gestione e manutenzione delle opere esistenti e già realizzate
Fabbricati lungo Via Navaroli (azzonamento urbanistico RS18)		
Fabbricato ex casello ferroviario su spalla sinistra del Ponte Po ed edifici circostanti		
depuratore		
fabbricati NordEst concentrico (Strada Faule – Via Pignatelli)		
C.na Ginliotto		
C.na Rimbosio		
C.na Cerutti		
C.se Torino Nuovo (settori meridionali)		
fabbricati SudOvest Madonna degli Orti		
fabbricato Est Madonna degli Orti		
C.na Pignatelli		
C.na Valleri		

Fabbricato Ovest frazione Airaudi	Area estesa lungo la sponda destra del Torrente Pellice, entro la Fascia B del PAI a tergo di opere di difesa già realizzate.	Misure non strutturali: attuazione delle risultanze dello studio di revisione delle fasce fluviali del Torrente Pellice promosso dall'Autorità di Bacino del Fiume Po. A tali misure dovranno essere associate l'adozione e l'attuazione di un piano di gestione e manutenzione del rilevato arginale esistente.
Fabbricati Nord frazione Airaudi	Area estesa lungo la sponda destra del Torrente Pellice, entro la Fascia B del PAI a tergo di opere di difesa già realizzate.	Adozione e attuazione di un piano di gestione e manutenzione delle opere esistenti e già realizzate quali argine e pennelli in sponda destra del T. Pellice.
Fabbricati in loc. Baracche.	Aree estese lungo la sponda destra del Torrente Pellice, entro la Fascia B del PAI.	Misure non strutturali: attuazione delle risultanze dello studio di revisione delle fasce fluviali del Torrente Pellice promosso dall'Autorità di Bacino del Fiume Po.
Isola Ponte Pellice (frazione S. Nicola)	Aree estese lungo le sponde del Torrente Pellice, entro la Fascia B del PAI.	Realizzazione e collaudo delle opere di difesa idraulica a protezione degli abitati; misure non strutturali: adozione e attuazione di un piano di gestione e manutenzione delle opere esistenti e già realizzate.
fabbricati Ponte Pellice		
fabbricati Nord Frazione Bussi		
Fabbricati cava Falco		
fabbricati settore Est Frazione Cantogno	Aree estese lungo le sponde del Rio Cantogno e interessate da dissesti ad intensità/pericolosità molto elevata	Realizzazione e collaudo delle opere di difesa idraulica a protezione degli abitati
Fabbricati agricoli settore Nord Frazione Mileni (Comune di Cardè)		
Fabbricati compresi fra Fraz. Cantogno e Fraz. Mileni (Comune di Cardè)		

CLASSE IIIb3₂		
LOCALITÀ	PERICOLOSITÀ GEOLOGICO-GEOMORFOLOGICA	INTERVENTI DI RIASSETTO TERRITORIALE
<p>Fabbricati del capoluogo lungo il tratto del Canale del Molino compreso tra Via Stobbia e Via San Sebastiano; azzonamenti urbanistici (da monte verso valle): RC13-RC44-RC20</p> <p>Fabbricati del capoluogo lungo il tratto del Canale Carando a monte e a valle dell'attraversamento su via F.lli Carando; azzonamenti urbanistici (da monte a valle): RC14-RC18-RC19-RC21-RC22</p>	<p>Fabbricati e/o porzioni di fabbricati ricadenti entro la fascia di rispetto del Canale del Molino e del Canale Carando (larghezza minima di 5 m dal ciglio superiore di ciascuna sponda - Art. 14 NdA PAI), nel tratto interessato dalle perimetrazioni delle aree a pericolosità elevata (EbA) individuate da studio idraulico.</p>	<p>Oltre quanto prescritto per la porzione del concentrico ricadente in Classe IIIb2₁, sono previste misure non strutturali quali l'adozione e l'attuazione di un programma di manutenzione ordinaria per la pulizia degli alvei (manutenzione e verifica periodica delle condizioni relative alle sponde ed alle opere esistenti).</p>

Fabbricati capoluogo	Fabbricati e/o porzioni di fabbricati ricadenti entro la fascia di rispetto del Canale del Molino, del Canale di Via Carando e del Canale del Martinetto (larghezza minima 5 m dal ciglio superiore di ciascuna sponda - Art. 14 NdA PAI).	Misure non strutturali quali l'adozione e l'attuazione di un programma di manutenzione ordinaria per la pulizia degli alvei (manutenzione e verifica periodica delle condizioni relative alle sponde ed alle opere esistenti). Per i fabbricati localizzati lungo via Navaroli e ricadenti entro la fascia di rispetto del Canale del Martinetto (azzonamento urbanistico RS18), oltre alle presenti indicazioni di cronoprogramma, vige quanto prescritto per la Classe IIIb3 ₁ (fascia B Fiume Po).
Capoluogo ex consorzio agrario + PdR adiacente Azzonamenti urbanistici: R34 - R30	Fabbricati e/o porzioni di fabbricati ricadenti entro la fascia di rispetto del Canale del Molino (larghezza minima 5 m dal ciglio superiore di ciascuna sponda - Art. 14 NdA PAI).	Verifica dello stato di manutenzione delle opere spondali esistenti e successivi lavori di consolidamento e/o eventuale rifacimento. Adozione e attuazione di un programma di manutenzione ordinaria per la pulizia degli alvei (manutenzione e verifica periodica delle condizioni relative alle sponde ed alle opere esistenti).
Fabbricati sparsi lungo il reticolo idrografico secondario	Fabbricati e/o porzioni di fabbricati ricadenti entro la fascia di rispetto del reticolo idrografico secondario (larghezza minima di 10 m dal ciglio superiore da ciascuna per il Canale del Molino nel tratto a monte della S.P. 139, la Gora Mottura, la Bealera Sterpissone, la Bealera Sterpissone Nero - R.D. 523/1904; larghezza minima 5 m dal ciglio superiore di ciascuna sponda per il Canale Bealerasa Art. 14 NdA PAI).	Misure non strutturali quali l'adozione e l'attuazione di un programma di manutenzione ordinaria per la pulizia degli alvei (manutenzione e verifica periodica delle condizioni relative alle sponde ed alle opere esistenti).

CLASSE IIIb4		
LOCALITÀ	PERICOLOSITÀ GEOLOGICO-GEOMORFOLOGICA	INTERVENTI DI RIASSETTO TERRITORIALE
C.na Bruciacuore	Area estesa lungo la sponda sinistra del Torrente Pellice, entro la Fascia B del PAI.	Realizzazione e collaudo delle opere di difesa idraulica a protezione degli abitati; misure non strutturali: adozione e attuazione di un piano di gestione e manutenzione delle opere esistenti e già realizzate.
Nord C.na Romagnano (fabbricati area di cava)	Area estesa lungo la sponda destra del Torrente Pellice, entro la Fascia A del PAI.	misure non strutturali: adozione e attuazione di un piano di gestione e manutenzione delle opere esistenti e già realizzate.

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, il controllo sull'attuazione dei singoli cronoprogrammi relativi agli interventi di riassetto territoriale previsti nelle classi IIIb è compito dell'Amministrazione Comunale. 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 alle 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, IIIb2₁, IIIb2₂, IIIb3₁, IIIb3₂ e IIIb4 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);
 - nelle classi IIIa, IIIb2₁, IIIb2₂, IIIb3₁, IIIb3₂ e IIIb4 sono consentite opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili riguardanti infrastrutture lineari, o a rete, e relative opere accessorie riferite a servizi pubblici essenziali, ivi comprese derivazioni d'acqua superficiale, impianti di depurazione, supporti per reti di telefonia ed elettriche, oltre ad infrastrutture viarie e ferroviarie, previa valutazione della compatibilità geomorfologico-idraulica degli interventi (DGR 9 dicembre 2015 n. 9 dicembre 2015 n. 18-2555);
 - per tutte le aree di previsione urbanistica si applica, in generale, il principio di invarianza idraulica, così come definito nella DGR n. 64-7417 del 7/4/2014, Allegato A, parte II – Aspetti tecnici, paragrafo 1.7 “Criteri di compatibilità idraulica delle previsioni urbaniste”. Per trasformazione del territorio a invarianza idraulica si intende la trasformazione di un'area che non provochi un aggravio della portata di piena del corpo idrico ricevente i deflussi superficiali originati dall'area stessa;
 - all'interno delle fasce del Fiume Po e del Torrente Pellice, così come definite dal PAI, predisposto dall'Autorità di Bacino del Fiume Po valgono le Norme di Attuazione del PAI medesimo. Nello specifico, alle aree interessate dalla Fascia A si applicano le limitazioni di cui all'Art. 29 del PAI vigente, alle aree interessate dalla Fascia B si applicano le limitazioni di cui all'Art. 30 del PAI vigente e, infine, alle aree interessate dalla Fascia C si applicano le limitazioni di cui all'Art. 31 del PAI vigente.

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 m³ 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 vaso, salvo che questi interventi prevedano un pari aumento delle capacità di vaso 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.

PIANO DI INDAGINI GEOGNOSTICHE A SUPPORTO DI INTERVENTI EDILIZI

In linea generale, per quanto riguarda interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, ampliamenti in pianta e/o sopraelevazione, sostituzione edilizia, nuova costruzione, si richiamano le presenti norme geologiche di attuazione. La progettazione degli interventi edificatori dovrà essere supportata dalla predisposizione di Relazione geologico-tecnica ai sensi del D.M. 11.03.1988 e del D.M. 17.01.2018, ponendo particolare attenzione alla regimazione, sia delle portate alimentate dalle superfici scolanti circostanti, sia delle portate meteoriche direttamente insistenti sul lotto onde evitare interferenze con le linee di deflusso e ristagni idrici prolungati.

Si prescrivono indagini geognostiche e geotecniche volte alla caratterizzazione litostratigrafica e geotecnica dei sedimenti attraverso:

- a) l'esecuzione di pozzetti esplorativi spinti almeno fino a 3,5 metri dal p.c. e comunque ad una profondità di almeno 1 metro superiore alla profondità del piano di appoggio delle fondazioni;
- b) la perforazione di n. 1 sondaggio geognostico a rotazione con carotaggio continuo da spingere a profondità pari a 30 m dal previsto piano di imposta delle fondazioni. Si dovrà provvedere all'esecuzione di almeno n. 4 prove SPT (Standard Penetration Test) in foro al di sotto del piano di imposta delle fondazioni in progetto. In funzione dei dati geognostici pregressi acquisiti nell'intorno significativo dell'area oggetto d'intervento, sarà facoltà del progettista valutare l'effettiva necessità della perforazione del sondaggio o se procedere mediante l'esecuzione di pozzetti esplorativi di taratura come dal punto precedente, eventualmente accompagnati da indagini penetrometriche in sito da spingere almeno 5 m al di sotto della quota in cui è previsto il getto delle strutture;
- c) a discrezione del professionista incaricato delle indagini l'eventuale prelievo di alcuni campioni significativi di terreno indisturbati, semi-disturbati o ricostituiti, da sottoporre a prove di laboratorio, prelevati dalle sezioni di scavo dei pozzetti geognostici, qualora le caratteristiche granulometriche della sequenza deposizionale non consentano l'effettuazione delle prove geotecniche in sito.

Si dovrà procedere alla conduzione di indagini geofisiche atte a definire il locale modello sismico del sito, in termini di spettro di risposta e categoria di suolo di fondazione ai sensi del D.M. 17/01/2018.

La campagna di indagini in sito, così come precedentemente descritta, dovrà permettere anche di effettuare valutazioni in sito in merito alla soggiacenza della falda freatica e, unitamente alla raccolta di informazioni pregresse, dovrà permettere di valutare il massimo innalzamento stagionale annuale e storico del livello piezometrico della falda superficiale. La realizzazione di eventuali piani interrati, consentita nella sola classe I di sintesi, non dovrà in alcun modo interferire con il regime della falda e pertanto dovrà essere garantito un franco di almeno 50 cm dal suddetto livello di massimo innalzamento.

Al fine di garantire un migliore inserimento nel tessuto urbano, limitando gli aggravii sulla rete fognaria già esistente ritardandone il recapito nel corpo ricettore finale, e di assicurare una maggiore protezione nei confronti dell'allagamento delle aree circostanti occorrerà adottare, nell'ambito dei singoli lotti, opportuni sistemi di raccolta mediante vasche interrate, che consentiranno anche una valorizzazione della risorsa utilizzabile per l'irrigazione delle aree verdi.

RIMANDO ALLE SCHEDE GEOLOGICO-TECNICHE SPECIFICHE PER SINGOLE AREE

Di seguito si riporta sinteticamente l'elenco degli azzonamenti per i quali sono state predisposte specifiche schede geologico-tecniche. Per l'inquadramento territoriale a scala comunale delle suddette aree si rimanda agli elaborati cartografici a corredo della documentazione urbanistica.

SCHEDA GEOLOGICO- TECNICA	AREA P.R.G.C.	Classe I	Classe IIa	Classe IIb1	Classe IIb2	Classe IIIa	Classe IIIb2₁	Classe IIIb2₂	Classe IIIb3₁	Classe IIIb3₂	Classe IIIb4
Scheda 1 Rif. variante strutturale n. 4	RC35				●					●	
Scheda 2 Rif. variante strutturale n. 4	RC31	●									
Scheda 3 Rif. variante strutturale n. 4	RE1				●	●					
Scheda 4 Rif. variante strutturale n. 4	RE4				●	●				●	
Scheda 5 Rif. variante strutturale n. 4	RC4	●									
Scheda 6 Rif. variante strutturale n. 4	R34			●						●	
Scheda 7 Rif. variante strutturale n. 4	PN1	●									
Scheda 8 Rif. variante strutturale n. 4	D1	●									
Scheda 9 Rif. variante parziale n.35	PC 4E PC9 RC 34 – INT. 2	●									
Scheda 10 Rif. variante parziale n.35	PC12A				●						
Scheda 11 Rif. variante parziale n.35	CIMITERO				●	●				●	

Per maggiori dettagli in merito alle singole schede di cui alla tabella sopra riportata si rimanda all'Elaborato 3 - Norme di attuazione geologico tecniche generali e schede di piano, a firma del dott. Geol. Marco Barbero predisposto nell'ambito della Variante strutturale n. 4 (schede dalla numero 1 alla numero 8 compresa), nonché alla **Relazione geologica**, a firma del dott. geol. Marco Barbero, elaborata nell'ambito della Variante parziale n. 35 (schede dalla numero 9 alla numero 11 compresa)