



Comune di VILLAFRANCA D'ASTI

Via Roma, 50 - 14018 Villafranca d'Asti (AT)

Tel. 0141/943071 - 0141/943885 - 0141/942393 - Fax 0141/941235
www.comune.villafrancadasti.at.it info@comune.villafrancadasti.at.it

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

Variante strutturale di adeguamento al Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.)

Redatta ai sensi della L.R. n. 1 approvata dal C.R. il 26/01/2007

Norme Tecniche di Attuazione

Data:

Agosto 2013

Adozione Del.ne Programmatica:
Delibera di C. C. n. 27 del 21/04/2009

Adozione Progetto Preliminare:
Delibera di C. C. n. del

Approvazione Progetto Definitivo:
Delibera di C. C. n. del



Sindaco:
Cavalla Guido

Segretario:
Dott. Sapetti Fausto

Responsabile del procedimento:
Geom. Pittarelli Mauro

Progettista:
Architetto Bava Fabrizio

In collaborazione con l'Ufficio Tecnico Comunale



URBANISTICHE E DI ATTUAZIONE

INDICE

Parte I[^] - PRINCIPI GENERALI

Art. 1	- Finalità e contenuti del P.R.G.C	pag. 5
Art. 2	- Elaborati del P.R.G.C.	pag. 6
Art. 3	- Vincoli all'edificazione	pag. 7
Art. 4	- Poteri di deroga	pag. 7
Art. 5	- Azzonamento del territorio comunale	pag. 8

Parte II[^] - NORME DI LEGGE A CARATTERE GENERALE ATTUAZIONE E GESTIONE DEL P.R.G.C.

Art. 6	- Il programma pluriennale di attuazione (P.P.A.)	pag. 9
Art. 7	- Strumenti Urbanistici Esecutivi	pag. 11
7.1	- Piani particolareggiati di esecuzione (P.P.E.)	pag. 12
7.2	- Piani di recupero del patrimonio edilizio esistente (P.d.R.)	pag. 13
7.3	- Piani per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.)	pag. 14
7.4	- Piani esecutivi convenzionati	pag. 15
7.5	- Piani per insediamenti produttivi (P.I.P.)	pag. 16
7.6	- Piani tecnici esecutivi di opere pubbliche (P.T.)	pag. 17
7.7	- Piani integrati di rivitalizzazione (P.I.R.)	pag. 18
Art. 8	- Il Permesso di Costruire e la Denuncia di Inizio Attività	pag. 18
Art. 9	- Condizioni per il rilascio del Permesso di Costruire	pag. 19
Art. 10	- Abitabilità ed agibilità	pag. 20

Parte III[^] - VALORI PARAMETRICI

Art. 11	- Parametri urbanistici – edilizi	pag. 21
11.1	- Parametri di superficie	pag. 22
11.2	- Parametri di altezza	pag. 23
11.3	- Parametri di volume	pag. 23
11.4	- Indici	pag. 24
11.5	- Distanze	pag. 25

Parte IV[^] - CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO

Art. 12.a	- Classi di destinazione d'uso degli edifici	pag. 26
Art. 12	- Classi di destinazione d'uso del suolo	pag. 28
Art. 13	- Zone destinate ad usi residenziali di tipo CS-RT-RC- NC-NA-NAC	pag. 29
Art. 14	- Zone destinata ad impianti produttivi industriali, artigianali (IP)	pag. 29
Art. 14/bis	- Zone destinate ad insediamenti commerciali (EC)	pag. 29
Art. 15	- Zone destinate ad attività agricola (AG)	pag. 30
Art. 15/bis	- Zona destinata ad attività agricola speciale	pag. 30
Art. 16	- Zone destinate a servizi e infrastrutture pubbliche (S.U)	pag. 32

Art. 17	- Zone a destinazione di uso particolare	pag. 33
Art. 18	- Zone soggette a vincoli speciali	pag. 33
Parte V^ - TIPI DI INTERVENTO		
Art. 19	- Definizione degli interventi ammessi dal P.R.G.C.	pag. 34
19.a	- Manutenzione ordinaria	pag. 34
19.b	- Manutenzione straordinaria	pag. 34
19.c	- Restauro e risanamento conservativo	pag. 35
19.d	- Ristrutturazione edilizia	pag. 36
19.e	- Ristrutturazione urbanistica	pag. 39
19.f	- Completamento e/o nuovo impianto	pag. 39
19.g	- Demolizioni	pag. 39
19.h	- Restauro e ristrutturazione di bassi fabbricati	pag. 39
Parte VI^ - MODALITA' DI INTERVENTO NELLE ZONE DI P.R.G.C.		
Art. 20	- Tipi di intervento nelle zone residenziali del tipo "CS" (Centro Storico)	pag. 40
Art. 20.B	- Ulteriori tipi di intervento in zona "CS"	pag. 42
Art. 21	- Tipi di intervento nelle zone residenziali di completamento di tipo "RC"	pag. 42
Art. 21.B	- Tipi di intervento nelle aree residenziali di nuovo impianto "NC"	pag. 43
Art. 22	- Tipi di intervento nelle zone residenziali consolidate di tipo "RT" e "RT/R" (esterne al concentrico, di conservazione e di ristrutturazione)	pag. 44
Art. 23	- Tipi di intervento nelle zone residenziali di tipi "NA" (individuate come nuclei agricoli)	pag. 45
Art. 23.B	- Tipi di intervento nelle aree di tipo "NAC" (nuclei frazionali di ristrutturazione e completamento)	pag. 47
Art. 24	- Tipi di intervento nelle zone per attività produttive di tipo "IP"	pag. 47
Art. 25	- Tipi di intervento nelle zone espositivo-commerciali di tipo "EC"	pag. 49
Art. 26	- Tipi di intervento nelle zone agricole di tipo "AG"	pag. 51
Art. 27	- Tipi di intervento nelle zone a standard urbanistici di tipo "SU"	pag. 56
Art. 28	- Tipi di intervento nelle zone soggette a destinazioni particolari od a vincoli speciali	pag. 57
Art. 29	- Strade/viabilità ed accessibilità – Tipi di intervento	pag. 59
Art. 29.B	- Aree boscate	pag. 60
Art. 29/ter	- Aree demaniali e private gravate da usi civici e diritti collettivi	pag. 61
Parte VII^- DISPOSIZIONI PARTICOLARI		
Art. 30	- Distanze minime fra edifici	pag. 61
Art. 31	- Distanze minime dai confini di proprietà	pag. 61
Art. 32	- Distanza minima dalle strade e da altre opere di urbanizzazione	pag. 62
Art. 33	- Opere di urbanizzazione primaria, secondaria ed indotta	pag. 63
Art. 34	- Standard Urbanistici	pag. 64
Art. 35	- Norme di carattere estetico ambientale	pag. 65

Art. 36	- Indici, prescrizioni parametriche e tipologie ammesse per gli interventi di completamento nelle zone residenziali e produttive di P.R.G.C.	pag. 68
Art. 37	- Adeguamento delle N.U.E.A. ed altre disposizioni nazionali e/o regionali vigenti in materia	pag. 70
Art. 38	- Bassi fabbricati in zone agricole ed RT-RC-CS	pag. 70
Art. 39	- Recupero delle risorse idriche	pag. 71
Art. 40	- Indicazioni cartografiche del P.R.G.C. per quanto riguarda le aree a destinazione produttiva	pag. 71
Art. 41	- Disciplina degli scavi e dei ritrovamenti	pag. 71
Art. 41 bis	- Adeguamento normativo ai disposti del P.T.P.	pag. 78

Parte VIII^ - ATTIVITA' COMMERCIALI AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA SOGGETTE ALLA DISCIPLINA DEL D.LGS 114/98

Art. 42	- Ambito di applicazione	pag. 79
Art. 43	- Riconoscimento delle zone di insediamento commerciale	pag. 80
Art. 44	- Compatibilità territoriale dello sviluppo	pag. 73
Art. 45	- Ammissibilità dell'insediamento delle strutture di vendita al dettaglio nelle aree del Piano regolatore	pag. 74
Art. 46	- Standard e fabbisogno di parcheggi e di altre aree per la sosta	pag. 76
Art. 47	- Verifiche d'impatto sulla viabilità e verifiche di impatto ambientale	pag. 85

Parte IX° - PRESCRIZIONI URBANISTICHE DERIVANTI DALLO STUDIO GEOLOGICO CONDOTTO SECONDO I CRITERI DELLA CIRCOLARE P.G.R. 8 MAGGIO 1996 N. 7/LAP

Art. 48	- Individuazione delle classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica dei suoli.	pag. 85
Art. 49	- Prescrizioni operative relative alle classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica dei suoli	pag. 88
Art. 50	- Normativa in materia di classificazione sismica attualmente vigente	pag. 94

Modifiche apportate alle norme originali:

- (*) Artt. modificati integrati o variati con D.G.R. n. 103 - 5097 in data 08 Aprile 1991
- (2*) Artt. modificati integrati o variati con D.G.R. n. 57 - 41754 in data 26 Gennaio 1995
- (3*) Artt. modificati integrati o variati con D.G.R. n. 18 - 4352 in data 16 Gennaio 1996
- (4*) Artt. modificati integrati o variati con D.G.R. n. 20 - 4354 in data 16 Gennaio 1996
- (5*) Artt. modificati integrati o variati con D.G.R. n. 7 - 24582 in data 22 Giugno 1998
- (6*) Artt. modif. int. o variati con D.C.C. n. 54 in data 22 Giugno 1998 (art. 17 - 7° comma)
- (7*) Artt. modif variati parz. n.1 con D.C.C. n. 54 in data 28 Sett. 2000 (art. 17 - 7° comma)
- (8*) Artt. modif variati parz. n.2 con D.C.C. n. 37 in data 10 Sett. 2001 (art. 17 - 7° comma)
- (9*) Artt. modif. variati parz. n.6 con D.C.C. n. 36 in data 18 giugno 2007 (art. 17 - 7° comma)
- (10*) Artt. modif. variati parz. n.7 con D.C.C. n. 73 in data 20 dicembre 2007 (art. 17 - 7° comma)
- (11*) Artt. modif. variati parz. n.10 con D.C.C. n. 57 in data 28 settembre 2009 (art. 17 - 7° comma)

Parte I°

PRINCIPI GENERALI

ART. 1 - Finalità e contenuti del P.R.G.C.. (***)**

Il Comune di Villafranca d'Asti, esercita le proprie competenze in materia di gestione del territorio mediante l'applicazione e l'attuazione del presente Piano Regolatore Generale Comunale (P. R. G. C.).

Attraverso il P. R. G. C. il Comune di Villafranca si prefigge di disciplinare l'uso del proprio territorio e di promuovere e di coordinare gli interventi pubblici e privati, specificati nei documenti che lo formano, allo scopo di soddisfare le esigenze sociali della propria comunità.

Il P. R. G. C., secondo le indicazioni contenute nella delibera programmatica formulata dal Consiglio Comunale (n° 17 del 06/03/1981):

- a) Recepisce le previsioni dei fabbisogni quinquennali abitativi secondo la normativa regionale individua le caratteristiche delle possibili attività produttive e le carenze di attrezzature e di servizi occorrenti per il soddisfacimento della domanda locale conformemente agli standard di legge.
- b) Traduce detti fabbisogni in termini di aree che precisa nell'ubicazione.
- c) Perimetra le zone relative agli spazi urbanizzati esistenti, preordinati al recupero funzionale ed ambientale, e determina per ognuna i vincoli e le caratteristiche da osservare nei singoli interventi.
- d) Individua gli ambiti soggetti a speciali norme ai fini della rivalutazione agricola della protezione paesaggistica, della difesa del suolo e dell'ambiente, della realizzazione e della tutela di impianti di interesse pubblico esistenti e previsti.
- e) Definisce l'organizzazione del territorio, corredata ad un più razionale ed organico sistema delle comunicazioni ed alla distribuzione della rete insediativa esistente e prevista.
- f) Detta norme generali e specifiche sulla utilizzazione del suolo, sui modi e sui tipi di intervento, e per una corretta amministrazione del piano.

Ai sensi delle vigenti leggi, la disciplina urbanistica dell'intero territorio comunale è regolata dalle norme e dalle prescrizioni contenute negli elaborati costituenti il P. R. G. C.: ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale o comunque subordinata al conseguimento di concessione o di autorizzazione, deve essere compatibile col le norme e prescrizioni del P. R. G. C. Stesso.

A norma dell'ultimo comma dell'art. 82 della Legge Regionale n° 56/77, e successive modificazioni, ad approvazione avvenuta del Piano Territoriale Regionale, il P. R. G. C. Del Comune dovrà essere adeguato alle previsioni contenute nel piano stesso.

ART. 2 - Elaborati del P. R. G. C. (***) (*****)**

Ai sensi dell'art. 14 della Legge Regionale n° 56/77, compongono il P. R. G. C. i seguenti elaborati:

- 1°) – La realizzazione illustrativa nella quale sono contenuti:
 - a) analisi dello stato di fatto del territorio Comunale.
 - b) criteri ed obiettivi adottati per la redazione del P. R. G. C.
 - c) illustrazione delle scelte effettuate.
- 2°) – Gli allegati tecnici dello stato di fatto composti da:

PARTE PRIMA : Riferimenti territoriali

- Tav. I-1

1: 250.000 – Regione Piemonte

(Comuni – Comprensori- U. S. L.)

- Tav. I-2 1:250.000 – Il comprensorio n° 13 di Asti.

PARTE SECONDA: Ripartizioni statistiche e socio - politiche.

- Tav. II-1 1:10.000 – Frazioni geografiche - Centri e nuclei abitati sezioni Comunali di censimento ISTAT – 1971.

PARTE TERZA: Dati

- Tav. III-1 Popolazione ai vari censimenti – Principali caratteristiche
- Tav. III-2 Il territorio e le sue caratteristiche
- Tav. III-3 Abitazioni e loro caratteristiche.
- Tav. III-4 Attività economiche.
- Tav. III-5 Piramide della popolazione (sesso–età–attività economica).

PARTE QUARTA: Uso del suolo

- Tav. IV-1 1:5.000 – Uso del suolo non urbanizzato
- Tav. IV-2 1:2.000 – Uso del suolo urbanizzato.
- Tav. IV-3 1:1.000 – Sviluppo relativo al centro storico (capoluogo).
- Tav. IV-4 1:2.000 – Urbanizzazione tecnica (rete fognaria, idrica, elettrica, pubblica, illuminazione) – Vedi tavole a) e b).
- Tav. IV-5.(a e b) 1: 2.000 – Censimento (aggiornato al maggio 2000) delle attività commerciali per la vendita al dettaglio.

PARTE QUINTA: Caratteri fisici ed ambientali.

- Vedi allegato redatto dalla Provincia di Asti:
Carta dei dissesti idrogeologici.
Carta geolitica.
Relazione illustrativa.

3°) - Allegati di progetto:

- Tav. P.1 1:25.000 – Planimetria sintetica di P. R. G. C.
- Tav. P.2/11 1:5000 – Planimetria generale di P. R. G. C. intero territorio Comunale.
- Tav. P.2bis/11 1:5000 – Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e della idoneità all'utilizzazione urbanistica redatta sulla base cartografica della zonizzazione di P.R.G.C..
- Tav. P.3 a/11 1:2.000 – Planimetria di P. R. G. C. relative al dettaglio area A.
- Tav. P.3 b/11 1:2.000 – Planimetria di P. R. G. C. relative al dettaglio area B.
- Tav. P.3 c/11 1:2.000 – Planimetria di P. R. G. C. relative al dettaglio area C.
- Tav. P.3 d/11 1:2.000 – Planimetria di P. R. G. C. relative al dettaglio aree D.
- Tav. P.4 1:1.000 – Planimetria di P. R. G. C. relativa al centro storico.
- Tav. P.4 a 1:1.000 – planimetria di P. R. G. C. relativa al centro storico – abaco.
- Tav. P.5/11 1:5.000 – Planimetria generale delle aree urbanizzate di P. R. G. C. intero territorio Comunale.
- Tav. P.6/11 1:5.000 – Planimetria generale dei vincoli di P. R. G. C. intero territorio Comunale.
- Tav. P.7/11 1:5000 classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica dei suoli relativa all'intero territorio comunale

4°) – Tabella dei segni convenzionali

5°) – Allegato 1 all'abaco del Centro Storico.

6°) – Studio Geologico per l'adeguamento degli elaborati geologico-tecnici secondo i criteri della circ. P.G.R. n. 7/LAP/96 e per le verifiche di compatibilità con il piano stralcio per l'assetto idrogeologico.

7°) – Le norme di attuazione contenenti:

le definizioni e le prescrizioni generali e particolari relative alle classi di destinazioni d'uso ai tipi d'intervento ai modi di attuazione ed alla gestione del piano.

Nel caso di contrasto tra il testo coordinato delle presenti N.d.A. e le relative indicazioni normative contenute nelle singole Varianti al P.R.G.C. prevalgono queste ultime.

ART. 3 – Vincoli all'edificazione.

Le prescrizioni di P. R. G. C. sono sempre, ed in ogni caso, subordinate ai seguenti vincoli derivanti da leggi o regolamenti in vigore :

- ❑ Vincolo idrogeologico di cui al R.D. 30/12/1932 n° 3267;
- ❑ Vincolo sulla tutela del patrimonio artistico e storico e sulla protezione delle bellezze naturali (Leggi: 01/06/1939 n° 1089 – 29/06/1939 n° 1479);
- ❑ Vincolo cimiteriale (Testo unico delle leggi sanitarie 27/07/1934 n° 1265 e successive modificazioni);
- ❑ Vincolo elettrodotto;
- ❑ Vincolo di protezione dei nastri stradali (D. M. 01/04/1968 n° 1404);
- ❑ Vincolo di rispetto delle ferrovie (Legge 20/03/1865 n° 2248 e successive modificazioni – D. P. R. 11/07/1980 n° 753);
- ❑ Vincolo di protezione delle sponde dei fiumi torrenti e canali non arginati di cui all'art. 29 – (Legge Regionale n° 56 del 05/12/1977);
- ❑ Vincolo sui beni ambientali e culturali di cui all'art 24 (Legge Regionale n° 56 del 05/12/1977).

ART. 4 – Poteri di deroga. (***)**

I poteri di deroga delle norme del piano regolatore generale comunale, con esplicita esclusione di quelle norme che costituiscano semplice trasposizione di leggi nazionali o regionali, sono esercitati dal Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale o della Giunta Municipale nell'ambito delle rispettive competenze.

Le deroghe potranno riguardare esclusivamente edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico e saranno subordinate al preventivo nulla – osta della Giunta Regionale ai sensi delle Leggi 21/12/1955, n° 1357 e del 06/08/1967 n° 765 art. 16.

Non costituiscono variante al Piano Regolatore vigente le eventuali modificazioni indicate all'art. 17 della Legge Regionale urbanistica n° 56/1977 e s. m. ed int. ai punti 6, a), b), c), d), e), f).

Dette modificazioni dovranno essere assunte dal Comune con le modalità previste al punto 7) del citato art. 17 della Legge Regionale n° 56/1977 e s. m. ed int.

ART. 5 – Azzonamento del territorio.

Ai fini dell'applicazione dei vincoli e delle prescrizioni di piano, il territorio Comunale di Villafranca d'Asti è suddiviso in:

- a) Territorio urbanizzato formato dall'insieme delle aree edificate con continuità e dei lotti interclusi (comprese le interconnesse aree libere di frangia), pertinenti il Capoluogo ed i seguenti centri abitati:

Crocetta – Taverne – Borgovecchio – Case Bruciate.

Nell'ambito del territorio urbanizzato il P. R. G. C. individua:

- 1) - Le zone edificate residenziali di recupero pertinenti la parte centrale del Capoluogo.
 - 2) - Le zone edificate residenziali di ristrutturazione con caratteristiche di vecchio impianto (Crocetta – Taverne – Case Bruciate – Borgovecchio).
 - 3) - Le zone edificate residenziali compromesse e/o di completamento formate da:
 - Zone edificate compromesse ormai sature previste conservate;
 - Aree libere di nuova edificazione con interventi di completamento.
 - 4) - Le zone ad insediamenti produttivi (artigianali, industriali, commerciali ed impianti tecnologici);
 - 5) - Le zone destinate a standard urbanistici a servizio degli insediamenti residenziali e produttivi;
 - 6) - Le aree libere o parzialmente libere di salvaguardia ambientale.
- b) - Territorio non urbanizzato, ove il P. R. G. C. individua:
- I nuclei agricoli di Antoniassi – Valle Gorla – S. Antonio – San Grato;
 - Le case sparse;
 - Le aree agricole, forestali, e in genere a culture produttive;
 - Le aree di rispetto ambientale naturale o soggette a vincoli speciali;
 - Le aree destinate ad attività estrattiva.

Il P. R. G. C. individua inoltre le zone a vincolo idrogeologico ed i beni culturali ed ambientali sul territorio.

**NORME DI LEGGE A CARATTERE GENERALE –
ATTUAZIONE E GESTIONE DEL P.R.G.C.**

ART. 6 – Il programma pluriennale di attuazione (P. P. A.).

Il programma pluriennale di attuazione di cui all'articolo 13 della legge 28/01/1977 n° 10 è lo strumento ordinario per attuare gli interventi sul territorio secondo le indicazioni di previsione del P.R.G.C., tenuto conto delle disponibilità pubbliche e private.

Il P.P.A. deve essere riferito ad un periodo non inferiore a 3 anni e non superiore a 5 anni.

Il rilascio della concessione o della autorizzazione non è subordinato all'inclusione dell'intervento nel P.P.A., né all'approvazione dello stesso, sempreché non in contrasto con le prescrizioni del P.R.G.C., previo versamento dei contributi di cui all'articolo 3 della legge 28/01/1977 n° 10, se dovuti, nei casi previsti dall'art 9 della legge stessa, nonché in quelli indicati al 7° comma, lettere a-b-c-d-e-f dell'articolo 33 della Legge Regionale 56/77 e successive modifiche, ed in particolare:

- a) Opere da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'articolo 12 della Legge 03/05/1975, n° 153 (. . . *l'imprenditore a titolo principale è colui che trae non meno dei 2/3 del proprio reddito, risultante dalla posizione fiscale, dallo svolgimento dell'attività agricola, e per coloro che dimostrino di condurre, anche a tempo parziale, aziende agricole efficienti . . .*).
- b) Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di modifiche interne agli edifici esistenti, come definiti al successivo art. 19 – p.ti a) – b).
- c) Interventi di restauro, risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia come definito al successivo art. 19 – p.ti c) e d), quando non siano compresi nei piani di recupero del patrimonio edilizio esistente e quando non comportino aumento della destinazione d'uso, ed a condizione che il concessionario si impegni mediante convenzione o atto d'obbligo unilaterale a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi, concordati con il Comune oltre a concorrere negli oneri di urbanizzazione.
- d) Interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione ed ampliamento, in misura non superiore al 20% della superficie utile residenziale di edifici unifamiliari, sempre che non siano compresi nei piani di recupero del patrimonio edilizio esistente.
- e) Modifiche interne necessarie per l'efficacia degli impianti produttivi, industriali, artigianali ed agricoli.
- f) Ampliamenti fino al 50% della superficie coperta e comunque non superiori a 1000/mq di solaio utile lordo di edifici destinati ad attività produttive, purché non nocive o moleste.
- g) Variazione delle destinazioni d'uso di edifici esistenti aventi una volumetria non superiore a 700 mc.
- h) Modesti ampliamenti delle abitazioni, necessari al miglioramento degli impianti igienico – sanitari od al miglioramento funzionale delle stesse, non eccedenti il 20% della superficie utile esistente: sono consentiti 25 mq di superficie utile anche se eccedono tale percentuale.
- i) Interventi urgenti da realizzare a tutela della pubblica incolumità od in attuazione di norme e provvedimenti emanati e a seguito di pubblica calamità.
- j) Interventi contemplati nei casi e nei limiti temporali previsti dall'articolo 91 quinquies della L.R. 56/77 e successive modifiche.

Il P.P.A. deve indicare:

- 1) Le eventuali aree comprese o da comprendere nel piano di zona per l'Edilizia Economica e Popolare, ai sensi della Legge 18/04/1962 n° 167;
- 2) Le aree da destinare ad impianti produttivi da acquisire ai sensi dell'articolo 27 della Legge 22/10/1971 n° 865;
- 3) Le aree, gli edifici e gli immobili in genere da sottoporre a piani esecutivi, con indicata la porzione da attuare nel periodo di validità del programma;
- 4) Le aree già oggetto di piani esecutivi di iniziativa pubblica o privata, già formati e vigenti ma non ancora del tutto attuati, di cui è prevista la realizzazione nel periodo di validità del programma;
- 5) Le eventuali aree con insediamenti produttivi da sottoporre alla disciplina di cui all'art 53 della L.R. n° 56/1977 e le aree destinate ad attrezzature commerciali da attuare nel periodo di validità del programma;
- 6) La eventuale delimitazione dei comparti di intervento e di ristrutturazione urbanistica ed edilizia ai sensi dell'art. 46 della L.R. 56/1977;
- 7) Le aree, gli edifici e le opere per cui è ammesso l'intervento diretto con singole concessioni;
- 8) Le aree destinate alle attrezzature commerciali e gli interventi da attuare sulla rete commerciale esistente;
- 9) Le infrastrutture di carattere urbano ed intercomunale e le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, da realizzare nel periodo di validità del programma;
- 10) Gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione nei tessuti urbani esistenti, con esclusione di quelli richiamati alle lettere b, c, d, del presente articolo;
- 11) La previsione degli investimenti con il loro riparto tra pubblici e privati;
- 12) I termini entro cui i proprietari o aventi titolo, singoli o riuniti in consorzio, devono presentare la domanda di concessione o i progetti di piani esecutivi di libera iniziativa.

Gli elaborati del P.P.A ed il procedimento della sua formazione ed approvazione sono quelli descritti agli artt. 35-36-37 della L.R. 56/1977 e s.m. ed i.

Sino all'approvazione del P.P.A. le concessioni e le autorizzazioni possono essere rilasciate, nel rispetto delle prescrizioni e dei vincoli di P.R.G.C., soltanto per le opere e gli interventi di cui alle lettere a-b-c-d-e-f-g-h-i-l del presente articolo ovvero in conformità ai disposti dell'articolo 91 quinquies della L.R. 56/1977 ed s.m. ed i.

ART. 7 – Strumenti urbanistici esecutivi. (***)**

Il P.R.G.C. – si attua mediante:

- Piani particolareggiati di esecuzione (P.P.E.);
- Piani di recupero per il patrimonio edilizio esistente (P.d.R.);
- Piani per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.);
- Piani esecutivi convenzionati (P.E.C.);
- Piani per insediamenti produttivi (P.I.P.);
- Piani tecnici esecutivi di opere pubbliche (P.T.);
- Progetti integrati di rivitalizzazione (P.I.R.)

Il P.R.G.C. – mediante indicazioni cartografiche e/o normative definisce le zone nelle quali gli interventi saranno subordinati alla preventiva formazione ed approvazione di uno degli strumenti urbanistici esecutivi di cui sopra, salva sempre la possibilità di successive indicazioni in sede di P.P.A. ai sensi dell'articolo 34 della L.R. n° 56/1977 e s.m. ed i. Senza che ciò costituisca variante al P.R.G.C.

La predisposizione di uno dei suddetti strumenti urbanistici esecutivi, sarà comunque obbligatoria nei casi seguenti:

- 1) quando indipendentemente dal frazionamento fondiario e dal numero dei proprietari, sia prevista la realizzazione contemporanea o successiva di più edifici e quindi occorra predisporre le opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessaria all'insediamento;
- 2) quando la strada di accesso esistente alle aree su cui si intende edificare non abbia i requisiti richiesti dalle presenti norme. In tal caso lo strumento esecutivo dovrà estendersi alle aree la cui sistemazione garantisce la formazione di un conveniente accesso;
- 3) quando l'allacciamento dell'area su cui si intende edificare, alla rete dei pubblici servizi, interessi altre aree edificabili, nel qual caso lo strumento urbanistico dovrà estendersi anche a queste ultime;
- 4) quando a norma dell'art 27 della legge 457/1978, nell'ambito delle zone di recupero del patrimonio urbanistico – edilizio individuate dal P.R.G.C., siano stati individuati – con deliberazione del Consiglio Comunale – gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali il rilascio della concessione debba essere subordinato alle formazioni dei piani di recupero.

Nei casi citati, in assenza di specifiche indicazioni del P.R.G.C. e/o del P.P.A., l'estensione degli strumenti urbanistici esecutivi sarà fissata di volta in volta in accordo con l'Amministrazione Comunale, che avrà facoltà – anche con il ricorso alle norme dell'art. 8 ultimo comma, della legge 765/1967 – di richiederne l'estensione anche alle aree circostanti oppure ad altre aree che debbano essere collegate a quelle oggetto della richiesta, sia per ragioni di funzionalità urbanistica, di corretto inserimento ambientale o di regolarità planimetrica, e sia per garantire un'organica attuazione delle infrastrutture e dei servizi di urbanizzazione primaria e/o secondaria.

In sede di attuazione del P.R.G.C., dei relativi strumenti urbanistici esecutivi e del programma di attuazione, l'Amministrazione Comunale può procedere con propria deliberazione alla delimitazione dei comparti costituenti unità di intervento e di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, comprendenti immobili da trasformare ed eventuali aree libere da utilizzare secondo le prescrizioni dei piani vigenti e del P.P.A., anche al fine di un equo riparto di oneri e benefici tra i proprietari interessati. Le procedure di formazione dei comparti sono definite dall'art 46 della L.R. n° 56/1977 e s.m. ed i. La stessa predetta Legge precisa indirizzi, criteri e modalità di allestimento agli artt. 38-39-40-41/bis-42-43-44-45-46-47.

Si applicano le norme stabilite dai commi 7°, 8°, 9° e 10° dell'articolo 26 della L.R. n° 56/1977 e s.m. ed i.

ART. 7.1. Piani particolareggiati di esecuzione (P.P.E.).

I piani particolareggiati sono dei piani urbanistici esecutivi redatti dal Comune secondo quanto è disposto dagli articoli 13 e seguenti della legge n° 1150 del 17/08/1942 e s.m. ed i.

Il P.P.E. deve contenere:

- a) la delimitazione del territorio interessato;
- b) l'individuazione degli immobili già espropriati o da espropriare al fine di realizzare gli interventi pubblici, con particolare riguardo alle attrezzature, infrastrutture, opere ed impianti di interesse generale;
- c) la precisazione delle destinazioni d'uso delle singole aree e l'individuazione delle unità d'intervento con l'indicazione delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- d) la definizione delle tipologie edilizie costruttive e d'uso da adottare negli interventi attuativi con le relative precisazioni planovolumetriche;
- e) l'individuazione degli immobili, o parte dei medesimi, da espropriare o da sottoporre ad occupazione temporanea, al fine di realizzare interventi di risanamento o di consolidamento;
- f) i termini di attuazione del Piano ed i tempi di attuazione degli interventi previsti con l'indicazione delle relative priorità;
- g) le norme tecniche di attuazione del P.P.E.;

h) la previsione della spesa occorrente per l'attuazione del P.P.E.

Il P.P.E. adottato con delibera del Consiglio Comunale, è depositato presso la Segreteria e pubblicato per estratto all'albo pretorio del Comune per 30 giorni consecutivi, durante i quali chiunque può prenderne visione e presentare entro i 30 giorni successivi, osservazioni nel pubblico interesse, alle quali il Comune controdeduce, apportando eventuali modifiche al Piano.

Il P.P.E. inoltrato per parere al Comitato Comprensoriale, viene da questo inviato alla Regione entro i 30 giorni.

Il P.P.E. è approvato con Deliberazione della Giunta Regionale entro 90 giorni dalla data di ricevimento, sentito il parere del Comitato Urbanistico Regionale.

L'approvazione conferisce carattere di pubblica utilità alle opere previste nel P.P.E.

I P.P.E. possono essere formati in tutte le zone residenziali individuate dal P.R.G.C.

Il P.P.E. può prevedere la formazione di comparti edificatori, secondo le norme e la procedura di cui all'articolo 23 della Legge 1150 del 17/08/1942 e s.m. ed i.

Gli elaborati del P.P.E. e le precisazioni aggiuntive circa il procedimento della sua formazione ed approvazione sono quelli indicati agli articoli 39-40 della L.R. 56/1977 e s.m. ed i.

ART. 7.2 – Piani di recupero del patrimonio edilizio esistente (P. d. R.).

I P. d. R. Di cui all'art. 28 della legge 05/08/1978, n° 457 sono piani urbanistici esecutivi che disciplinano gli interventi di manutenzione, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica, necessari per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree comprese nelle zone di recupero.

I Piani di recupero sono attuati:

- dai proprietari singoli;
- dai proprietari riuniti in consorzio quando rappresentino, in base all'imponibile catastale, almeno i $\frac{3}{4}$ del valore degli immobili interessati;
- dal Comune, nei casi previsti dall'art. 28 della legge 05/08/1978 n° 457.

I piani di recupero (P. d. R.) devono contenere:

1. la delimitazione del perimetro del territorio interessato;
2. la precisazione delle destinazioni d'uso degli immobili, aree ed edifici con l'indicazione delle opere di urbanizzazione esistenti e da realizzare;
3. l'analisi dello stato di consistenza e di degrado degli immobili, e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, con l'indicazione degli interventi di recupero proposti, le condizioni igienico sanitarie e la consistenza statica degli edifici e delle loro strutture;
4. la definizione progettuale degli interventi proposti con la valutazione sommaria dei relativi costi;
5. la individuazione degli immobili da espropriare per la realizzazione di attrezzature pubbliche o comunque di opere di competenza comunale;
6. i tempi previsti per l'attuazione del Piano, con le indicazioni delle relative priorità.

I Piani di recupero adottati dal Consiglio Comunale, sono depositati presso la segreteria e pubblicati per estratto all'Albo Pretorio del Comune per 30 giorni consecutivi, durante i quali chiunque può prenderne visione e presentare, entro i successivi 30 giorni, osservazioni nel pubblico interesse, alle quali il Comune controdeduce apportando eventuali modifiche al Piano.

I P.d.R. sono approvati con la deliberazione del Consiglio Comunale con la quale vengono decise le osservazioni, ed hanno efficacia dal momento in cui questa abbia riportato il visto di legittimità di cui all'art. 41 bis della L.R. n° 56 / '77 e s.m. ed i.

ART. 7.3 – Piani per l’Edilizia economica e popolare (P.E.E.P.).

I P.E.E.P. sono piani urbanistici esecutivi redatti dal Comune ai sensi della Legge 18.04.1962 n° 167 e s.m. ed i., nel rispetto del dimensionamento fissato dall’art. 2 della Legge 28.01.1977 n° 10.

Il P.E.E.P. deve contenere:

1. La delimitazione del perimetro del territorio interessato;
2. La rete stradale e la definizione degli spazi riservati alle attrezzature, infrastrutture, opere ed impianti di interesse pubblico;
3. La suddivisione dei lotti delle aree con l’indicazione alle tipologie edilizie costruttive e d’uso da adottare negli interventi attuativi con le relative precisazioni planovolumetriche e, ove il caso, l’ubicazione e la volumetria degli edifici pubblici previsti;
4. La profondità delle zone laterali ad opere pubbliche, la cui occupazione serva ad integrare la finalità delle opere stesse ed a soddisfare prevedibili esigenze future;
5. L’individuazione degli immobili da espropriare al fine della realizzazione del Piano;
6. I termini di attuazione del Piano ed i tempi di attuazione degli interventi previsti, con l’indicazione delle relative priorità;
7. Le norme tecniche di attuazione del Piano;
8. Il preventivo sommario della spesa occorrente per l’attuazione del Piano.

Gli elaborati del P.E.E.P. sono quelli richiesti per il P.P.E. ed elencati all’art. 39 della L.R. n° 56/1977 e s.m. ed i.

La procedura di adozione, pubblicazione ed approvazione è quella stabilita per il P.P.E.

L’approvazione del P.E.E.P. equivale anche a dichiarazione di indifferibilità ed urgenza di tutte le opere, impianti ed edifici in esso previsti.

Le indicazioni del Piano delle aree occorrenti per la costruzione di edifici scolastici, sostituisce a tutti gli effetti, la dichiarazione di idoneità prevista dall’articolo 8 della Legge 09.08.1954 n° 645.

I P.E.E.P. possono essere formati in tutte le zone residenziali previste dal P.R.G.C. ed anche nel territorio agricolo, nonché nell’ambito delle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente individuate dal P.R.G.C. stesso.

E’ facoltà del Comune richiedere, in sede di formazione dei Piani esecutivi di iniziativa privata, che una quota della volumetria residenziale edificabile a norma del P.R.G.C., sia vincolata per l’Edilizia Economica e Popolare e trasformata in quantità di area mediante l’applicazione dell’indice di densità territoriale ammesso per la zona . Tale quantità di area edificabile potrà essere assoggettata a P.E.E.P., ovvero acquisita dal Comune a norma dell’articolo 51 della Legge 22.10.1971 n° 865.

La quota di volumetria, di cui sopra, sarà stabilita caso per caso dal Comune, in relazione alle esigenze dell’Edilizia Economica e Popolare e non potrà, comunque, essere inferiore al 20 % della volumetria complessivamente edificabile a norma del P.R.G.C. nell’ambito del piano esecutivo.

Valgono per i P.E.E.P. tutti i disposti aggiuntivi di cui all’articolo 41 della L.R. n° 56/1977 e s.m. ed i., relativamente agli obblighi di previsione, alle modalità del loro investimento, alla formazione di consorzi volontari, etc.

ART. 7.4 – Piani esecutivi convenzionati (P.E.C.).

I P.E.C. sono Piani urbanistici redatti dai privati ed approvati dal Comune previo parere del Comitato comprensoriale.

I P.E.C. possono essere:

- di libera iniziativa;
- obbligatori quando espressamente previsti dalle presenti norme e/o dal P.P.A.

Il progetto di P.E.C. comprende gli elaborati di cui all'articolo 39 della L.R. n° 56/1977 ed è presentato al Sindaco unitamente allo schema della convenzione da stipularsi con il Comune.

La convenzione deve prevedere:

1. La cessione gratuita, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
2. Il corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta, da realizzarsi a cura del Comune, secondo quanto disposto dall'articolo 5 della Legge 28.01.1977 n° 10, ed i criteri per il suo aggiornamento in caso di pagamento differito. Qualora dette opere vengano eseguite a cura e spese del proprietario o di altro soggetto privato, la convenzione deve prevedere le relative garanzie finanziarie, le modalità di controllo sulla esecuzione delle opere, nonché i criteri per il computo parziale o totale della quota dovuta a norma dell'articolo II della Legge 28.01.1977 n° 10, e le modalità per il trasferimento delle opere al Comune;
3. I progetti degli edifici e delle opere da realizzare, portati al grado di sviluppo tecnico richiesto per la concessione di cui all'articolo 4 della Legge 28.01.1977 n°10;
4. I termini di inizio ed ultimazione degli edifici e delle opere di urbanizzazione, in accordo con i programmi di attuazione;
5. Le sanzioni convenzionali a carico dei privati stipulanti, per la loro inosservanza alle destinazioni d'uso fissate nel Piano di intervento.

Entro 90 giorni dalla presentazione del progetto, il Sindaco decide l'accoglimento od il motivato rigetto: il progetto viene messo dal Comune a disposizione degli organi di decentramento amministrativo, ed inviato al Comitato Comprensoriale affinché essi esprimano, entro 30 giorni, le proprie osservazioni e relative proposte.

Il progetto viene quindi depositato presso la segreteria e pubblicato per estratto all'albo pretorio del Comune per la durata di 15 giorni consecutivi, durante i quali chiunque può prenderne visione. Entro i 15 giorni successivi alla scadenza del deposito del Piano, possono essere presentate osservazioni e proposte scritte.

Il progetto di Piano Esecutivo ed il relativo schema di convenzione sono approvati dal Consiglio Comunale. La delibera di approvazione diviene esecutiva ai sensi dell'articolo 3 della Legge 09.06.1947, n° 530. Le destinazioni d'uso fissate nel Piano Esecutivo approvato, hanno efficacia nei confronti di chiunque.

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

Il progetto del P.E.C. e lo schema di convenzione sono notificati, secondo le norme del Codice di Procedura Civile, ai proprietari dell'immobile con invito a dichiarare la propria accettazione entro 30 giorni dalla data di notifica. In difetto di accettazione o su richiesta dei proprietari, il Sindaco ha facoltà di variare il progetto e lo schema di convenzione.

Esperate le procedure, di cui al 5° e 6° comma del presente articolo, il P.E.C. viene approvato dal Consiglio Comunale. Ad approvazione avvenuta, il Comune provvede alla espropriazione degli immobili dei proprietari che non abbiano accettato il progetto di P.E.C. per cederli in proprietà o in diritto di superficie a soggetti privati, con diritto di prelazione agli originari proprietari, previa approvazione degli interventi da realizzare e previa stipula della convenzione di cui all'articolo 35 della Legge 22.10.1971, n° 865.

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

I P.E.C. possono essere formati nelle zone definite dal P.R.G.C. come zona di completamento e di espansione, e come tutti i Piani Urbanistici Esecutivi, devono essere inseriti nel P.P.A.

Gli elaborati del P.E.C. e le precisazioni aggiuntive circa procedure e diritti di intervento, sono descritti all'articolo 43 della L.R. n° 56/1977 e s.m. ed i.

ART. 7.5 – Piani per insediamenti produttivi (P.I.P.).

I P.I.P. sono Piani Urbanistici Esecutivi finalizzati sia alla formazione di aree attrezzate di nuovo impianto, da destinare ad insediamenti artigianali ed industriali, sia al riordino ed alla riorganizzazione di quelle esistenti.

I P.I.P. sono redatti dal Comune ai sensi dell'articolo 27 della Legge 22.10.1971, n° 865, previa autorizzazione della Regione, ed hanno valore di Piani Particolareggiati ai sensi della Legge 17.08.1942 n° 1150 e s.m. ed i.

I P.I.P. possono estendersi esclusivamente su aree destinate dal P.R.G.C. ad insediamenti produttivi.

I P.I.P. devono contenere:

1. La delimitazione del territorio interessato;
2. I progetti di massima delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di eventuali impianti tecnici di uso comune;
3. L'organizzazione della viabilità interna e dei relativi collegamenti;
4. La delimitazione dei lotti da destinare a nuovi fabbricati industriali;
5. L'individuazione di eventuali insediamenti industriali esistenti da mantenere, ristrutturare o ampliare;
6. Norme tecniche atte a disciplinare gli interventi previsti in Piano;
7. I programmi ed i tempi di attuazione,
8. Le previsioni della spesa occorrente.

Gli elaborati del P.I.P. e le precisazioni aggiuntive circa i criteri di formazione sono descritti all'articolo 42 della L.R. n° 56/1977 e s.m. ed i.

Le aree comprese nel P.I.P. approvato, sono espropriate dal Comune secondo la procedura prevista dalla Legge 22.10.1971 n° 865 e cedute, per il 50% in proprietà, e per il 50% in diritto di superficie ad enti pubblici o privati per la realizzazione di impianti produttivi.

ART. 7.6 – Piani Tecnici esecutivi di opere pubbliche (P.T.).

I P.T., di cui all'articolo 47 della L.R. n° 56/1977, sono Piani Urbanistici Esecutivi finalizzati alla progettazione unitaria di un insieme di opere, attrezzature ed infrastrutture pubbliche di varia natura e funzione, integrate tra loro.

Il P.T. è formato dal Comune o da un consorzio di Comuni, di intesa con gli enti pubblici cui compete istituzionalmente la progettazione e l'esecuzione delle singole opere.

Il P.T. può interessare esclusivamente aree destinate dal P.R.G.C. a spazi pubblici.

Il P.T. deve contenere:

1. La delimitazione delle aree interessate dalle opere oggetto del P.T.;
2. I progetti di massima delle varie opere in esso previste;
3. Il programma ed i tempi di attuazione dei vari progetti con l'indicazione delle relative proprietà;
4. La previsione della spesa occorrente.

Il P.T. è approvato con deliberazione del Consiglio Comunale ed è vincolante nei confronti delle Pubbliche Amministrazioni interessate, fatte salve le competenze delle Amministrazioni Statali.

La sua approvazione comporta la dichiarazione di pubblica utilità, urgenza ed indifferibilità delle opere.

Valgono per i P.T. tutte le precisazioni aggiuntive di cui all'articolo 47 della L.R. n° 56/1977 e s.m. ed i.

ART. 7.7 – Programmi integrati di rivitalizzazione (P.I.R.)

L'Amministrazione comunale, previa consultazione delle organizzazioni dei consumatori e delle imprese del commercio, può adottare, ai sensi dell'articolo 19 della D.C.R. 29/10/99 n.563-13414 e s.m. ed i, programmi integrati di rivitalizzazione (PIR) che, anche attraverso incentivi e con la eventuale realizzazione di centri polifunzionali di servizi, promuovano la permanenza di un adeguato servizio commerciale di vicinato.

I programmi integrati di rivitalizzazione sono adottati dai comuni con apposita delibera consiliare, anche su proposta di soggetti privati, e sono corredati da un programma di attuazione degli interventi, con tempi e modalità di realizzazione, nonché da un piano finanziario degli investimenti.

I programmi integrati di rivitalizzazione possono prevedere sia interventi di natura urbanistico-edilizia, laddove ciò possa costituire elemento a sostegno delle attività commerciali in sede fissa o su area pubblica, sia azioni di promozione e sostegno per lo sviluppo e il mantenimento delle attività commerciali. Il Comune può prevedere abbattimenti degli oneri di urbanizzazione.

La realizzazione degli interventi previsti può essere attuata anche attraverso l'utilizzo di risorse finanziarie pubbliche e private, eventualmente anche attraverso società a capitale misto da costituire a tale scopo.

ART. 8 – Il Permesso di Costruire e la Denuncia di Inizio Attività.

In conformità all'art. 11 – 1° comma - del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”, il proprietario o chi abbia titolo, deve richiedere allo Sportello dell'Edilizia del Comune il permesso di costruire, per l'esecuzione di qualsiasi attività comportante trasformazioni urbanistiche ed edilizie sul territorio comunale.

Sono, in particolare, soggette a Permesso di costruire le seguenti opere:

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

Sono realizzabili mediante denuncia di inizio attività gli interventi che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente non riconducibili all'elenco di cui all'[articolo 10](#), del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

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

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

- a) gli interventi di ristrutturazione di cui all'[articolo 10](#), comma 1, lettera c);
- b) gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali

aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti; qualora i piani attuativi risultino approvati anteriormente all'entrata in vigore della [legge 21 dicembre 2001, n. 443](#), il relativo atto di ricognizione deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta degli interessati; in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione, purché il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate;

- c) gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche.

Non sono soggette né a Permesso di Costruire né A denuncia di Inizio Attività ma ad eventuali specifiche disposizioni, aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 (ora [decreto legislativo n. 42 del 2004](#)), i seguenti interventi:

- a) interventi di manutenzione ordinaria;
- b) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.

ART. 9 – Condizioni per il rilascio del Permesso di costruire.

Salvo quanto disposto all'articolo 17, comma 3, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”, il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, secondo le modalità stabilite dal Comune in conformità al succitato articolo.

La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione va corrisposta al Comune all'atto del rilascio del permesso di costruire e, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzata. A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il titolare del permesso può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, nel rispetto dell'articolo. [32, comma 1, lett. g\)](#) e dell'[articolo 122, comma 8, d.lgs. n. 163 del 2006](#) con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del comune.

La quota di contributo relativa al costo di costruzione, determinata all'atto del rilascio, è corrisposta in corso d'opera, con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, non oltre sessanta giorni dalla ultimazione della costruzione.

L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base alle tabelle parametriche che la regione definisce per classi di comuni in relazione:

- a) all'ampiezza ed all'andamento demografico dei comuni;
- b) alle caratteristiche geografiche dei comuni;
- c) alle destinazioni di zona previste negli strumenti urbanistici vigenti;
- d) ai limiti e rapporti minimi inderogabili fissati in applicazione dall'[articolo 41-quinquies, penultimo e ultimo comma, della legge 17 agosto 1942, n. 1150](#), e successive modifiche e integrazioni, nonché delle leggi regionali.

Ogni cinque anni i Comuni provvedono ad aggiornare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in conformità alle relative disposizioni regionali, in relazione ai riscontri e prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale.

Gli oneri di urbanizzazione primaria sono relativi ai seguenti interventi:

- strade residenziali,
- spazi di sosta o di parcheggio,
- fognature,
- rete idrica,
- rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas,
- pubblica illuminazione,
- spazi di verde attrezzato.

Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono relativi ai seguenti interventi:

- asili nido e scuole materne,
- scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo,
- mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi,
- impianti sportivi di quartiere,
- aree verdi di quartiere,
- centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie.

Nelle attrezzature sanitarie sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate.

Il costo di costruzione per i nuovi edifici è determinato periodicamente dalla Regione con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata, definiti dalla stessa Regione a norma della lettera g) del primo comma dell'art. 4 della legge 5 agosto 1978, n. 457. Con lo stesso provvedimento la Regione identifica le classi di edifici con caratteristiche superiori a quelle considerate nelle vigenti disposizioni di legge per l'edilizia agevolata, per le quali sono determinate maggiorazioni del detto costo di costruzione in misura non superiore al 50 per cento. Nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali, ovvero in eventuale assenza di tali determinazioni, il costo di costruzione è adeguato annualmente, ed autonomamente, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT). Il contributo afferente al permesso di costruire comprende una quota di detto costo, variabile dal 5 per cento al 20 per cento, che viene determinata dalla Regione in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione ed ubicazione.

Nel caso di interventi su edifici esistenti il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi, così come individuati dal comune in base ai progetti presentati per ottenere il permesso di costruire. Al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, per gli interventi di [ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d\)](#), il comune hanno comunque la facoltà di deliberare che i costi di costruzione ad essi relativi non superino i valori determinati per le nuove costruzioni.

Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, relativa anche ad edifici esistenti, il contributo afferente al permesso di costruire è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del permesso si impegni, a mezzo di una convenzione con il comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo 8.

Il contributo di costruzione non è dovuto:

- a) per gli interventi da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai

sensi l'articolo 1, comma 1 del decreto legislativo n. 99 del 2004 e l'[articolo 2135 del codice civile](#);

- b) per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari;
- c) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
- d) per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
- e) per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela artistico-storica e ambientale.

Per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato il contributo di costruzione è commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazione.

Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari alla incidenza delle opere di urbanizzazione, di quelle necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche. La incidenza di tali opere è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base a parametri che la regione definisce con i criteri di cui al [comma 4, lettere a\) e b\) dell'articolo 16](#), nonché in relazione ai tipi di attività produttiva.

Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione, determinata ai sensi dell'articolo 16, nonché una quota non superiore al 10 per cento del costo documentato di costruzione da stabilirsi, in relazione ai diversi tipi di attività, con deliberazione del consiglio comunale.

Qualora la destinazione d'uso delle opere indicate nei commi precedenti, nonché di quelle nelle zone agricole previste dall'articolo 17, venga comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

ART. 10 – Abitabilità ed Agibilità.

Il certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.

Il certificato di agibilità viene rilasciato dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale con riferimento ai seguenti interventi:

- a) nuove costruzioni;
- b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
- c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1.

Con riferimento agli interventi di cui al comma 2, il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività, o i loro successori o aventi causa, sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato di agibilità. La mancata presentazione della domanda comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 77 a 464 euro.

Alla domanda per il rilascio del certificato di agibilità deve essere allegata copia della dichiarazione presentata per la iscrizione in catasto, redatta in conformità alle disposizioni

dell'articolo 6 del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652 e successive modificazioni e integrazioni.

VALORI PARAMETRICI

ART. 11 – Parametri urbanistici – edilizi. (***)**

I parametri urbanistici edilizi che disciplinano l'attività edificatoria nel territorio comunale di Villafranca d'Asti sono contenuti nel Regolamento edilizio adottato dal Consiglio Comunale ai sensi della L.R. 8/799, n. 19.

~~Fino al momento della pubblicazione, per estratto, sul Bollettino Ufficiale della Regione del Regolamento edilizio comunale di cui al comma che precede, hanno efficacia i parametri urbanistici edilizi contenuti nel presente articolo.~~

~~Dopo la pubblicazione, per estratto, sul Bollettino Ufficiale della Regione del Regolamento edilizio comunale, tutti i parametri urbanistici edilizi contenuti nel presente articolo, si intendono automaticamente abrogati e sostituiti dai corrispondenti, contenuti nel nuovo Regolamento edilizio, ad eccezione di quelli elencati al comma successivo.~~

~~I parametri urbanistici edilizi relativi a:~~

~~m) Proprietà agricola;~~

~~n) Superficie catastale;~~

~~o) Superficie coperta per posto di lavoro o addetto;~~

~~p) Indice di affollamento;~~

~~avendo specifiche caratteristiche, riferite alle previsioni cartografiche e normative del presente Piano regolatore e non trovando corrispondenza in analoghe definizioni contenute nel Regolamento edilizio tipo regionale, continuano ad avere efficacia anche dopo la pubblicazione, sul Bollettino Ufficiale della Regione, del Regolamento edilizio comunale.~~

ART. 11.1 – Parametri di superficie.

a) Superficie territoriale

~~Si intende come superficie territoriale, che definisce quantitativamente l'ambito territoriale di P.R.G.C., la sommatoria di:~~

~~E) le superfici fondiariae relative ai cari tipi di insediamento;~~

~~F) le superfici destinate alla viabilità veicolare e pedonale esistente e prevista;~~

~~G) le superfici occupate dagli alvei dei torrenti, rii, canali, balere, etc.;~~

~~H) le superfici destinate a verde vincolato ed ad arredo urbano;~~

~~I) le superfici destinate a servizi sociali ed attrezzature a livello Comunale, come definiti dall'art. 24 della L.R. n. 56/1977 e dagli artt. 3 e 5 del D.M. 1444/1968.~~

Confrontare i disposti del Regolamento Edilizio approvato e specificatamente quelli contenuti nell'art. 22 "Superficie territoriale".

b) Superficie fondiaria

~~Si intende come superficie fondiaria l'area o il complesso di aree occupate dagli edifici destinati ai vari tipi di insediamenti e dagli spazi di loro stretta pertinenza, e cioè:~~

~~☐ gli spazi destinati alla formazione di parcheggi, ai sensi dell'art. 18 della Legge 765/1967;~~

~~□ gli spazi destinati alla formazione di aree a cortile e/o a verde privato o consortile, compresi gli spazi destinati alla formazione dei distacchi regolamentari degli edifici tra di loro, ovvero dai confini e dai cigli delle sedi stradali.~~

Confrontare i disposti del Regolamento Edilizio approvato e specificatamente quelli contenuti nell'art. 21 "Superficie fondiariae".

c) Lotto

Si intende come lotto l'appezzamento di terreno costituito da una o più particelle catastali adiacenti, così da formare sedime (edificata o no) senza soluzione di continuità, intestato presso la Conservatoria dei Registri immobiliari allo stesso proprietario.

d) Proprietà agricola

Si intende come proprietà agricole l'insieme dei lotti agricoli appartenenti allo stesso proprietario.

e) Superficie catastale

Si intende come superficie catastale la consistenza (forma ed estensione) dell'appezzamento di terreno, quale risulta a Catasto.

~~f) Superficie effettiva~~

~~Si intende come superficie effettiva la consistenza suddetta risultante da dettagliato rilievo topografico.~~

~~g) Superficie coperta~~

~~Si intende come superficie coperta degli edifici, la proiezione orizzontale sul terreno di tutte le loro parti considerate ai fini del computo del volume, ossia di tutte le parti chiuse e di quelle per cui non esiste il vincolo a mantenerle aperte, come balconi, pensiline, etc.~~

f) Superficie coperta della costruzione (Sc)

Confrontare i disposti del Regolamento Edilizio approvato e specificatamente quelli contenuti nell'art. 17 "Superficie coperta della costruzione (Sc)".

g) Superficie utile lorda della costruzione (Sul)

Confrontare i disposti del Regolamento Edilizio approvato e specificatamente quelli contenuti nell'art. 18 "Superficie utile lorda della costruzione (Sul)".

h) Superficie utile netta della costruzione (Sun)

Confrontare i disposti del Regolamento Edilizio approvato e specificatamente quelli contenuti nell'art. 19 "Superficie utile netta della costruzione (Sun)".

~~h) Superficie coperta per posto di lavoro o addetto~~

Per l'edificazione destinata ad attività produttiva, il passaggio della quantità edificata o edificabile, espressa in superficie coperta, al numero di posti di lavoro, o addetti, teoricamente insediabili avverrà assegnato il posto di lavoro, o addetto, una superficie coperta di 150 mq., a meno di documentati programmi di lavoro che richiedano una maggiore superficie per addetto.

i) Superficie lorda di solaio

Si intende come superficie lorda di solaio sviluppata degli edifici, l'effettiva superficie del solaio, cioè la sommatoria delle superfici utili di pavimento di tutti i solai chiusi costituenti l'edificio, ivi comprese le autorimesse interrate eccedenti gli standard di cui alle presenti norme; delle superfici delle murature che delimitano detti locali; delle superfici dei collegamenti verticali ed orizzontali (scale, ripiani, rampe, ascensori); delle superfici di logge, porticati e terrazzi coperti.

i) Rapporto di copertura (Rc)

Confrontare i disposti del Regolamento Edilizio approvato e specificatamente quelli contenuti nell'art. 23 "Rapporto di copertura (Rc)".

ART. 11.2 – Parametri di altezza.

a) Altezza degli edifici

Si intende come altezza degli edifici la differenza delle quote del terreno dopo la sua sistemazione, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 35 lettera A punto q) delle presenti N.U.E.A., calcolata dal punto più basso della linea di spiccato delle pareti, e la quota dell'intradosso del solaio di copertura dei locali utilizzabili più elevati, della gronda o dei cornicioni, se sono più alti.

In caso di risistemazioni che prevedono reinterri a quota superiore a quella naturale del terreno prima dell'intervento, queste dovranno essere evidenziate negli allegati grafici di progetto con riferimento a capisaldi e dovranno essere compatibili con l'andamento generale delle aree circostanti.

L'altezza come sopra definita non potrà in alcun punto del perimetro dell'edificio superare i limiti massimi stabiliti dal P.R.G.C., ad eccezione dei soli volumi tecnici (torretta ascensore, copertura vano scala, serbatoio acqua) e delle costruzioni speciali (silos per l'agricoltura, cabine e tralici per elettrodotti e simili), purché contenuti nei limiti strettamente indispensabili.

Nelle zone industriali ed artigianali, le altezze superiori ai limiti previsti dall'art. 36 lett. B) delle presenti N.U.E.A. sono ammissibili, qualora sia richiesta ed insiducabilmente accertata la necessità, per l'edificazione di nuovi impianti che per loro natura si sviluppino in senso verticale.

b) Altezza media

Si intende come altezza media la misura lineare ottenuta dividendo la somma delle superfici perimetrali esterne dell'edificio, computate fino all'intradosso dell'ultimo solaio di copertura di vani abitabili, per il perimetro esterno dell'edificio.

a) Altezza dei fronti della costruzione (Hf)

Confrontare i disposti del Regolamento Edilizio approvato e specificatamente quelli contenuti nell'art. 13 "Altezza dei fronti della costruzione (Hf)".

b) Altezza della costruzione (H)

L'altezza della costruzione, misurata in metri [m], è la massima tra quelle dei fronti, determinate ai sensi del precedente art. 11.2 a).

c) Numero dei piani della costruzione (Np)

Confrontare i disposti del Regolamento Edilizio approvato e specificatamente quelli contenuti nell'art. 15 "Numero dei piani della costruzione (Np)".

Art. 11.3 – Parametri di volume.

~~a) Volume edificato~~

~~Si intende come volume edificato, a qualunque uso destinato, costruito sulla superficie fondiaria di competenza, calcolato moltiplicando la superficie coperta per l'altezza media. Il volume è misurato a partire dall'altezza del marciapiede o del terreno dopo la sua sistemazione (ovvero prima della sistemazione nel caso di reinterri realizzati a quota superiore a quella naturale del terreno prima dell'intervento), sino all'intradosso dei solai di copertura dei locali utilizzabili più elevati. Nel computo sono esclusi i volumi delle sovrastrutture tecniche, ma inclusi quelli della rientranza e delle logge incassate (si intendono come tali quelle delimitate su almeno tre lati dalle pareti dell'edificio).~~

a) Volume della costruzione (V)

Confrontare i disposti del Regolamento Edilizio approvato e specificatamente quelli contenuti nell'art. 20 "Volume della costruzione (V)".

b) Tolleranza

Nel computo dei volumi, rispetto ai limiti di densità fondiaria prescritti, sarà ammessa una tolleranza del 5% con un massimo di 30 cm. per ogni unità immobiliare, ~~per la realizzazione di locali igienici in edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G.C., quando venga dimostrata l'impossibilità di provvedere altrimenti.~~

c) Volume per abitante

Per l'edificazione destinata alla residenza, il passaggio della quantità edificata o edificabile espressa in volume, al numero di abitanti teoricamente insediabili, avverrà assegnando ad ogni abitante un volume medio di 90 mc., per l'edilizia economica e popolare, e di 100 mc./ab. per l'edilizia privata in generale.

d) Volumi tecnici

Si intendono come volumi tecnici le infrastrutture di copertura dei servizi tecnici degli edifici (torretta ascensore, copertura vano scala, serbatoi acqua) e le parti di tetto comprese entro la inclinata 1:3. Tali volumi sono esclusi agli effetti della valutazione della volumetria costruibile.

e) Vano abitabile

Si intende come vano abitabile ogni locale effettivamente destinato alla residenza, compresa la cucina (esclusi però cucinino, locali igienici, disimpegni e ripostigli), attribuendo un indice di affollamento di 1 (uno) abitante per vano.

ART. 11.4 – Indici

a) ~~Indice di densità territoriale.~~

~~Si intende come “indice di densità territoriale di popolazione” il rapporto, espresso in abitanti per ettaro (ab/ha), fra il numero degli abitanti insediati o insediabili in un certo ambito territoriale e la sua superficie territoriale.~~

~~Si intende come “indice di densità territoriale edilizia” il rapporto, espresso in metri cubi o metri quadrati (mc/mq — mq/mq), fra il volume o la superficie lorda di solaio sviluppata dagli edifici costruiti o costruibili in un ambito territoriale o sua parte (esclusi gli edifici pubblici o riservati alle attività collettive), e la superficie territoriale dell’ambito medesimo.~~

b) ~~Indice di densità fondiaria.~~

~~Si intende come “indice di densità fondiaria in rapporto alla cubatura” il rapporto, espresso in metri cubi per metro quadrato (mc/mq), fra la superficie lorda di solaio sviluppata dall’edificio o dal complesso di edifici e la superficie fondiaria di pertinenza.~~

~~Si intende come “indice di densità fondiaria in rapporto alla superficie” il rapporto, espresso in metri quadrati per metro quadrato (mq/mq), fra la superficie lorda di solaio sviluppata dall’edificio o dal complesso di edifici e la superficie fondiaria di pertinenza.~~

~~Si intende come “indice di densità fondiaria in rapporto alla copertura” il rapporto, espresso mediante valore numerico o percentuale, fra la superficie coperta dell’edificio o del complesso di edifici e la superficie fondiaria di pertinenza.~~

c) ~~Indice di affollamento.~~

~~Si intende come indice di affollamento, sia residenziale che turistico, il rapporto fra il numero di abitanti ed il numero di vani esistenti in un ambito territoriale, individuando come fabbisogno l’indice di 1 (uno) abitante per vano.~~

a) Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)

Confrontare i disposti del Regolamento Edilizio approvato e specificatamente quelli contenuti nell’art. 24 “Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)”.

b) Indice di utilizzazione territoriale (Ut)

Confrontare i disposti del Regolamento Edilizio approvato e specificatamente quelli contenuti nell’art. 25 “Indice di utilizzazione territoriale (Ut)”.

c) Indice di densità edilizia fondiaria (If)

Confrontare i disposti del Regolamento Edilizio approvato e specificatamente quelli contenuti nell’art. 26 “Indice di densità edilizia fondiaria (If)”.

d) Indice di densità edilizia territoriale (It)

Confrontare i disposti del Regolamento Edilizio approvato e specificatamente quelli contenuti nell'art. 27 "Indice di densità edilizia territoriale (It)".

Art. 11.5 – Distanze.

Confrontare i disposti del Regolamento Edilizio approvato e specificatamente quelli contenuti nell'art. 16 "Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds).".

CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO

ART. 12.a – Classi di destinazione d'uso degli edifici. (***) (*****)**

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 8 della L.R. 8/7/99, n. 19, le destinazioni d'uso degli edifici sono suddivise in 7 categorie indicate con lettere alfabetiche (classi) o sigle alfanumeriche (sottoclassi), corrispondenti ad 7 diverse classi di attività, e, fatte salve ulteriori specificazioni introdotte nelle singole aree normative, si individuano come segue.

A. Destinazione residenziale

classe di attività che definisce l'uso di immobili per civile abitazione.

Sono inclusi nella destinazione residenziale gli spazi di pertinenza quali cantine, soffitte, autorimesse e altri spazi (anche di uso comune) quali depositi, servizi tecnologici, etc.

B. Destinazione produttiva, industriale o artigianale

classe di attività che definisce l'uso di immobili per attività industriali ed artigianali di produzione di beni.

La destinazione produttiva, industriale o artigianale è suddivisa in due sottoclassi di attività così definite:

B.1. Destinazione produttiva, industriale o artigianale normale

Nella destinazione produttiva, industriale o artigianale normale sono comprese tutte le attività produttive che non siano classificate, ai sensi di Legge, come nocive, pericolose o inquinanti e che non richiedano particolari attenzioni e cautele dal punto di vista della prevenzione e del controllo delle conseguenze ecoambientali delle lavorazioni previste.

Nella destinazione produttiva, industriale o artigianale normale sono comprese tutte le attività che facciano parte del ciclo produttivo di un'azienda industriale od artigianale, quali, ad esempio:

- le attività amministrative;
- le attività direzionali;
- le attività di ricerca;
- le attività di stoccaggio di merci e di gestione di magazzini;

nonché gli spazi di servizio all'attività principale, quali, ad esempio, rimesse per veicoli o mezzi d'opera, tettoie per deposito di merci o servizi tecnologici.

Ai fini urbanistici, le attività di stoccaggio di merci e di gestione di magazzini sono equiparate a destinazioni d'uso industriali od artigianali, anche nel caso di aziende che effettuino la propria attività principale in altri luoghi.

Nella destinazione produttiva industriale ed artigianale sono comprese le attività di vendita di prodotti a favore di dipendenti, da effettuarsi, conformemente alle disposizioni dell'articolo 16 del D.Lgs n. 114/98, in locali non aperti al pubblico, che non abbiano accesso dalla pubblica via, **nonché i pubblici esercizi (quali ad esempio, bar, ristoranti, tavola calda e/o fredda etc.) con finalità di mensa subordinati a S.U.E..**

B.2. Destinazione produttiva, industriale o artigianale per attività ecoambientalmente delicate

Nella destinazione produttiva, industriale o artigianale per attività ecoambientalmente delicate sono comprese tutte le attività produttive che non siano classificate, ai sensi di Legge, come nocive, pericolose o inquinanti, ma che richiedano, tuttavia, particolari attenzioni e cautele dal punto di vista della prevenzione e del controllo delle conseguenze ecoambientali delle lavorazioni previste.

Nella destinazione produttiva, industriale o artigianale per attività ecoambientalmente delicate sono comprese, inoltre, tutte le attività tipiche del ciclo produttivo di un'azienda industriale od artigianale, quali, ad esempio:

- le attività amministrative;
- le attività direzionali;
- le attività di ricerca;
- le attività di stoccaggio di merci e di gestione di magazzini;

nonché gli spazi di servizio all'attività principale, quali, ad esempio, rimesse per veicoli o mezzi d'opera, tettoie per deposito di merci o servizi tecnologici.

Ai fini urbanistici, le attività di stoccaggio di merci e di gestione di magazzini sono equiparate a destinazioni d'uso industriali od artigianali, anche nel caso di aziende che effettuino la propria attività principale in altri luoghi.

C. Destinazione commerciale

classe di attività che definisce l'uso di immobili per attività di commercio di merci.

La destinazione commerciale é suddivisa in due sottoclassi di attività così definite :

C.1 Destinazione commerciale al dettaglio in sede fissa

Per commercio al dettaglio in sede fissa s'intende l'attività svolta da chiunque, professionalmente, acquisti merci in nome e per conto proprio e le rivenda su aree private direttamente al consumatore finale.

Nella destinazione commerciale al dettaglio sono comprese tutte le attività compresenti che risultino di supporto all'attività commerciale al dettaglio principale, quali, ad esempio :

- le attività amministrative;
- le attività direzionali;
- le attività di stoccaggio di merci e di gestione di magazzini.

nonché gli spazi di servizio all'attività principale, quali, ad esempio, cantine, soffitte e altri spazi (anche di uso comune) quali depositi, servizi tecnologici, etc.

L'insediamento di strutture commerciali per la vendita al dettaglio soggetti alla disciplina di cui al Decreto Legislativo 114/98 avviene nel rispetto delle previsioni cartografiche e normative del Piano regolatore generale (con particolare riferimento alla parte VIII delle norme di attuazione) delle specifiche Deliberazioni del Consiglio Comunale assunte ai sensi del 3° comma, lett. a) e d) dell'art. 29 della D.C.R. n. 59 – 10831/2006.

La superficie di vendita degli esercizi commerciali che trattano esclusivamente merci ingombranti, dei quali il venditore non è in grado di effettuare la consegna immediata (mobilifici, concessionarie auto, legnami, materiali per l'edilizia e simili) può essere limitata alla dimensione massima degli esercizi di vicinato; la parte rimanente, ancorché comunicante con essa, deve essere separata e distinta da pareti continue e si può destinare a magazzino, deposito o superficie espositiva; ai fini del presente comma è obbligatoria la sottoscrizione e la registrazione presso l'Agenzia delle Entrate, di un atto di impegno d'obbligo tra Comune e operatore, che costituisce integrazione alla comunicazione di cui all'art. 7 del D.Lgs. 114/1998 e nella quale, oltre alla delimitazione della superficie di vendita, è precisata, senza possibilità di deroghe, la composizione delle merceologie di offerta.

Ai soli fini urbanistici, sono equiparate a destinazioni d'uso commerciali al dettaglio le attività artigianali di servizio (quali, ad esempio, lavanderie, attività di parrucchiere, fotografo, etc.), quelle di vendita di servizi (quali, ad esempio, gli sportelli bancari, le agenzie assicurative, turistiche,

immobiliari, etc.), i pubblici esercizi (quali ad esempio, bar, ristoranti, etc.) nonché quelle sportive e per l'impiego del tempo libero (palestre e circoli ricreativi privati, etc.).

C.2 Destinazione commerciale all'ingrosso

Per commercio all'ingrosso s'intende l'attività svolta da chiunque professionalmente acquisti merci in nome e per conto proprio e le rivenda ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande.

Nella destinazione commerciale all'ingrosso sono comprese tutte le attività compresenti che risultino di supporto all'attività commerciale all'ingrosso principale, quali, ad esempio :

- ❑ le attività amministrative;
- ❑ le attività direzionali;
- ❑ le attività di stoccaggio di merci e di gestione di magazzini.

nonché gli spazi di servizio all'attività principale, quali, ad esempio, cantine, soffitte e altri spazi (anche di uso comune) quali depositi, servizi tecnologici, etc.; sono inoltre consentiti nonchè i pubblici esercizi (quali ad esempio, bar, ristoranti, tavola calda e/o fredda etc.) con finalità di mensa subordinati a S.U.E..

D. Destinazione turistico ricettiva

classe di attività che definisce l'uso di immobili per attività di tipo ricettivo alberghiero, di residenza comunitaria attrezzata, per attività di ristorazione, bar e circoli privati (quali case di riposo per anziani, collegi, case di cura, case protette, strutture di riabilitazione per disabili e per ex tossico-dipendenti, etc.) comprensive dei necessari servizi.

Nella destinazione turistico ricettiva sono comprese tutte le attività compresenti che risultino di supporto all'attività turistico ricettiva principale, quali, ad esempio :

- ❑ le attività amministrative;
- ❑ le attività direzionali;
- ❑ le attività di stoccaggio di merci e di gestione di magazzini.

nonché gli spazi di servizio all'attività principale, quali, ad esempio, cantine, soffitte e altri spazi (anche di uso comune) quali depositi, spazi per lo svago e il tempo libero individuale e collettivo, servizi tecnologici, etc.

E. Destinazione direzionale

classe di attività che definisce l'uso di immobili per funzioni direttive od operative centrali di aziende od istituti privati articolati, nonché per attività di direzionalità privata, propria delle libere professioni.

Sono inclusi nella destinazione direzionale gli spazi di pertinenza quali cantine, soffitte, autorimesse e altri spazi (anche di uso comune) quali depositi, servizi tecnologici, etc.

F. Destinazione agricola

classe di attività che definisce l'uso di immobili per attività di coltivazione, di allevamento, agrituristiche e zootecniche, ivi comprese le attività di conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli tipici locali, del bestiame e dei prodotti dell'allevamento, purché in funzione della produttività di un'azienda agricola.

Nella destinazione agricola sono comprese tutte le attività compresenti che risultino di supporto all'attività principale, definite dall'articolo 25 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

ART. 12. – Classi di destinazioni d’uso del suolo. (***)**

Ai sensi dell’articolo 2 del D.M. 02.04.1966 e delle indicazioni della Legge Regionale n. 56/77, il P.R.G.C. individua le seguenti classi di destinazione d’uso del territorio Comunale:

1. Zone destinate ad uso residenziale (tipo A, B, C), distinte in cartografia rispettivamente in:
“zone destinate ad uso residenziale di recupero a centro storico” (C.S.)
“zone residenziali di completamento” (R.C.)
“zone residenziali di conservazione o di ristrutturazione” (R.T.)
“Nuclei agricoli residenziali” (N.A.)
“Nuclei frazionali di ristrutturazione e completamento” (N.A.C.)
2. Zone destinate ad impianti produttivi industriali, artigianali e commerciali (tipo D) e contraddistinte in cartografia con i simboli “I.P.”, “E.C.” ed “I.P.D.”
3. Zone destinate ad attività agricole (tipo E), contraddistinte in cartografia con il simbolo “Ag”.
4. Zone destinate a standard urbanistici (servizi ed infrastrutture di tipo “SU”).
5. Zone a destinazione d’uso particolare.
6. Zone soggette a vincoli speciali.

Ciascuna classe di destinazione, a norma dei successivi articoli, comprende particolari usi del suolo e destinazioni pertinenti.

ART. 13. – Zone destinate ad usi residenziali di tipo CS, RT, RC, NC, NA, NAC. (***)**

In tali zone previste ad uso residenziale, si intende “propria” la residenziale, così come definita al punto A del precedente articolo 12.a.

Sono ammesse inoltre le seguenti destinazioni, definite ai sensi del precedente articolo 12.a

:

- B. Destinazione produttiva, limitatamente alle attività artigianali al servizio della residenza, quando non rumorose, moleste o nocive;
- C1 commerciale al dettaglio in sede fissa : limitatamente alle strutture di vendita insediabili ai sensi della parte VIII delle presenti norme di attuazione e delle specifiche Deliberazioni del Consiglio Comunale assunte ai sensi del 3° comma, lett. a) e d) dell’art. 29 della D.C.R. n. 59 – 10831/2006.
- C2 commerciale all’ingrosso con esclusione dei grandi magazzini di vendita all’ingrosso;
- D. Destinazione turistico ricettiva;
- E. Destinazione direzionale;
- F. Destinazione agricola limitatamente a piccole stalle familiari ed all’allevamento di animali da cortile per l’uso domestico, quando l’attività risulta esercitata alla data di approvazione del presente P.R.G.C. (sono esclusi gli allevamenti di suini);

E’ sempre ammessa, nelle porzioni di territorio a tale scopo previste dal Piano regolatore, la realizzazione di attrezzature pubbliche riservate alle attività collettive.

Tutte le attività esistenti, in contrasto con la destinazione residenziale che provochino odori, polveri, rumori devono, entro un anno dall’approvazione del P.R.G.C., provvedere al loro trasferimento, salvo la rimozione delle cause che le rendono dannose per la residenza.

Le destinazioni d'uso degli immobili sono vincolanti: ogni abusivo mutamento provoca la revoca della abitabilità o agibilità dei locali o della licenza di esercizio, oltre le sanzioni di cui all'art. 64 della L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni.

ART. 14 – Zone destinate ad impianti produttivi industriali, artigianali di tipo (IP) (***)
(*****)**

In queste zone è da intendersi come “propria” la destinazione produttiva, industriale o artigianale, così come definita ai punti B1 e B2 del precedente articolo 12.a e quelle ad essa complementari (magazzini ed esposizioni merci, attività collegate ai trasporti, deposito e lavorazione di prodotti agricoli non strettamente connessi ai fondi rurali), compatibilmente con la verifica da parte dell'U.T.C. della esistenza della viabilità di transito e di penetrazione interna idonea e rapportata alla funzionalità della viabilità esistente, di adeguati impianti di smaltimento e/o di allontanamento dei rifiuti solidi e liquidi, di sufficienti aree destinate ad attrezzature di servizio in adempimento agli standard oltreché di adeguato ed organico rifornimento idrico.

Sono ammesse, nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici e delle eventuali limitazioni stabiliti dai successivi articoli 24 e 36 delle presenti norme, le seguenti destinazioni, definite ai sensi del precedente articolo 12.a :

- C1 – commerciale al dettaglio in sede fissa (limitatamente configurabili, ai sensi della vigente normativa in materia commerciale, come “esercizi di vicinato”);
- C2 - commerciale all'ingrosso;
- E- direzionale, a condizione che la relativa porzione di edificio risulti inclusa in un'unica struttura edilizia con l'impianto produttivo principale;
- residenziale : limitatamente ad una unità immobiliare da destinare alla residenza del (o gestore o direttore o custode), dell'azienda insediata o prevista, nella misura massima di mq. 120 di superficie coperta, a condizione che la relativa porzione di edificio risulti inclusa in un'unica struttura edilizia con l'impianto produttivo principale;

In queste zone sono ammessi, altresì, gli esercizi commerciali che trattano merci ingombranti così come definiti delle specifiche Deliberazioni del Consiglio Comunale assunte ai sensi del 3° comma, lett. a) e d) dell'art. 29 della D.C.R. n. 59 – 10831/2006.

E' sempre ammessa, nelle porzioni di territorio a tale scopo previste dal Piano regolatore, la realizzazione di attrezzature pubbliche riservate alle attività collettive.

**ART 14 bis – Zone destinate ad insediamenti commerciali di tipo (EC).
(*****)**

In queste zone è da intendersi come “propria” la destinazione commerciale al dettaglio in sede fissa, così come definita al punto C.1 del precedente articolo 12.a, limitatamente alle strutture di vendita insediabili, ai sensi della parte VIII delle presenti norme di attuazione e nel rispetto della specifica Deliberazione del Consiglio Comunale assunte ai sensi del 3° comma, lett. a) e d) dell'art. 29 della D.C.R. n. 59 – 10831/2006.

Sono ammesse, nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici e delle eventuali limitazioni stabiliti dai successivi articoli 25 e 36 delle presenti norme, le seguenti destinazioni, definite ai sensi del precedente articolo 12.a :

- B - produttiva, di tipo artigianale, soltanto nel caso di attività collegate ad attività commerciali;
- C2 - commerciale all'ingrosso;
- residenziale : limitatamente ad una unità immobiliare da destinare alla residenza del titolare o del custode, dell'azienda insediata o prevista, nella misura massima di mq. 120 di superficie

coperta, a condizione che la relativa porzione di edificio risulti inclusa in un'unica struttura edilizia con l'edificio principale;

E' sempre ammessa, nelle porzioni di territorio a tale scopo previste dal Piano Regolatore, la realizzazione di attrezzature pubbliche riservate alle attività collettive.

ART. 15 – Zone destinate ad attività agricola (AG). (***)**

In queste zone si intende come “propria” la destinazione per attività agricola, così come definita al punto F del precedente articolo 12.a.

Sono classificate come agricole tutte le aree esterne a quelle residenziali, industriali, artigianali, a servizi infrastrutture, così come rilevabili nelle tavole illustrative di P.R.G.C.

Si considerano in particolare le seguenti classi di destinazione del suolo agricolo:

- terreni e culture agricole;
- terreni a seminativo prato e/o pascolo;
- terreni a bosco ceduo;
- terreni a vincolo produttivo.

I piani zonal di sviluppo agricolo, definiranno la nuova ripartizione del territorio produttivo, con l'adozione di nuove infrastrutture per un più razionale sfruttamento delle zone boschive ed il potenziamento delle aziende dirette coltivatrici a carattere zootecnico.

Nelle zone agricole sono ammesse esclusivamente nuove opere destinate alla residenza rurale con le connesse attrezzature ed infrastrutture: stalle, silos, magazzini e locali per lavorazioni e la trasformazione dei prodotti agricoli, impianti di conservazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione dei fondi degli imprenditori agricoli.

E' consentito il mutamento della destinazione d'uso degli immobili nei limiti ed alle condizioni di cui ai commi 7 e 8 dell'art. 25 Della L.R. n. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Non sono ammessi nuovi impianti di attività estrattive, di cave o torbiere, né la formazione di accumuli di materiale o depositi, anche a cielo aperto, fatte salve le disposizioni statali e regionali vigenti in materia e previa comunque l'autorizzazione regionale.

ART. 15 bis – Zone destinate ad attività agricola speciale. (****)**

La zona è destinata ad attività agricola così come definita al punto F del precedente articolo 12°.

Al fine di salvaguardare la possibilità di futura localizzazione nella zona del casello dell'autostrada Torino-Piacenza, in essa non sono ammesse le nuove opere per residenze rurali e per le annesse attrezzature indicate al comma 5° del precedente art. 15, sino all'approvazione dell'eventuale progetto di realizzazione dell'infrastruttura che dovrà essere redatto con le specifiche tecniche ad essa relative ed in accordo bonario con la SATAP.

La presente norma è specificatamente riferita alle aree libere contenute nella zona; per i fabbricati esistenti vale la normativa vigente in merito.

ART. 16 – Zone destinate a servizi ed infrastrutture pubbliche (S.U.).

In queste zone si intende come “propria” la destinazione riservata alla formazione di pubblici servizi di interesse urbano.

E' ammessa la costruzione di:

- asili nido e scuole materne;
- scuole dell'obbligo ed attrezzature relative;
- scuole secondarie superiori ed attrezzature relative;
- edifici per il culto;
- centri sociali, amministrativi, culturali, sanitari ed attrezzatura sportiva;

- cimiteri;
- giardini, parchi pubblici e spazi attrezzati per la sosta e per lo svago;
- impianti tecnologici (ENEL, TELECOM, etc.);
- sistemazione a verde delle fasce di protezione stradale, cimiteriale, di impianti produttivi, delle sponde dei fiumi;
- manufatti occorrenti per arginature e terrazzamenti, etc.

Le specifiche destinazioni per tali aree riportate dal P.R.G.C. sono indicative nell'ambito della medesima classificazione di standard.

E' ammissibile, ove se ne verifichi la necessità, di prevedere la destinazione abitativa di parte degli edifici per il conduttore del servizio o del custode, limitatamente ad 1 (una) unità di alloggio.

ART. 17 – Zone a destinazione di uso particolare.

- a) Zone di tutela ambientale, rappresentate in particolare da aree di verde privato, nonché delle zone agricole individuate dallo schema di Piano Territoriale del comprensorio come zone di interesse paesistico e culturale;
- b) Aree per impianti tecnologici, ove si intendono come “proprie” le destinazioni attualmente in atto (impianti per la produzione di energia, cooptazione e derivazione dell'acqua, depuratori, etc.);
- c) Aree destinate ad attività estrattiva (cave per estrazione dell'argilla).

ART. 18 – Zone soggette a vincoli speciali. (***)**

Il P.R.G.C. individua nell'articolo 28 le aree oggetto a tutela dei seguenti vincoli:

- Aree per rispetto cimiteriale, quali risultano dalle tavole di P.R.G.C.;
- Fasce di rispetto dai corsi d'acqua, ai sensi dell'art. 29 della L.R. 56/77 e s.m. ed i.;
- Aree soggette a vincolo idrogeologico;
- Fasce di rispetto per gli impianti tecnologici;
- Aree soggette ai vincoli di cui alle Leggi 1089/1939 e 1497/1939;
- Aree soggette a rischio idrogeologico;
- Aree soggette alle disposizioni di cui alla Legge n. 431/85.

In dette aree sono consentite gli interventi previsti nel precitato articolo 28 delle presenti N.T.A. e quelle più specificatamente ammesse dalle Leggi Regionali e Statali.

Nelle aree ricadenti nelle classi III – IIIa – IIIb₂ – IIIb₃ – IIIb₄ di idoneità all'utilizzazione urbanistica derivante dallo Studio Geologico sono ammessi gli interventi degli artt. 47 e 48 delle presenti NUEA.

TIPI DI INTERVENTO NELLE ZONE DI P.R.G.C.

ART. 19 – Definizione degli interventi ammessi dal P.R.G.C.

Secondo i disposti dell'articolo 13 della L.R. 56/77 e successive modifiche, il P.R.G.C. precisa gli interventi ammissibili per le varie classi di destinazione d'uso del suolo a norma delle seguenti definizioni:

ART. 19.a – Manutenzione ordinaria.

Le opere di riparazione, sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali né modifiche alle strutture od all'organismo edilizio, e precisamente:

- ❑ Riparazione di serramenti, di gronde, di pluviali, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne;
- ❑ Riparazione o rifacimento di pavimenti e rivestimenti interni, tinteggiature e serramenti interni;
- ❑ Riparazione, ammodernamento o sostituzione di impianti igienico – sanitari e riscaldamento, che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici, che non comportino modifiche strutturali o planimetriche.

Tali opere sono effettuabili su tutti gli edifici esistenti, senza autorizzazione o concessione, a meno che non si preveda l'utilizzo di materiali diversi da quelli originari, nel qual caso l'intervento è ammissibile alla manutenzione straordinaria e pertanto soggetto ad autorizzazione.

ART. 19.b – manutenzione straordinaria.

Le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché realizzare ed integrare i servizi igienico sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari, non comportino modifiche alle destinazioni d'uso e non alterino la forma e la posizione delle strutture portanti e la pendenza delle coperture.

E precisamente:

- ❑ Rifacimento totale o parziale degli elementi architettonici esterni od interni come intonaci, rivestimenti, zoccolature, cornici, infissi, inferriate, pavimentazioni interne con materiali della stessa natura o forma di quelli originali;
- ❑ Rifacimento di coperture, solai o volte, senza modificazioni di imposta o della sagoma originaria e sostituzione parziale degli elementi deteriorati;
- ❑ Apertura o chiusura di vani o porte interne, demolizioni e/o ricostruzioni di tramezzi divisorii non portanti, per la realizzazione e/o integrazione dei servizi igienico – sanitari e/o tecnologici;
- ❑ Realizzazione o integrazione dei servizi igienico – sanitari e degli impianti tecnologici che non comportino modifiche sostanziali alla pianta degli alloggi, alla struttura degli edifici, né nuove aperture verso l'esterno;
- ❑ Posa delle recinzioni.

Non sono pertanto da intendere come manutenzione straordinaria quelle opere che modificano la forma e la posizione delle aperture esterne; la posizione, la dimensione e la pendenza delle scale, il tipo, la pendenza e l'altezza delle coperture, l'altezza dei locali interni.

Per gli interventi di manutenzione straordinaria è richiesta l'autorizzazione gratuita ai sensi dell'art. 48 della Legge 457/1978.

L'ambito dell'intervento può essere relativo ad una sola unità immobiliare quando le operazioni di manutenzione straordinaria sono limitate ad opere interne.

Quando gli interventi interessano anche parti esterne, parziali rispetto all'intero fabbricato, non potrà essere data l'autorizzazione per una sola unità immobiliare, ma l'intervento dovrà interessare l'intero edificio avente caratteristiche omogenee.

ART. 19.c – Restauro e risanamento conservativo.

Gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costruttivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo originario edilizio.

Trattasi, quindi, di opere che comportano il mantenimento dei caratteri e della volumetria originaria, depurati di aspetti deturpanti di successiva aggiunta, senza alterazioni planimetriche, sia di sagoma che di prospetti esterni.

Gli interventi hanno per oggetto:

- ❑ Contenute modifiche dell'impianto distributivo interno per il recupero igienico – funzionale e l'inserimento degli impianti igienico – sanitari e dei servizi mancanti, da realizzarsi rispettando le strutture originarie esterne ed interne;
- ❑ Il restauro architettonico e statico degli immobili, mediante la conservazione e l'eventuale ricostruzione delle strutture originarie;
- ❑ La sostituzione, se necessaria, degli elementi strutturali degradanti, esterni ed interni, che abbiano gli stessi requisiti strutturali di quelli originali;
- ❑ L'eliminazione delle aggiunte a carattere superfetativo o deturpante, sia per quanto riguarda gli immobili, sia per quanto riguarda le aree di pertinenza;
- ❑ Il ripristino e la sistemazione definitiva delle aree pavimentate a cortile e delle aree verdi.

E' ammesso nei casi di necessità il ricavo di nuove aperture, esattamente conformi, per il taglio, materiale e tecnologie, a quelle esistenti.

Gli interventi di risanamento o di restauro conservativo dovranno assicurare la conservazione delle strutture portanti verticali, dei solai e delle volte, che potranno essere sostituite, senza modificazione delle quote di calpestio, solo nei casi di tutela dell'incolumità previo accertamento dell'U.T.C. (Ufficio Tecnico Comunale), delle coperture che dovranno conservare le quote originarie di gronda e di colmo, delle scale interne qualora siano di particolare pregio; delle aperture ai piani terreni che dovranno, ove possibile, essere ripristinate con l'impiego edilizio ed i materiali originari; dei paramenti esterni se in pietra, laterizio o in materiale caratteristico originario.

Gli interventi di restauro o di risanamento conservativo rientrano tra quelli dell'articolo 9 della Legge n. 10 del 1977 se convenzionati con il Comune; in tal caso potranno essere realizzati anche al di fuori del P.P.A.

In assenza di convenzione dovranno essere inseriti nei P.P.A.

L'ambito di intervento dovrà interessare l'intero fabbricato, inscindibilmente dal contesto architettonico ambientale esterno che dovrà essere minuziosamente rilevato e presentato.

ART. 19.d - Ristrutturazione edilizia.

Gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un'insieme sistematico di opere che possano portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

A seconda delle diverse situazioni che si possono presentare, si prevedono le seguenti possibilità di intervento:

ART. 19 d.1 - Ristrutturazione edilizia parziale senza alterazione della sagoma di pianta, avente per oggetto:

- La eliminazione delle aggiunte a carattere superfetativo o deturpante;
- La modificazione della distribuzione interna ai fini dell'adeguamento igienico-sanitario o dell'adeguamento funzionale delle unità abitative, pur senza modifiche formali e/o dimensionali degli edifici, con la possibilità di spostare la posizione delle scale allo scopo del miglioramento funzionale degli alloggi.
- Il rifacimento degli orizzontamenti interni staticamente instabili o tecnicamente inadeguati, anche a quote di calpestio diverse da quelle esistenti, senza modificare l'altezza degli edifici, le quote e le dimensioni verso gli spazi pubblici esterni delle aperture esistenti.

ART. 19 d.2 - Ristrutturazione edilizia parziale con modifiche della copertura, avente per oggetto:

- Gli interventi ammessi al precedente p.to d.l.
- La possibilità di modificare l'altezza della linea d'imposta della copertura, allo scopo di meglio inserire l'edificio nel contesto ambientale, con un massimo di variazione pari a mt. 1,70 in più o in meno.

Tale operazione è consentita esclusivamente per quegli edifici tra loro continui e che abbiano una differenza di colmo compresa nella variazione ammessa al comma precedente.

E' consentito, inoltre in ogni caso, la possibilità di raggiungere le quote interne di altezza dei locali stabilite dal D.M. 05/07/1975 per quegli edifici che presentino altezze inferiori.

ART. 19 d.3 - Variazione della destinazione d'uso e utilizzo dei volumi preesistenti: (**) (*****)**

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 8 della L.R. 8/7/1999 n. 19, costituisce mutamento di destinazione d'uso, soggetto a D.I.A. subordinato a Permesso di Costruire, il passaggio, anche senza opere edilizie, dall'una all'altra delle categorie o delle sottoclassi di attività definite dal precedente articolo 12.a.

La relativa istanza, conforme alla normativa urbanistica ed edilizia, si intende accolta qualora l'autorità comunale non si pronunci entro novanta giorni dalla presentazione. Il silenzio assenso non si forma per gli interventi su immobili soggetti ai vincoli previsti dalle leggi 1° giugno 1939, n. 1089 (Tutela delle cose di interesse artistico o storico) e 29 giugno 1939, n. 1497 (Protezione delle bellezze naturali), e successive modifiche ed integrazioni.

E' fatta salva la prescrizione del primo comma, lettera a) dell'articolo 48 della l.r. 56/1977, come modificato dall'articolo 44 della legge regionale 6 dicembre 1984, n. 61

I mutamenti delle destinazioni d'uso, anche in assenza di opere edilizie, sono onerosi solo nei casi in cui si verifichi il passaggio dall'una all'altra delle categorie elencate dal precedente articolo 12.a.

L'onerosità delle D.I.A. o dei Permessi di Costruire è commisurata alla differenza tra gli oneri dovuti per la classe della nuova destinazione d'uso e quelli dovuti per la destinazione in atto. Il concessionario è tenuto al versamento dell'importo corrispondente al saldo, se positivo.

Il mutamento di destinazione d'uso finalizzato all'insediamento di strutture destinate ad attività commerciali al dettaglio in sede fissa avviene nel rispetto :

- delle disposizioni contenute nella parte VIII delle presenti norme di attuazione;
- delle "norme per l'insediamento delle attività commerciali al dettaglio in sede fissa soggette alla disciplina del d.lgs 114/98 dettate con specifiche Deliberazioni del Consiglio Comunale assunte ai sensi del 3° comma, lett. a) e d) dell'art. 29 della D.C.R. n. 59 – 10831/2006.
- dei commi 7°, 8°, 9° e 10° dell'articolo 26 della L.R. n° 56/1977 e s.m. ed i., così come modificati dalla L.R. 28/99;

Sarà possibile modificare la destinazione d'uso di immobili o di loro parti, in origine non destinate alla residenza (fienili, magazzini, stalle, depositi, etc.), sempre che non siano vincolati al mantenimento della destinazione d'uso agricola e non vi siano alterazioni della sagoma planivolumetrica e purché le variazioni portino a destinazioni compatibili con la destinazione d'uso e con gli indici di zona previsti dal P.R.G.C.. Sarà possibile rendere abitabili i piani terreni, qualora si assicurino condizioni igieniche ottimali.

Gli interventi edilizi dovranno uniformarsi ai materiali e alle tipologie tipiche ricorrenti degli edifici circostanti. Per gli edifici in cui si è operato ai sensi dell'art. 19 d.3 viene esclusa la possibilità di intervenire ai sensi dell'articolo 19 d.4a.

In assenza di tali requisiti detti locali potranno essere destinati ad usi collaterali all'abitazione (magazzini, garages, tavernette, piccole attività artigianali, etc.).

Si considera volume preesistente quello chiuso da almeno tre lati, o inserito tra volumi preesistenti purché legittimamente assentiti o legittimati, ad esclusione di tettoie o manufatti realizzati in precarietà; in questa fattispecie l'intervento è comunque sempre a titolo oneroso. In caso di intervento eseguito in centro storico tale intervento si attua con la predisposizione di piano di recupero, qualora l'intervento stesso generi la realizzazione di più di un'unità abitativa.

ART. 19 d.4 - Ristrutturazione edilizia parziale con:

d.4a - modesti ampliamenti aventi per oggetto:

- Gli interventi ammessi ai p.ti dl e d2;
- Limitati ampliamenti delle superfici utili per migliorare l'agilità e/o l'abitabilità interne degli edifici senza alterazione degli allineamenti esistenti verso gli spazi pubblici;

Per questi interventi è consentita "una tantum" per ogni unità edilizia, un incremento sino ad un massimo del 20% della superficie utile esistente, garantendo comunque un minimo di 25 mq.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia parziale di cui ai precedenti p.ti, possono essere autorizzati anche con singola concessione, interessando comunque il fabbricato per intero e salvo restando il rispetto delle preesistenze limitrofe.

d.4b - ampliamenti e/o sopraelevazione di edifici esistenti

Superiori al 20% della superficie utile preesistente da attuarsi sugli edifici ricadenti nelle zone residenziali di completamente (R.C.), e comunque con il rispetto dei disposti riguardanti allineamenti, indici di edificazione, altezze e tipologie ammesse, di cui all'art. 36 delle presenti norme.

ART. 19 d.5 - Ristrutturazione edilizia con sostituzione di elementi costitutivi.

Essa ha per oggetto l'intervento da attuarsi su edifici di forte degrado e/o pericolanti e/o che siano privi di particolari valori artistici :

- Un tali casi è ammesso l'intervento di ristrutturazione e di sostituzione avente per oggetto:
- L'abbattimento delle parti pericolanti e di quelle irrecuperabili per l'alto grado di fatiscenza, sia strutturali che non;
 - La ricostruzione delle parti abbattute mantenendo, per quanto possibile, la configurazione planivolumetrica preesistente, con la possibilità di modificare l'altezza della linea d'imposta della copertura, mantenendo altresì l'inclinazione delle falde costante con quella degli edifici limitrofi.

I materiali di finitura e copertura devono essere uguali o simili a quelli predominanti nell'ambito.

Il progetto deve riportare l'esatta conformazione planimetrica ed altimetrica, nonché i caratteri architettonici di almeno due o più edifici attigui, onde porre in evidenza l'adeguamento dell'edificio nei confronti della preesistenza.

ART. 19.e - Ristrutturazione urbanistica.

Gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso, mediante un'insieme sistematico di opere, anche con la modificazione dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

ART. 19.f - Completamento e/o nuovo impianto.

Gli interventi rivolti alla realizzazione di nuove opere su lotti inedificati, facenti parte di zone già parzialmente edificate.

Essi saranno disciplinati con specifiche prescrizioni riguardanti allineamenti, indici di costruibilità, altezze massime, tipologie e caratteristiche planivolumetriche dei singoli edifici.

ART. 19.g - Demolizioni.

In assenza di iniziativa da parte dei proprietari degli immobili, è prevista la possibilità di abbattimento senza ricostruzione, di edifici o di bassi fabbricati ai fini del miglioramento delle condizioni urbanistico - edilizie dell'insediamento, sia per elementi non coerenti con il tessuto esistente e di deturpamento dell'ambiente, e sia per edifici degradati o fatiscenti, in modo tale da costituire pericolo per la pubblica incolumità.

L'abbattimento nei suoi modi e nelle forme del caso, avverrà su ordinanza del Comune.

ART. 19.h - Restauro o ristrutturazione di bassi fabbricati.

Si tratta di interventi su bassi fabbricati non destinati a residenza e che non sono in contrasto con l'ambiente.

Essi possono essere restaurati o ristrutturati con materiali coerenti con quelli preesistenti nell'area, ed in essi è consentito svolgere le funzioni loro proprie (magazzini, garages, depositi, piccolo artigianato.), purché tali funzioni non siano incompatibili con la residenza.

ART. 19.i – Nuova costruzione tramite demolizione di volumi esistenti

Essa ha per oggetto l'intervento da attuarsi su edifici che siano privi di particolari valori artistici e al di fuori del perimetro del Centro Storico (CS) di forte degrado e/o pericolanti e in situazioni di particolare criticità sia viabilistica sia igienico-sanitaria e contraddistinti nelle tavole di piano con la sigla D/NC.

In tali casi è ammesso l'intervento avente per oggetto:

- l'abbattimento totale dell'edificio;

- la rilocalizzazione all'interno del lotto di pertinenza avente la medesima destinazione urbanistica;
- la sua ricostruzione con le seguenti prescrizioni:
 - la volumetria dovrà essere quella esistente così come calcolata nell'art. 19.d.3 delle presenti N.T.A. eventualmente incrementata dell'ampliamento previsto dall'art. 19.d.4;
 - i rimanenti parametri edilizi saranno quelli stabiliti nelle aree urbanistiche in cui l'edificio è situato;
 - il rispetto delle prescrizioni del piano Acustico e delle norme geologiche vigenti;
 - l'attuazione tramite S.U.E.

I materiali di finitura e copertura devono essere uguali o simili a quelli predominanti nel tessuto edilizio circostante, purchè di pregio.

MODALITA' DI INTERVENTO NELLE ZONE DI P.R.G.C.

ART. 20 - Tipi di intervento nelle zone residenziali del tipo "CS" (Centro Storico) (*) (**)**

Sono indicate come zone del tipo "CS", le parti del territorio di più antico insediamento, aventi particolare interesse storico ambientale e rappresentate dalla parte centrale del capoluogo individuata ai sensi dell'art. 24 della L. R. 56/1977 e s. m. ed int.

Vengono altresì considerate parti integranti di tale zone ed inscindibili dagli edifici esistenti, le aree libere di pertinenza ambientale e funzionale.

Considerate le condizioni di degrado esistenti, in tali zone si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento e alla ristrutturazione, al fine della migliore rivalutazione ed utilizzazione del patrimonio stesso.

Sono pertanto individuate come "zone di recupero" ai sensi e per gli effetti dell'art. 27 della legge 457/1978 e degli articoli 12 e 41/bis della legge regionale 56/1977 e s.m. e i.

Con riferimento all'art. 24 della L.R. n. 56/1977, nelle suddette aree è fatto divieto di modificare - di norma - i caratteri ambientali della trama viaria ed edilizia esistenti, nonché i manufatti che costituiscono testimonianza storica, culturale tradizione locale.

Gli interventi in dette zone avranno come obiettivo:

- a) L'integrale recupero degli spazi urbani e del sistema viario originale, con adeguate sistemazioni del suolo pubblico, dell'arredo urbano e del verde, e la formazione di parcheggi marginali;
- b) Il restauro statico e architettonico degli edifici antichi e il loro adattamento interno per il recupero igienico e funzionale, anche con interventi di ristrutturazione edilizia che possano investire il mutamento di destinazione degli stessi locali. il tutto comunque salvaguardando, per quanto possibile, le strutture originali e con l'eliminazione delle aggiunte deturpanti e la sostituzione degli elementi deturpanti e la sostituzione degli elementi degradati interni ed esterni con elementi aventi gli stessi requisiti strutturali di quelli precedenti, senza alcun aumento della volumetria né significativa modifica del tipo di copertura;
- c) La preservazione del tessuto sociale preesistente con possibilità di variazioni delle destinazioni d'uso attuali compatibili con la funzione abitativa e cori le norme di tutela estetico ambientali di cui all'art. 35 delle presenti N.d.A.

Tutte le aree libere interne alla zona centrale sono previste inedificabili. In esse è vietata la formazione di depositi o accumuli anche temporanei, di materiali; esse dovranno essere convenientemente sistemate e mantenute a verde privato, parcheggi privati, orti giardini, ecc...

Gli interventi nella zona a "CS", avverranno mediante strumenti urbanistici esecutivi di recupero P.d.R. di iniziativa pubblica o privata o attraverso singole concessioni od autorizzazioni

I piani di recupero e le concessioni edilizie sono da sottoporre al parere vincolante, in relazione alle rispettive competenze, o della commissione Regionale di cui all'art. 91/bis della L.R. 56/1977 o della sua sezione provinciale.

In particolare, anche in riferimento alle indicazioni riportate sulle allegate planimetrie di progetto del P.R.G.C. si prevedono le seguenti modalità d'intervento:

Per gli edifici non previsti assoggettati a strumento urbanistico esecutivo (P.d.R.) si attuano gli interventi a singola concessione od autorizzazione previsti ed indicati nelle planimetrie, di progetto (tav. P.4/2) relativamente a: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo dl, d2, d3 gli interventi d2 d3 si attuano esclusivamente mediante piano di recupero con possibilità di mutamento delle destinazioni d'uso preesistenti (come in precedenza indicato al punto C) purché le stesse rientrino nell'ambito

degli interventi ammessi e nelle destinazioni di zona fissate dal P.R.G.C.. Per gli immobili di cui al precedente punto e limitatamente ai soli fabbricati che ne risultano sprovvisti o carenti e fatti salvi gli immobili che rivestono particolari caratteri storico – architettonici sono altresì consentiti limitati interventi per l'adeguamento o il miglioramento igienico con un limite massimo di incremento della superficie coperta pari a mq. 10,00 per ogni unità abitativa. Detti interventi non dovranno interessare i fronti prospicienti gli spazi pubblici o di uso pubblico, e dovranno armonizzarsi con il contesto architettonico in cui si inseriranno ed osservare i disposti di cui al successivo art. 35 delle presenti norme ed avere accesso esclusivamente dall'interno dell'unità abitativa asservita. Per la realizzazione di quanto sopra dovrà essere conseguita apposita concessione edilizia;

All'interno della zona denominata centro storico (C.S.) potranno essere identificate con deliberazioni del Consiglio Comunale soggette al solo visto di esecutività aree da assoggettare a piano di recupero ai sensi e per gli effetti del titolo IV della legge 457/1978 e dell'art. 41/bis della legge regionale urbanistica 56/1977 e s.m. e i.

Per le aree assoggettate a P.d.R., qualora trascorrono i tempi del P.d.R. stesso di cui al terzo comma dell'art. 41/bis della L.R.56/77 e successive modifiche gli interventi edilizi saranno sempre soggetti a preventivi piani di recupero.

Sono ammessi in assenza di P.d.R. e/o nelle more di formazione degli stessi, interventi a singola concessione o autorizzazione relativamente a: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia interna, senza alcun incremento della superfici utili esistenti.

Gli interventi di restauro e di ristrutturazione edilizia, qualora riguardino edifici costituiti da più alloggi, sono consentiti con il mantenimento della destinazione d'uso residenziale purché disciplinati da convenzione o da atti d'obbligo unilaterali, mediante i quali il concessionario si impegna a praticare prezzi di vendita o canoni di locazione concordati con il Comune, oltreché a concorrere agli oneri di urbanizzazione ai sensi della Legge n°10 del 28/01/1977 e della L. 56/1977 e s. m. e int.

I mutamenti di destinazione d'uso sono assentiti purché rientrino nell'ambito degli interventi previsti e destinazioni di zona fissate.

Per gli immobili non espressamente individuati ed assoggettati a P.d.R. dal P.R.G.C. è consentita l'applicazione degli esposti di cui all'art. 27 della L.457/1978 con le modalità dallo stesso fissate.

Valgono in tal caso gli interventi indicati per le aree soggette a P.d.R.

Le aree assoggettate a P.d.R. potranno essere attuate tramite piani di recupero aventi confini anche non corrispondenti a quelli identificati dalla cartografia di piano alla tavola P-4/2 purché tali da interessare complessi edificati organici e suscettibili di soluzioni progettuali unitarie.

La rettifica alle delimitazioni di confine dei piani di recupero avverrà tramite deliberazione consigliare contestuale a quella di adozione del piano di recupero ai sensi dell'art. 17, punti 6e e 6f della L.R. 56/77 e s.m. ed i.; per gli edifici pubblici o di interesse pubblico, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, sono consentiti anche in assenza di strumento urbanistico esecutivo.

Nella zona C.S. sono esclusi di norma, e salvo diverse e motivate indicazioni dello strumento urbanistico esecutivo gli interventi di ristrutturazione urbanistica di cui all'art. 19 punto e) delle presenti norme.

In sede di attuazione del P.R.G.C. eventuali modifiche ai tipi d'intervento di recupero indicati dal piano nella zona CS, ai sensi del 7° comma dell'art. 17 della L.R. 56/1977 e s.m. e i. non costituiscono variante al P.R.G.C. stesso e sono attuate con le modalità in esso previste.

ART. 20/bis - Ulteriori tipi di intervento in zona C.S. (**)**

Gli interventi nella zona denominata centro storico e identificata con il simbolo "C.S." nella tavola P.4 del piano regolatore generale da attuarsi sia tramite autorizzazione, sia tramite

concessione singola, sia tramite piano di recupero, dovranno, dal punto di vista tipologico e del decoro urbano conformarsi alle prescrizioni speciali di cui alla tavola "CENTRO STORICO" P.4/3 e dell'allegato abaco, le cui disposizioni hanno comunque valore prescrittivo non solo per le aree e gli edifici a cui l'allegato si riferisce, ovvero anche alle porzioni adiacenti il centro storico.

Ove detti interventi riguardino ambiti parziali degli immobili o dei gruppi d'immobili classificati nella citata tavola essi dovranno comunque conformarsi alle citate prescrizioni per le parti interessate dall'intervento.

Nelle porzioni delle aree RC1, RC2, RC3 confinanti con il centro storico individuate nella citata tavola "CENTRO STORICO" P. 4/3 gli interventi ammessi, ai sensi dell'art. 21 delle norme tecniche di attuazione dovranno pure conformarsi dal punto di vista tipologico e del decoro urbano alle prescrizioni speciali, ove previste, di cui alla tavola "CENTRO STORICO" P. 4/3 e all'allegato abaco.

ART. 21 - Tipi di intervento nelle zone residenziali di completamento di tipo "RC" (***)**

Sono indicate come zone residenziali di completamento, tipo "RC" le parti del territorio parzialmente o totalmente edificate, e che non presentano particolari caratteri di interesse storico - artistico o di pregio ambientale, caratterizzate inoltre dalla prevalenza di edifici di più recente costruzione.

Rientrano altresì in dette zone le parti del territorio nelle quali l'utilizzazione, degli eventuali lotti liberi inedificati a fini insediativi non comporta dotazioni infrastrutturali maggiori di quelle necessarie alla definitiva urbanizzazione del tessuto edificato esistente.

Gli interventi in tali zone avverranno mediante concessioni singole o, la dove indicato nella cartografia di Piano, tramite strumenti urbanistici esecutivi.

Detti strumenti urbanistici esecutivi saranno volti all'individuazione del disegno urbanistico delle aree interessate, della viabilità interna ove necessaria nonché alla dismissione delle aree per servizi ove previste dal PRG nell'ambito dei comparti soggetti a strumento urbanistico esecutivo.

Nelle aree di tipo RC sono ammessi gli interventi indicati all'art. 1 Ideale presenti N.d.A , limitatamente ai punti a - b c - d - g - h.

Sono ammessi inoltre gli interventi di cui al p.to f nelle sole aree previste espressamente edificabili dal P.R.G.C. e con le modalità di intervento indicate nelle allegate planimetrie di progetto e nelle presenti N.d.A. e secondo l'osservanza delle condizioni
35.

In particolare per detti interventi dovranno essere rispettati gli indici ed i parametri indicati all'art. 36 delle presenti norme e previsti per i quattro diversi tipi di zone di completamento: RC1 - RC2 - RC3 - RC4.

Nelle zone di completamento e nuovo impianto sono previsti con la sigla "EP", aree da destinare ad insediamenti residenziali di edilizia pubblica (legge n. 167/1962 e s.m. e i. - artt. 7 e 8 legge n. 10/1977 - Legge 457/1978).

In tali aree valgono altresì i disposti previsti all'ultimo comma dell'art. 36 delle presenti norme.

ART. 21/bis - Tipi di intervento nelle aree residenziali di nuovo impianto. "N.C." (***)**

Sono indicate come residenziali di nuovo impianto (N.C.) le parti di territorio inedificate, poste in prossimità dell'area urbanizzata denominata RC3, necessitanti della realizzazione di opere di infrastrutturazione secondaria a servizio diretto delle aree stesse oltre che dell'intero territorio comunale.

Nella zona denominata N.C.1 sono previste con la sigla E.P. aree destinate ad insediamenti residenziali di edilizia pubblica ai sensi della legge 167 del 1962 e s.m. ed int. nonché all'art. n. 51 della legge 865/1971, degli artt. 7 e 8 della legge n. 10/1977 e della legge 457/1978.

Gli interventi di edilizia privata nella zona N.C.1 potranno avvenire esclusivamente in regime di strumento urbanistico esecutivo esteso alle aree indicate in cartografia e dovranno rispettare gli indici e i parametri indicati dall'art. 36 delle presenti N.d.A.

Lo strumento urbanistico dovrà essere esteso, per quanto riguarda la previsione delle infrastrutture pubbliche alle aree per servizi d'interesse generale poste di pertinenza dell'area N.C.1 e normare la cessione al comune; esso dovrà inoltre prevedere la realizzazione a carico degli attuatori delle opere di primaria urbanizzazione necessarie all'insediamento necessarie all'insediamento.

Il redigendo strumento urbanistico esecutivo potrà prevedere modeste modifiche ed adeguamenti alla disposizione delle aree destinate ad infrastrutture e servizi d'interesse generale senza che ciò costituisca variante al Piano Regolatore Generale.

Nel caso di riunificazione di tutti i piani esecutivi previsti nell'area NC1, in un unico strumento urbanistico esecutivo, tali modifiche potranno anche arrivare ad una riarticolazione complessiva delle aree per servizi all'interno dell'area stessa, mantenendo inalterate le qualità complessivamente previste.

Gli interventi di edilizia residenziale Pubblica. sovvenzionata od agevolata da effettuarsi nella porzione dell'area N.C.1 a ciò destinata e contrassegnata con la sigla e.p. potranno essere effettuati a seguito di redazione di piano di edilizia economica e popolare ai sensi della legge 167/1962 e s.m. ed int. ovvero con le modalità previste dall'art. 51 della legge n. 8651/971, fatti salvi sempre i parametri urbanistici propri dell'area indicati all'art. 36 delle presenti norme di attuazione.

Dal momento che obbiettivo del Piano è il perseguimento di una elevata qualità urbanistica dell'area di nuovo impianto NC1, la mera osservanza dei parametri edilizio urbanistici previsti per le varie aree nella predisposizione dei relativi strumenti esecutivi non costituisce in alcun modo diritto all'approvazione degli stessi.

L'Amministrazione Comunale si riserva pertanto la valutazione di tali strumenti, ed i conseguenti adempimenti, sulla base della loro rispondenza agli obbiettivi di cui sopra, emanando se ritenuto opportuno, apposite direttive ed indirizzi in proposito. In particolare la progettazione degli strumenti urbanistici successivi al primo, sarà tenuta a coordinare le sue previsioni agli strumenti precedenti, siano essi realizzati o anche solamente adottati, a proseguire i percorsi pedonali, ciclabili o viabili già delineati, ed a realizzare le opportune connessioni tra le aree pubbliche o di uso pubblico esistenti e/o previste, entro e fuori il perimetro dello strumento urbanistico stesso.

ART. 22 – Tipi di intervento nelle zone residenziali consolidate di "RT" (esterne al concentrico., di conservazione e di ristrutturazione). (***) (*****) (*****)**

Sono indicate come zone residenziali di tipo "RT" le parti del territorio lungo la strada statale, totalmente edificate e con tipologie insediative di vecchio impianto.

Tali parti sono intese da conservare o ristrutturare, recuperandole sotto i profili igienico – funzionali ovvero modificando il loro impianto urbanistico al fine di migliorare la qualità degli affacci sulla Strada Statale 10 e delle aree ad essa circostanti.

Gli interventi ammessi sono quelli indicati dall'art. 19 delle presenti norme limitatamente ai punti a – b – c – d – g – h.

Gli interventi ammessi sono quelli di cui al punto d5), del citato art. 19 potranno essere effettuati soltanto in regime di strumento urbanistico esecutivo.

Nelle zone RT contrassegnate con la sigla R (RT/R) potranno essere effettuati interventi di ristrutturazione urbanistica (art. 19 punto e), la cui delimitazione potrà essere definita caso per caso dall'Amministrazione Comunale ai sensi del punto 6 lettera e) dell'articolo 17 della Legge Regionale urbanistica n. 56/77 e s.m. ed int.

Detti strumenti urbanistici esecutivi dovranno prevedere demolizioni e ricostruzioni delle edificazioni poste sul fronte della strada statale 10 con le seguenti prescrizioni:

- 1) I volumi ricostruiti dovranno arretrarsi di mt. 7 dal filo edilizio esistente e comunque non meno di 10 mt. dal ciglio stradale.
- 2) I volumi ricostruiti potranno eccedere del 33% i volumi demoliti posti sul fronte della strada statale 10 facendo salva l'osservanza di tutti gli altri parametri urbanistici previsti dalle presenti norme di attuazione per le aree di tipo RT.
- 3) Una fascia di profondità pari a quella dell'arretramento dovrà essere dismessa in conto standard di urbanizzazione secondaria al comune di Villafranca.
- 4) I volumi ricostruiti dovranno essere destinati a residenza, piccole attività artigianali di servizio con il massimo di 200 di superficie utile, attività direzionali, attività commerciali configurabili, ai sensi della vigente normativa in materia commerciale, come "esercizi di vicinato".
- 5) Relativamente all'altezza massima dei volumi costruiti, si fa riferimento al limite prescritto per le zone residenziali di completamento di tipo "RC".

Gli interventi consentiti in regime di autorizzazione o concessione singola nelle zone RT e RT/R dovranno prevedere il mantenimento delle altezze, superfici coperte e volumi dei fabbricati esistenti, con un massimo di incremento del 20% della superficie utile per i soli miglioramenti igienico funzionali.

ART. 23 - Tipi di intervento nelle zone residenziali di tipo "NA" (individuate come nuclei agricoli). (*)()(***)**

Il piano regolatore generale definisce annucleamenti agricoli (NA) quelle aree caratterizzate da piccoli insediamenti, di origine agricola, dotate delle urbanizzazioni primarie essenziali (acquedotto, rete di elettrificazione, strada di accesso, collegamento alla rete di smaltimento rifiuti solidi, fognatura o possibilità di realizzare impianti sostitutivi) e servite dal punto di vista dell'infrastrutturazione secondaria dalle infrastrutture generali del Comune.

Le aree di tipo NA hanno come destinazione preminente quella residenziale agricola e come destinazione secondaria quella residenziale civile; sono comunque consentite le attività commerciali (configurabili, ai sensi della vigente normativa in materia commerciale, come "esercizi di vicinato".) e di artigianato (purché non nocive né moleste e per una superficie massima di calpestio di mq. 400), di servizio funzionale o collegate alla residenzialità ed alla residenzialità agricola. Per gli interventi di tipo commerciale e artigianale dovranno essere previste le dotazioni di aree a servizi nei limiti di cui all'art. 21, punti 2) e 3), 1° comma della legge regionale urbanistica n. 56/1977 e s.m. ed int.

All'interno di dette aree il PRGC prevede il mantenimento degli insediamenti esistenti, la loro riorganizzazione e ristrutturazione anche tramite modesti ampliamenti, la creazione di nuovi insediamenti di residenza agricola con le necessarie pertinenze tramite gli interventi descritti dai punti a, b, c, d, f, (per soli interventi di completamento), g, h, del precedente articolo 19.

Nelle aree di tipo NA è consentita la variazione di destinazione d'uso a residenza purché aggregata al corpo di fabbrica principale ed attività accessorie di locali originariamente destinati all'agricoltura, quando anche si tratti di porticati aperti su un lato, purché costruiti legittimamente e purché non vincolati al mantenimento della destinazione agricola e nel rispetto delle tipologie tradizionali e dei materiali tipici e ricorrenti.

Gli interventi di cui ai punti d4b), d5), f) delle presenti norme di attuazione, potranno essere realizzati con i seguenti limiti:

- A) Da parte di imprenditori agricoli a titolo principale per la realizzazione di residenze proprie o per i salariati agricoli, nonché da parte di imprenditori agricoli non a titolo principale, ad eccezione dell'intervento di cui alla lettera f) dell'art. 19 delle presenti norme tecniche di attuazione, purché siano titolari di partita IVA per la vendita (di

prodotti agricoli e dimostrino che la consistenza effettiva dell'azienda e la sua produzione generano un fabbisogno di almeno 100 giornate lavorative annue ai sensi della legge regionale 12.10.1978 N. 63 e s.m. e i., e purché abbiano residenza e domicilio nell'azienda interessata, fino all'utilizzo della volumetria di competenza dell'intera azienda che può essere concentrata nel fabbricato sito in zona NA (con limite massimo di mc. 1000); il volume sarà conteggiato attribuendo agli appezzamenti agricoli gli indici propri delle colture in atto. In caso di ampliamento l'edificazione dovrà avvenire con corpi di fabbrica realizzati in aderenza con gli edifici esistenti e in continuità dei fili edilizi esistenti. Il rilascio della concessione per interventi di nuova realizzazione è subordinato alle prescrizioni di cui ai commi 7°, 8°, 10°, 11°, 12°, 15°, 16°, 17°, 18°, 19° e 20° dell'art. 25 della legge regionale urbanistica n. 56/1977 e s.m. ed int.

- B) Da parte di imprenditori agricoli a titolo principale, nonché da parte di imprenditori agricoli non a titolo principale purché siano titolari di partita IVA per la vendita di prodotti agricoli e dimostrino che la consistenza effettiva dell'azienda e la sua produzione generano un fabbisogno di almeno 100 giornate lavorative annue ai sensi della legge regionale 12.10.1978 N. 63 e s.m. e i., e purché abbiano residenza e domicilio nell'azienda interessata, per la realizzazione di strutture di servizio per l'azienda entro limiti della superficie coperta massima di 1/2 del lotto di pertinenza senza conteggio volumetrico, e con altezza massima di mt. 6,00. Tali strutture di servizio non devono ospitare attività nocive, moleste o inquinanti. Devono rispettare le tipologie e i materiali tradizionali tipicamente ricorrenti e devono essere vincolate al mantenimento della destinazione d'uso di cui al 7° comma dell'art. 25 della legge regionale urbanistica n. 56/1977 e s.m. ed int.

Gli interventi dal punto a) al punto d4a) dell'articolo 19 delle presenti norme di attuazione potranno essere effettuati anche da parte di soggetti non imprenditori agricoli, per la realizzazione in ampliamento di edifici esistenti, una tantum delle abitazioni, tale ampliamento dovrà essere finalizzato al miglioramento funzionale delle stesse e non eccedere il 20% della superficie residenziale utile esistente, tramite l'intervento d.4.a., nel rispetto delle tipologie tradizionali e dei materiali tipici e ricorrenti, attraverso il recupero di cui al 4° capoverso del presente articolo delle strutture ex agricole aggregate alla residenza e contenute nel corpo principale dell'edificio, o qualora non vi fossero tali preesistenze anche ampliando il fabbricato purché aderente ed in continuità con le loro linee edilizie.

Tutti gli interventi delle norme NA dovranno mantenere le tipologie edilizie preesistenti e conformarsi ad esse nonché impiegare materiali coerenti con quelli storicamente utilizzati.

ART. 23/bis - Tipi di intervento nelle aree di tipo N.A.C.

(nuclei frazionali di ristrutturazione e completamento) (***)**

Il Piano Regolatore Generale identifica, all'interno o in adiacenza delle zone di tipo N.A. di cui al precedente articolo, delle aree libere inedificate servite dalle urbanizzazioni primarie essenziali (acquedotto, rete di elettrificazione, strade di accesso, collegamento alla rete di smaltimento di rifiuti solidi, fognatura o possibilità di realizzazione di impianti sostitutivi) che vengono denominate aree di tipo N.A.C. (completamento di nuclei agricoli e residenziali agricoli).

In dette aree sono ammessi gli interventi di cui all'art. 19, punto f) (nuova edificazione per completamento) delle presenti norme di attuazione e secondo l'osservanza delle condizioni ge applicative vincolanti l'edificabilità contenute nella relazione geologica - tecnica allegata al P.R.G.C. con particolare specifica per le aree contraddistinte ai numeri 25 - 27 - 29 - 30 - 31.

Per detti interventi dovranno essere rispettati gli indici e i parametri indicati dall'art. 36 delle presenti norme; le nuove edificazioni dovranno rispettare le prescrizioni tipologiche e d'ornato di cui al punto XII del testo dell'art. 26 delle norme di attuazione.

Nel caso le opere infrastrutturali necessarie eccedono il semplice allacciamento, la concessione per nuove edificazioni sarà subordinata ad atto d'obbligo unilaterale o a convenzione ai sensi del comma 5°, art. 49 della L.R. 56/1977 e s.m. ed int.

ART. 24 - Tipi di intervento nelle zone per attività produttive tipo "IP" (industriali ed artigianali).
(***) (****) (*****) (*****)

Sono indicate come zone del tipo "IP" le parti del territorio destinate alle attività industriali ed artigianali per le quali e' prevista la continuazione delle attività in atto (purché non si tratti di attività classificate, ai sensi di Legge, come nocive, pericolose o inquinanti) oltre ad una contenuta quantità di aree libere destinate a nuovi insediamenti produttivi.

In tali zone le operazioni previste tenderanno particolarmente al riordino e/o alla dotazione dei servizi pubblici a norma di Legge.

Ai fini di un razionale riordino dell'ambiente, unicamente alle realizzazioni delle urbanizzazioni primarie e secondarie, nelle zone espressamente indicate in cartografia: IP1 - IP2a - IP2b - IP3 - IP4 - IP5 - IP6b - IP7, ogni intervento di ampliamento e/o nuovo impianto è subordinato all'allestimento di apposito strumento urbanistico esecutivo (PEC o PIP) o concessione convenzionata, che dovrà prevedere per le aree contigue agli abitati, una congrua fascia di separazione sistemata a verde arborato, nonché precisare, con esplicito riferimento alla previsione di traffico di automezzi pesanti e non, i criteri per una razionale ed organica accessibilità dalla S.S. n. 10, particolarmente per quanto attiene, l'ampiezza e la posizione degli ingressi carrabili esistenti e/o in progetto, le distanze fra i punti di innesto. In tali zone per gli impianti produttivi industriali ed artigianali esistenti, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione interna, senza variazione di destinazione d'uso, (con o senza opere edilizie, così come definita dall'articolo 19 d.3 delle presenti norme della L.R. 8/7/99 n°19), anche tra le sottoclassi definite dalle sigle B1 e B2 nel precedente articolo 12.a (Classi e sottoclassi di destinazione d'uso degli edifici).

In sede di formazione dei previsti Strumenti Urbanistici Esecutivi é consentito variare le indicazioni cartografiche del P.R.G, relativamente al tracciato delle strade, nel rispetto delle loro connessioni alle infrastrutture pubbliche preesistenti, ed alla localizzazione delle aree per servizi pubblici, nel rispetto, in ogni caso, della quantità prevista dall'indicazione cartografica e dalle presenti norme di attuazione.

Sono altresì ammessi interventi di ampliamento esclusivamente mantenendo le attività in atto alla data di adozione del P.R.G.C..

Tali ampliamenti non potranno essere superiori al 50% della superficie coperta in atto e non potranno comunque superare i mq. 2.000 di solaio utile lordo, e sempre nei limiti di cui all'art. 36 lett. B), assicurando altresì la dotazione minima di standards urbanistici di cui all'art. 34 delle presenti norme di attuazione P.to 2.

Per gli impianti produttivi esistenti che non siano classificati ai sensi di Legge e/o da parte dell'ente territoriale competente (USSL ecc.), come nocive, pericolose o inquinanti e' previsto l'obbligo di eliminazione delle cause di pericolosità, inquinamento o nocività entro 3 anni dalla data di approvazione del P.R.G.C..

Il rilascio della concessione e' subordinato alla stipula di una convenzione con la quale il richiedente si impegna a cedere la quota parte di area a standards urbanistici ed all'eventuale richiesto adeguamento degli stessi secondo le indicazioni dello strumento urbanistico esecutivo, nonché a concorrere ad eventuali oneri di urbanizzazione previsti.

Nella zona IP2b, caratterizzata dalla presenza di fabbricati preesistenti, é ammesso, per le destinazioni d'uso consentite, l'intervento di demolizione e ricostruzione a parità di superficie coperta preesistente.

Per tutti gli interventi consentiti nella zona IP8, nonché per gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e di ampliamento in tutte le zone produttive individuate dal PRG di cui al precedente comma, ogni richiesta, è soggetta a concessione singola, previa verifica della regolamentare dotazione degli standards urbanistici.

Per gli impianti produttivi ubicati in zona impropria (indicati in cartografia 1:5.000 con sigla I.P. sono ammessi esclusivamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione nonché di ampliamento, in misura non superiore al 50% della esistente superficie con un limite massimo di ampliamento di mq. 120 e a condizione che siano regolati a norma di legge il trattamento dei reflui anche civili, e le emissioni rumorose e di fumi.

Per gli edifici residenziali uni e bifamiliari, esistenti nelle zone IP in quanto ivi legittimamente realizzati in forza di licenza edilizia o concessione precedente l'adozione del vigente piano regolatore, sono ammessi gli interventi dal punto a) al punto d4) dell'articolo 19 delle presenti norme di attuazione.

Nelle aree di pertinenza degli edifici descritti al punto precedente, è altresì ammessa la realizzazione, ove manchino, di bassi fabbricati ad uso garage e depositi per una superficie massima utile di mq. 25, con l'uso di materiali e soluzioni tecniche - architettoniche consone agli edifici esistenti nell'intorno visuale, fermo restando l'altezza utile massima di mt. 3,00 ed il rispetto di un'area libera pari ad almeno 1/3 del lotto.

Relativamente alle aree IP6 contrassegnate con le lettere a) e c), in analogia con quanto riportato all'interno delle apposite Schede contenute nella Relazione Geologico - tecnica, saranno consentiti unicamente interventi diretti per manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento e ristrutturazione edilizia senza aumento di volume.

Relativamente all'area IP14 sono consentite esclusivamente le destinazioni definite all'ART. 12 delle presenti N.d.A. e specificatamente ai commi 2, 3 e 4 del punto B.1, ai commi 4 e 5 del punto C.1 e al punto C2).

Nelle tavole di Piano sono state individuate due localizzazioni commerciali urbano-periferiche non addensate L2. n.3 e L2. n.4, corrispondenti a parte delle Zone destinate ad insediamenti produttivi contraddistinte dalle sigle IP.2a e IP.2b; dette aree sono state riconosciute applicando i disposti del punto 4) dell'ultimo comma della lett. b) dell'art. 14 "criteri per il riconoscimento delle localizzazioni commerciali" della D.C.R. N.59-10831/2006 trattandosi di aree produttive dimesse da almeno dieci anni; gli interventi rientranti nel presente articolo potranno essere realizzati tramite D.I.A. o Permessi di Costruire; gli interventi previsti nella Parte VIII ATTIVITA' COMMERCIALI AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA SOGGETTE ALLA DISCIPLINA DEL D.LGS 114/98 delle presenti N.D.A. saranno soggetti ad apposito Piano di Recupero dopo che si sarà resa coerente la destinazione tramite apposita variante al P.R.G. secondo i disposti dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m. ed i. o della L.R. n.1 del 26 gennaio 2007 "sperimentazione di nuove procedure per la formazione e l'approvazione delle varianti strutturali ai P.R.G.. Modifiche alla L.R. 5 dicembre 1977 n. 56 (tutela ed uso del suolo)".

Relativamente alle aree IP6 contrassegnate con le lettere a) e c), in coerenza con lo Studio Geologico di adeguamento ai criteri della Circolare P.G.R. n° 7 / LAP / 96 , saranno consentiti unicamente interventi diretti per manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento e ristrutturazione edilizia senza aumento di superficie coperta nel rispetto delle prescrizioni dei successivi art. 48 e 49 delle presenti norme.

ART. 25 - Tipi di intervento nelle zone espositivo commerciali tipo "EC". () (*****)**

Il Piano Regolatore Generale individua cartograficamente con apposita campitura e contraddistingue, con le sigle "EC.1" e "EC.2" ed "EC3", le "zone per insediamenti di tipo espositivo commerciale".

Le “zone per insediamenti di tipo espositivo commerciale” sono le parti del territorio comunale ove è prevista la realizzazione di insediamenti di destinazione commerciale al dettaglio in sede fissa, così come definita al punto C.1 del precedente articolo 12.a, nel rispetto della parte VIII delle presenti norme, nonché delle “norme per l’insediamento delle attività commerciali al dettaglio in sede fissa soggette alla disciplina del d.lgs 114/98” definite da specifiche Deliberazioni del Consiglio Comunale assunte ai sensi del 3° comma, lett. a) e d) dell’art. 29 della D.C.R. n. 59 – 10831/2006.

Nelle “ zone per insediamenti di tipo espositivo commerciale ” è inoltre, ammessa la realizzazione di insediamenti di destinazione produttiva artigianale così come definita al punto B del precedente articolo 12.a, a condizione che dette attività risultino compatibili con la destinazione principale di tipo commerciale al dettaglio, che non si configurino come attività nocive o moleste, che si dotino di sistemi di smaltimento degli eventuali reflui conformi alla legislazione vigente al momento della richiesta d’insediamento e che occupino superfici non eccedenti il 50% della superficie utile complessiva edificata o edificabile di ogni zona.

Oltre agli spazi destinati alla vendita al dettaglio, é altresì ammessa la realizzazione dei magazzini di stoccaggio delle merci, delle sale di esposizione, degli uffici di vendita e di un’unità immobiliare destinata alla residenza del titolare (o gestore o direttore o custode), di superficie utile complessiva non superiore a mq. 120 purché inclusa in un’unica struttura con il fabbricato principale. Tali spazi concorrono alla determinazione della superficie lorda di pavimento (ovvero della superficie utile lorda della costruzione) massima realizzabile.

In tutte le “zone per insediamenti di tipo espositivo commerciale [gli interventi di ampliamento superiori a 200 mq. di superficie coperta o nuova costruzione previsti nel Piano Regolatore si attuano](#) mediante la preventiva approvazione di Strumenti urbanistici esecutivi (S.U.E.) di promozione pubblica o privata, così come definiti dalla vigente normativa nazionale e regionale in materia, [in dettaglio:](#)

- [nella zona EC1 lo S.U.E. si attua anche per cambi di destinazioni d'uso superiori a 200 mq. e con interventi superiori al risanamento; in detto S.U.E. dovrà essere posta particolare attenzione alla sistemazione delle aree verdi sia pubbliche che private;](#)
- [nella zona EC3 essendo localizzazione commerciale urbano periferica non addensata, individuata ai sensi del punto 4\) dell'ultimo comma della lett. b\) dell'art. 14 " Criteri per il riconoscimento delle localizzazioni commerciali" della D.C.R. n. 59 - 10831/2006, lo Strumento Urbanistico Esecutivo \(S.U.E.\) è obbligatoriamente un Piano di Recupero \(P.d.R.\); in tal caso il Comune non deve approvare preliminarmente l'apposito progetto unitario di coordinamento che sarà recepito dallo strumento sopra indicato; l'esecuzione degli interventi previsti nel Piano di recupero sarà condizionata:](#)
 - [dalla verifica di procedura V.A.S. nel caso l'intervento proposto rientri tra quelli da sottoporre a procedura di verifica V.I.A. \(s.l.p. di vendita superiore a 1.500 mq. in centri commerciali naturali o sequenziali\);](#)
 - [dalla realizzazione della viabilità pubblica principale di connessione con la strada Regionale ex Strada Statale n. 10 Padana Inferiore;](#)
 - [dalla realizzazione di percorsi pedonali, ciclabili \(di larghezza non inferiore a 2,50 m\) o veicolari \(nel rispetto del D.M. delle Infrastrutture e dei Trasporti del 5 novembre 2001\) facenti parte di vie o piazze pubbliche, di separazione dei singoli insediamenti commerciali al fine di non creare un centro commerciale sequenziale;](#)
 - [dal rispetto della tabella di compatibilità di cui all'art. 44 delle presenti norme;](#)
 - [dalla quantità e qualità delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie previste dall'art. 21 della LR 56/77 e s.m ed i.;](#)
 - [dalle prescrizioni riguardanti il numero di piani, le distanze minime dalla strade, dai fabbricati e dai confini;](#)
[La realizzazione delle opere pubbliche di cui sopra sarà a totale carico dei richiedenti e a garanzia della loro esecuzione dovrà essere escussa apposita fidejussione;](#)

La realizzazione delle aree verdi, in assenza di uno studio paesistico-ambientale a cui si dovrà fare riferimento ed il cui contenuto potrà derogare dalle prescrizioni sotto riportate, il PRG determina le seguenti caratteristiche per la piantumazione delle colture arboree;

- al fine di consentire un migliore inserimento paesaggistico delle strutture commerciali e con un'adeguata motivazione, la piantumazione delle colture arboree potrà avvenire anche in deroga alle distanze determinate da regolamento comunale di polizia rurale;
- le caratteristiche delle colture arboree da piantare nelle sopracitate aree sono quelle della vegetazione autoctona ed in dettaglio:
 - per il piano arboreo:
 - farnia (quercus robur)
 - carpino bianco (carpinus betulus)
 - tiglio europeo (tilia cordata)
 - olmo (ulmus carpiniifolia)
 - ciliegio selvatico (prunus avium)
 - altri similari
 - per il piano arbustivo
 - nocciolo (corylus avellana)
 - sanguinello (cornus sanguinea)
 - biancospino (crataegus monogyna)
 - corniolo (cornus mas)
 - pruniolo (prunus spinosa)
 - altri similari
- la piantumazione dovrà essere costituita da un minimo di 2 file sfalsate di alberi e al fine di rendere reale tale piantumazione per i primi dieci anni dovrà essere accesa a favore del Comune una apposita fidejussione pari alle spese necessarie per l'azione sostitutiva in caso di inerzia o di scarsa manutenzione del soggetto attuatore dell'intervento.
- il progetto di queste aree a verde dovrà essere esplicitato in un apposito elaborato allegato alla domanda di permesso di costruire.

In sede di formazione dei previsti Strumenti urbanistici esecutivi è consentito variare le indicazioni cartografiche del P.R.G, relativamente al tracciato delle strade, nel rispetto delle loro connessioni alle infrastrutture pubbliche preesistenti, negli stessi S.U.E. di cui sopra dovranno essere localizzate le aree a servizi nella quantità prevista dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m. ed i.

Nel caso in cui permanga la destinazione d'uso in atto, sono ammessi, in assenza degli Strumenti Urbanistici Esecutivi di cui al presente articolo e previo il rilascio di semplice **Permesso di costruire**, ovvero, nei casi previsti, a seguito di "denuncia di inizio di attività", ai sensi dell'articolo 4 della Legge 493/93 e s. m. e i., gli interventi sugli edifici esistenti di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia interna e, nella sola zona EC.2, di ampliamento "una tantum" di entità non superiore a 100 mq. di nuova superficie coperta.

Gli interventi di cui al comma precedente devono essere finalizzati unicamente al conseguimento di miglioramenti igienico funzionali degli edifici preesistenti.

Nelle zone cartograficamente contraddistinte dalle sigle EC 1, ed EC 3 sono consentiti interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia così come definiti dalle lettere a), b), c), d), d.1), d.2), d.4a), d.5) dell'articolo 19 delle presenti norme di attuazione; per la zona EC 1 con tali interventi deve essere garantita la valorizzazione dei manufatti edilizi d'interesse documentario, costituenti la ex fornace per laterizi, mantenendo e recuperando l'impianto originario, eliminando le superfetazioni degradanti e modificando o sostituendo, mediante

interventi di demolizione e ricostruzione, i corpi di fabbrica più recenti, allo scopo di diminuirne l'impatto discordante rispetto all'edificio originario.

Le consistenze edilizie delle superfetazioni degradanti eliminate e dei fabbricati più recenti eventualmente demoliti, potranno essere recuperate per la realizzazione di nuovi corpi di fabbrica, da integrare in modo coerente alla tipologia dell'impianto originario.

Nella zona cartograficamente contraddistinta dalla sigla EC.2 sono consentiti, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di completamento e/o nuovo impianto così come definiti dalle lettere a), b), c), d), d.1), d.2), d.4a), d.5), e) dell'articolo 19 delle presenti norme di attuazione.

Nella zona EC.2 il previsto strumento urbanistico esecutivo, deve osservare i limiti di densità fondiaria e territoriale di zona, fissati al successivo art. 36 punto B) delle presenti norme di attuazione.

I previsti Strumenti urbanistici esecutivi devono prevedere la cessione gratuita e/o l'asservimento all'uso pubblico delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché la quota di standard urbanistici prevista dall'articolo 21 della L.R. 56/77, così come modificato dalla Legge Regionale sul commercio (L.R. n. 28/99) in quote coerenti alle consistenze, suddivise per destinazione d'uso, previste.

Tali Strumenti urbanistici esecutivi dovranno, inoltre, garantire l'osservanza delle "norme per l'insediamento delle attività commerciali al dettaglio in sede fissa soggette alla disciplina del d.lgs 114/98" definite da specifiche Deliberazioni del Consiglio Comunale assunte ai sensi del 3° comma, lett. a) e d) dell'art. 29 della D.C.R. n. 59 – 10831/2006 ed il rispetto dei disposti contenuti nella Parte VIII delle presenti norme di attuazione .

ART. 26 - Tipi di intervento nelle zone agricole del tipo "AG". (*) (*****) (*****) (*****)**

I)

Il P.R.G. definisce aree agricole le aree contrassegnate in cartografia con le lettere AG.

A dette aree viene associato un indice volumetrico corrispondente alle colture degli appezzamenti agricoli asserviti, purché non incolti o abbandonati, così come previsto dal 12' comma dell'art. 25 della legge regionale urbanistica n. 56/1977 e s.m. e int..

In sede di richiesta di edificazione verrà conteggiato l'indice volumetrico corrispondente alla coltura in atto alla data della richiesta stessa.

Le aree agricole hanno come destinazione prioritaria quella delle aziende agricole e della residenzialità agricola ad esse connessa.

Costituiscono destinazione secondaria e subalterna, pure ammessa, la residenzialità, le piccole attrezzature commerciali (configurabili, ai sensi della vigente normativa in materia commerciale, come "esercizi di vicinato") e di artigianato di servizio direttamente funzionali ed indispensabili al mantenimento e allo sviluppo della destinazione principale di zona, nei limiti indicati nel presente articolo.

II)

Nelle zone agricole sono consentiti gli, interventi di cui ai punti a, b, c, d1, d2, d3, d4a, d4b, g, h, f (quest'ultimo limitatamente alle nuove costruzioni ad uso agricolo di cui ai punti seguenti) del presente articolo n. 19 con i seguenti limiti specifici:

- A) Le concessioni per la realizzazione di nuove residenze rurali, con un massimo di volume complessivo per residenza di mc. 1.000, sono rilasciate agli imprenditori agricoli a titolo principale, anche quali soci di cooperative, ai proprietari dei fondi o a chi abbia titolo per

l'uso esclusivo degli imprenditori agricoli o dei salariati fissi addetti alla condizione del fondo.

- B) Le concessioni per la realizzazione di attrezzature di servizio delle aziende agricole esistenti vengono rilasciate ai medesimi soggetti indicati nel punto A nonché da parte di imprenditori agricoli non a titolo principale purché siano titolari di partita IVA per la vendita di prodotti agricoli e dimostrino che la consistenza effettiva dell'azienda e la sua produzione generano un fabbisogno di almeno 100 giornate lavorative annue ai sensi della legge regionale 12.10.1978 N. 63 e s.m. e i., e purché stabiliscano residenza e domicilio nell'azienda interessata.
- C) Le concessioni e autorizzazioni per la realizzazione d'interventi di cui ai punti da a) a d/5) dell'articolo 19. delle norme di attuazione sono rilasciate ai soggetti di cui al precedente punto B; e' inoltre ammesso l'ampliamento delle residenze agricole, fino ad un limite massimo del 20% delle superfici residenziali utili esistenti, anche nel caso in cui le aree di proprietà dell'azienda non siano sufficienti per giustificare la nuova volumetria nei limiti e con le prescrizioni di cui al 14' comma dell'art. 25 della legge regionale urbanistica n. 56/1977 e s.m. e int.. L'ampliamento residenziale degli edifici rurali esistenti degli imprenditori agricoli non a titolo principale è ammesso purché abbiano residenza e domicilio nell'azienda interessata.

III)

Nelle zone di tipo AG nel conteggio dei volumi edificabili per le abitazioni rurali non sono da computare le attrezzature ed infrastrutture a servizio della conduzione aziendale; esse comunque non dovranno avere una superficie eccedente 1/3 (un terzo del lotto su cui insistono e avere una altezza in gronda non superiore a mt. 8,00; maggiori altezze saranno consentite solamente per impianti tecnici speciali.

IV)

Le concessioni per nuove edificazioni nelle zone agricole finalizzate esclusivamente alla residenzialità degli imprenditori agricoli e dei salariati fissi, addetti alla condizione del fondo, dovranno comunque avere, come requisito indefettibile, l'esistenza di infrastrutturazioni primarie che nelle zone agricole potrà essere definita come segue:

- 1) Presenza di rete fognaria o possibilità di realizzare sistemi sussidiari di smaltimento comunque conformi alle normative igieniche vigenti.
- 2) Possibilità di approvvigionamento idrico da acquedotto pubblico o da acquedotto privato di certificata potabilità.
- 3) Possibilità di accesso da viabilità pubblica o privata comunque agibile con automezzi.

V)

Le concessioni o autorizzazioni per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui alle lettere da a) a d5) con esclusione del punto d4/b) del precedente articolo 19 sono rilasciate, oltre che ai soggetti di cui ai punti A e B del presente articolo anche a soggetti non imprenditori agricoli; nell'ambito di dette concessioni o autorizzazioni è consentita la variazione di destinazione d'uso a residenza ed attività connessa dei locali originariamente destinati all'agricoltura, quando anche si tratti di porticati aperti su un lato senza verifica di conteggio volumetrico, nel rispetto delle indicazioni contenute nella L.R. n. 09/2003. E' ammessa la formazione massima di una ulteriore unità abitativa oltre l'esistente.

VI)

Gli interventi di cui al punto d.4a) del precedente articolo 19 (limitati ampliamenti) saranno consentiti da parte di soggetti non imprenditori agricoli solo per miglioramenti igienico

funzionari. Tali ampliamenti saranno consentiti una tantum per le abitazioni e non potranno eccedere il 20% della superficie residenziale utile esistente, dovranno conformarsi, nell'uso dei materiali, alle tipologie tradizionali tipiche e ricorrenti, sono in via prioritaria attuabili attraverso il recupero di volumi ex agricoli aggregati alla residenza di cui al punto V precedente, in assenza di tale eventualità sono consentiti ampliamenti anche attraverso incrementi del fabbricato nei corpi contigui.

I suddetti interventi di ampliamento ai sensi del punto d.4a (dell'articolo 19 delle presenti norme possono essere cumulati agli interventi di recupero definiti al precedente punto V) fino ad un limite massimo di 120 mq. di ampliamento della superficie utile preesistente.

Per i fabbricati agricoli non più destinati all'agricoltura ed in stato di abbandono sono consentiti una tantum, anche da parte di non imprenditori agricoli, il cambio della destinazione d'uso da rurale a civile nei limiti di cui al precedente punto V.

L'intervento dovrà salvaguardare i caratteri tipologici architettonici del fabbricato e la concessione relativa sarà onerosa.

VII)

Il rilascio delle concessioni per gli interventi edificatori nelle zone agricole finalizzate alla realizzazione di residenze o attrezzature agricole e' subordinato alla presentazione al sindaco di un atto d'impegno del avente diritto con i contenuti previsti dall'art. 25 della legge regionale urbanistica n. 56/77 e s.m. e i.

Il mutamento di destinazione d'uso per cause di forza maggiore o per morte del concessionario è normato come dall'art. 25 della legge regionale urbanistica n. 56/77 e s.m. e i.

Per il conteggio dei volumi necessari alle nuove costruzioni è ammesso l'accorpamento di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui ed anche in comuni diversi entro la distanza di 3 chilometri misurati in linea d'aria, dal centro aziendale, purché il realizzando edificio non superi il volume di mc. 1000 al lordo degli edifici esistenti afferenti gli appezzamenti occupati.

Non sono ammessi trasferimenti di cubatura tra aziende agricole diverse.

Tutte le aree la cui cubatura e' stata utilizzata ai fini edificatori sono destinate a "non aedificandi" e sono evidenziate, di volta in volta, su mappe catastali tenute in pubblica visione.

Si intendono richiamate le prescrizioni di cui ai commi 18 e 20 dell'art. 25 (della legge regionale urbanistica n. 56/1977 e s.m. ed int.

Nelle zone agricole potranno essere realizzate purché commisurate alle esigenze dei nuclei familiari insediati, quali pertinenze delle residenze esistenti piccole attrezzature sportive ad uso privato (piscine, campi tennis, bocce, volley) ove dette attrezzature non prevedano la realizzazione di nuovi corpi di fabbrica, saranno ammissibili in forza di semplici autorizzazioni ai sensi dell'art. 56 della legge regionale 56/1977 e s.m. e int.

IX)

Le nuove stalle per limitato numero di capi dovranno distare almeno mt. 10,00 dalle abitazioni e dai confini di proprietà.

Le stalle di maggiore capienza o per allevamenti industriali di bestiame dovranno essere localizzate a non meno di 250 mt. dai centri abitati; e' comunque consentita la permanenza di piccoli allevamenti già in atto preesistenti alla data di adozione del PRG, purché non nocivi o molesti alla residenza.

X)

L'amministrazione comunale, con deliberazione del consiglio comunale potrà identificare, nell'ambito delle zone agricole, speciali areali, caratterizzati da presenze di boschi, alberate, vegetazione spontanea diffusa, denominati "aree di tutela ambientale delle specie arboree tartufigene".

Sono considerate "aree di tutela ambientale delle specie arboree tartufigene" non assimilabili comunque alle aree di cui all'art. 24 della L.R. 56/1977 e s.m. ed int. i terreni adiacenti le piante di tiglio, singole od in filari, ovunque ubicate. Per i terreni adiacenti si intendono quelli su cui si protendono le radici delle piante stesse.

All'interno di dette aree il taglio di boschi, l'abbattimento e l'indebolimento della vegetazione arborea e gli interventi sui terreni eccedenti le normali operazioni colturali agricole sono soggetti ad autorizzazione sindacale.

All'interno delle predette aree potrà essere liberamente effettuata la ricerca dei tartufi nei fondi non recintati nel quadro di accordi tra le associazioni di ricercatori di tartufi, i proprietari dei fondi e l'amministrazione comunale di Villafranca. Gli accordi dovranno avere, tra l'altro, i seguenti contenuti:

- 1) Identificazione di interventi di riqualificazione, miglioramento e manutenzione della forestazione e del territorio delle aree sopraindicate.
- 2) Definizione degli indennizzi a favore dei proprietari dei fondi e delle relative modalità di pagamento.
- 3) Quant'altro utile ad armonizzare attività agricola e tutela ambientale delle specie tartufigene.

XI)

Nelle zone agricole le recinzioni di qualsiasi tipo prospicienti le strade vicinali e consortili di uso pubblico dovranno essere poste alla distanza minima di mt. 3,00 dal ciglio stradale.

Ove l'amministrazione comunale, sentito il parere della commissione igienico edilizia, ravvisi l'esistenza di particolari situazioni viabili o di visibilità, potrà imporre una maggiore distanza dal ciglio stradale fino ad un massimo di m 5,00.

XII)

Dovranno essere rispettate nel territorio agricolo, sia negli interventi di recupero che quelli di nuova costruzione oltre alle norme previste al successivo articolo 38, le seguenti prescrizioni tipologiche e d'ornato:

A) Impianto tipologico.

Le nuove costruzioni residenziali e gli ampliamenti dovranno mantenere l'impianto tipologico caratteristico dell'edificazione rurale tradizionale con i seguenti requisiti:

- Edificazione su uno o due piani (tre piani nel caso di recupero di fabbricati esistenti) con esclusione di piani rialzati, facciate continue senza aggetti a sbalzo, tetto a due falde o a due falde con padiglioni di testata.
- Gli interventi di recupero e ristrutturazione dovranno mantenere l'assetto planivolumetrico originale valorizzandone gli eventuali elementi significativi quali le arcate di portico tamponate, la ripetizione modulare dei varchi di finestratura, la continuata' delle linee di colmo e di gronda.

B) Facciate

Le superfici esterne delle facciate dovranno essere realizzate in intonaco semplicemente frattazzato e tinteggiato con colori tradizionali, ovvero in mattoni pieni a vista nelle aree in cui vi siano preesistenze simili.

Eventuali zoccolature dovranno essere realizzate con lastre regolari, rettangolari in pietra naturale, per un'altezza non eccedente i 60 cm.

Nel caso di ampliamenti, ristrutturazioni e completamenti dovranno essere utilizzati gli stessi materiali di finitura delle facciate che caratterizzano l'impianto originale, mantenendo, ricostruendo o estendendo alle parti ampliate eventuali fregi, motivi decorativi, particolari modalità di uso dei materiali proprie dell'impianto originale.

I serramenti esterni saranno in legno biaccato o smaltato con varchi aventi sagome e proporzioni tipiche delle vecchie edificazioni rurali; le protezioni esterne delle finestre e porte finestre saranno realizzate con persiane alla piemontese biaccate o smaltate.

C) Coperture.

Le coperture saranno sempre a falde con esclusione di tetti piani e linee di falda spezzate, con pendenza massima del 50%, coperte con coppi.

Gli elementi di aggetto del tetto dal filo di fabbrica verranno realizzati con cornici sagomate ovvero con cornicioni inclinati.

In caso di rifacimento delle coperture dovranno essere mantenuti o ripristinati o ricostruiti gli elementi decorativi costituiti da cornicioni, camini, muri tagliafuoco.

Gronde e discese saranno in lamiera, di sagoma tradizionale posizionate a vista esternamente al bordo del tetto e ai muri.

D) Aggetti e sporti.

Aggetti e sporti a pareti perimetrali chiuse sono rigorosamente esclusi, i balconi dovranno essere realizzati con la sporgenza massima di mt. 1,00, con lastre di pietra o assito in legno ovvero in via subalterna con lastre in c.a. dello spessore massimo di cm. 12 e comunque con sostegni a mensola realizzati in pietra, cemento sagomato o ferro.

Le ringhiere saranno in ferro pieno a quadretti piattine o tondi di semplice disegno.

Le presenti norme potranno essere derogate solo per mantenere o riprodurre eventuali elementi costruttivi o decorativi preesistenti e caratterizzanti la tipologia dell'edificio.

E) Le concimaie, i pozzi neri, le stalle per allevamenti industriali, porcilaie ed i depositi di materiale di rifiuto in genere, debbono distare almeno 50 mt. dai serbatoi di acque potabili e mt. 20 dalle abitazioni dell'imprenditore agricolo e mt. 30 dalle abitazioni di terzi.

XIII)

Il Piano regolatore individua, con apposita campitura all'interno delle zone agricole del tipo "AG", un'area destinata ad insediamenti socio culturali.

Su tale area è prevista la realizzazione di strutture interrato dedicate ad attività socio-culturali, con indirizzo di tipo "ecomuseale".

Sugli edifici esistenti è ammessa unicamente la realizzazione di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui alle lettere da a) a d5) con esclusione del punto d4/b) del precedente articolo 19, con le procedura stabile dal presente articolo per zone agricole di tipo "AG".

ART. 27 - Tipi di intervento nelle zone a standard urbanistici tipo "SU". (***)(*****)**

Nelle zone di tipo "SU" destinate alle infrastrutture e pubblici servizi, sono ammessi gli interventi necessari al funzionamento ed alla realizzazione di edifici, attrezzature ed impianti, in conformità con le previste destinazioni di P.R.G.C. e/o ridefinite in sede di Strumento Urbanistico Esecutivo di iniziativa pubblica.

In sede di attuazione le zone di tipo "SU" potranno eventualmente subire, ferme restando il rispetto della superficie prevista, contenute modificazioni di ubicazione e forma, necessarie per un miglior adeguamento alle esigenze di razionalità urbanistica e di variante al P.R.G.C.

Di norma gli interventi nelle zone di tipo "SU" non necessitano di specificazioni di densità e altezza, fermi restando i disposti relativi alle distanze dai confini, dai fabbricati, dalle strade e dai torrenti, ed i disposti relativi alle leggi statali e regionali vigenti in materia.

L'edificazione dell'area IC 4 per l'ampliamento dell'esistente Casa di Riposo dovrà avvenire tramite Piano Particolareggiato o Piano di Recupero di Iniziativa Pubblica; l'intervento non potrà essere complessivamente superiore al 100% della volumetria esistente e al 50% della superficie fondiaria del lotto; l'altezza degli edifici non potrà essere superiore a quella dell'edificio circostante più alto; la distanza dalle strade sarà quella del filo edilizio esistente; in relazione alle caratteristiche estetico-ambientale dovranno essere rispettati i disposti dell'art. 35 delle presenti N.d.A. In particolare:

- La nuova costruzione dovrà risultare coerente con l'andamento morfologico ed orografico dei luoghi; i manufatti dovranno essere preferibilmente localizzati in posizioni e quote di limitata percezione visiva;
- La progettazione dovrà tener conto delle visuali che si hanno sull'edificio da punti privilegiati d'osservazione, analizzando la percepibilità dell'intervento dai principali punti di vista e punti panoramici, al fine di non creare impatti incoerenti con il contesto paesaggistico esistente;
- Eventuali alberature, filari, macchie dovranno, se di valore storico-testimoniale e/o di qualità o importanza ecologica, diventare parte integrante del progetto di trasformazione.

Per l'edificazione dell'area IC14, in relazione alla localizzazione lungo la S.RE 10, dovranno essere rispettati specificatamente i disposti degli articoli 29,35 e 41 bis delle presenti N.d.A.

Negli spazi pubblici destinati al verde, al gioco ed allo sport, possono trovare sede piccole costruzioni quali chioschi, edicole debitamente autorizzate dall'Amministrazione Comunale

Anche per le attrezzature di servizio alle aree sportive pubbliche valgono i disposti dei precedenti commi di cui al presente articolo.

Le aree per i parcheggi pubblici potranno essere dislocate anche su più livelli entro terra al fine di una maggior fruizione delle aree per altri tipi di servizi.

In tal caso l'Amministrazione comunale può disporre, con apposita convenzione, che parti di detti parcheggi siano riservate all'uso privato.

L'acquisizione delle aree e la realizzazione dei relativi servizi verranno stabiliti dall'Amministrazione Comunale in sede di Strumento Urbanistico Esecutivo di iniziativa pubblica; gli interventi di completamento sono comunque ammessi anche al di fuori degli Strumenti Urbanistici Esecutivi di iniziativa pubblica.

Sulle zone a standard urbanistico e fino al momento della realizzazione dei servizi stessi, non sono ammesse trasformazioni di alcun tipo, la cui esecuzione comporti maggiori oneri di esproprio e/o impianto.

Al fine della individuazione del costo di esproprio, vengono considerati i valori corretti fissati dalle leggi vigenti al momento dell'esproprio.

Nelle zone di tipo "SU" è ammessa, anche se non espressamente indicata in cartografia, l'installazione di impianti tecnologici a servizio degli insediamenti (cabine di trasformazione e di distribuzione dell'energia elettrica, centrali telefoniche, etc.) purché limitate ai volumi strettamente tecnici nonché compatibili con le caratteristiche dell'ambiente e del paesaggio.

Nell'ambito della destinazione principale delle aree SU, è consentito, nei modi e nei termini fissati dall'Amministrazione Pubblica competente, la realizzazione di strutture distributive configurabili, ai sensi della vigente normativa in materia commerciale, come "esercizi di vicinato".

Per quanto attinente alla eventuale presenza di vincoli preordinati all'esproprio, decaduti e non compresi in ambiti di S.U.E., reiterati con l'adozione del nuovo P.R.G.C., si rimanda ai provvedimenti che l'A.C. ha adottato o adotterà ai sensi dell'art. 39 del D.P.R. 327/2001 per l'eventuale indennizzo ai privati.

**ART. 28 - Tipi di intervento nelle zone soggette a destinazioni particolari od a vincoli speciali.
(*****)**

Il PRG individua i vincoli paesistici ai sensi del D. lgs. 42/2004, i vincoli geomorfologici (di cui alla tavola specifica di PRG), i vincoli relativi alla linea di esondazione dei rii, alle aree di boschi d'alto fusto, i vincoli archeologici e le fasce di rispetto a protezione dei nastri e degli incroci stradali, degli elettrodotti ad alta tensione, dei gasdotti, del cimitero, del depuratore, dei pozzi ad uso idropotabile, delle linee ferroviarie.

Ai fini della tutela delle aree boscate, ancorché percorse o danneggiate dal fuoco, e delle aree sottoposte a vincolo di rimboschimento, si intendono recepite tutte le norme di legge nazionali e regionali vigenti, con particolare riferimento al D. lgs. 42/2004, al D. lgs. 227/2001 (artt. 2 e 4), al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, alla L.R. 45/89 ed agli artt 30 e 31 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Ai fini della tutela sanitaria ed ambientale si intendono recepite tutte le norme relative a fasce di protezione o di rispetto fissate da leggi vigenti, ivi comprese le fasce di rispetto intorno ad impianti di tele-radio-comunicazioni.

Le aree comprese nelle fasce di rispetto sono individuate ai sensi dell'art. 27 della L.R. n. 56/77 e delle vigenti norme di legge ed indicate cartograficamente, per quanto di competenza, nelle tavole di Piano.

Nelle fasce di rispetto indicate dal PRG sono ammesse destinazioni a percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato della natura e delle coltivazioni agricole, parcheggi pubblici o d'uso pubblico.

A) Vincoli di rispetto cimiteriale

Nelle zone di rispetto cimiteriale e' vietato ogni tipo di edificazione, salvo l'ampliamento del cimitero a norma del pgr. 16 del R.D. n. 1880 del 21.12.1942 e del D.P.R. n. 803 del 21.10.1975.

~~E' ammesso un utilizzo delle zone diverso da quello agricolo in atto, solo nel caso di attuazione delle previsioni di viabilità e per la formazione di aree a verde pubblico in casi di necessita' e servizi pubblici in genere.~~

~~Gli edifici esistenti in dette zone sono previsti conservati allo stato di fatto, con esclusivi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria oltreché di risanamento conservativo, secondo i disposti dell'art. 27 della Legge n. 56/1977 — 5° comma e s.m. e i.~~

Nelle zone di rispetto del cimitero, indicate in planimetria, non sono ammesse nuove costruzioni; sono tuttavia ammesse la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti oltre che la realizzazione di parcheggi, parchi pubblici anche attrezzati o servizi pubblici in genere o di colture arboree industriali.

Per gli edifici esistenti sono inoltre ammessi interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui, a norma dell'art. 28 della Legge 166/2002, l'ampliamento, nella percentuale massima del 10%, ed i cambi di destinazione d'uso.

B) Vincoli di rispetto lungo le strade, i corsi d'acqua e l'impianti di depurazione.

Nelle fasce di rispetto lungo le strade, i corsi d'acqua e gli impianti di depurazione, sono esclusi ogni tipo di edificazione.

Sono unicamente ammessi interventi per la creazione di percorsi pedonali e/o ciclabili, di piantumazione e sistemazione a verde, di conservazione delle coltivazioni agricole, lungo i corsi d'acqua sono ammessi interventi di sistemazione idraulica e di protezione e rinforzo degli argini.

Nelle zone di rispetto stradale esterne agli abitati, e' ammessa la installazione di modeste attrezzature a servizio della circolazione (distributori di carburante ecc..). a condizione che risultino a distanza minima dalle aree edificate od edificabili di almeno 150 metri ed a condizione che vengano installati ad una distanza non inferiore a metri 150 da curve e dossi.

~~Per gli edifici esistenti in dette zone valgono i disposti indicati all'ultimo comma del precedente p.to A) del presente articolo, nonché l'applicazione del penultimo ed ultimo comma dell'art. 27 della Legge 56/1977 e s.m. e i.~~

Per gli edifici esistenti nelle fasce di rispetto gli interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento ammessi, previo parere favorevole dell'ente competente, dovranno avvenire in allineamento o senza riduzione della distanza preesistente e preferibilmente dal lato opposto a quello dell'infrastruttura da salvaguardare.

A protezione dei nastri e degli incroci stradali, all'esterno dei centri edificati, è prevista un'adeguata fascia di rispetto nella misura minima disposta dal nuovo Codice della Strada, con i disposti di cui al D.L. 30.04.1992 n. 285, integrato con D.L. 10.09.1993 n. 360 e D.P.R. del 16.12.1992 n. 495 integrato con D.P.R. del 26.04.1993.

C) Vincoli a verde privato di tutela ambientale.

Tali zone sono prive di indici planovolumetrici e quindi inedificabili. In esse dovrà essere conservata l'attuale destinazione mediante, ove necessario, il ripristino delle sistemazioni a verde e delle alberature.

Per gli edifici esistenti valgono i disposti già indicati all'ultimo comma del precedente p.to A) del presente articolo, nonché l'applicazione del penultimo comma dell'art. 27 della Legge 56/1977 e s.m. e i.

D) Vincoli idrogeologici

In riferimento alle indicazioni riportate sulla cartografia di progetto del P.R.G.C. (Tav. p-2/1 in scala 1: 5.000) allegata, nelle zone di vincolo idrogeologico, nelle aree potenzialmente dissestabili ed in quelle soggette ad esondabilità, sono esclusi di norma e salvo le diverse previsioni del P.R.G.C., sia le nuove costruzioni che le opere di urbanizzazione, fatti salvi i disposti degli artt. 30 e 31 della Legge 56/1977 e s.m. e i.

In particolare per le zone soggette a vincolo idrogeologico è consentita l'apertura di **nuove strade previste dal Piano, la sistemazione di quelle esistenti ed il loro completamento. Nelle parti interessate dalla perimetrazione delle aree a utilizzazione urbanistica condizionata ed aree inidonee all'utilizzazione urbanistica facenti capo alle classi III - IIIa - IIIb₂ - IIIb₃ - IIIb₄ dello Studio geologico, valgono le prescrizioni dell'articolo 49 delle presenti N.U.E.A.**

~~Per le aree di insediamento previste, interessate dai vincoli, di cui al presente p.to, valgono le indicazioni contenute nella relazione geologica - tecnica allegata.~~ **Ogni intervento nelle zone a vincolo idrogeologico e' subordinato a preventiva autorizzazione ai sensi della legge regionale n. 45 del 09.08.1989.**

Per le aree di insediamento previste, interessate dai vincoli, di cui al presente p.to, valgono le indicazioni contenute nella relazione geologica - tecnica allegata. Ogni intervento nelle zone a vincolo idrogeologico e' subordinato a preventiva autorizzazione ai sensi della legge regionale n. 45 del 09.08.1989.

Per gli edifici esistenti si attuano gli interventi di cui ai disposti dei precedenti paragrafi del presente articolo.

E) Vincoli di interesse artistico ed ambientale (legge n. 1089/1939)

Riguardano gli edifici e/o le aree interessate da preesistenza di pregio storico o di interesse artistico ed ambientale. Per essi tutti gli interventi sono subordinati all'assenza di sovrintendenza ai beni ambientali ed architettonici del Piemonte.

Gli interventi sugli immobili vincolati sono soggetti alle norme previste per la zona "CS" delle presenti N.U.E.A. con obbligo dello strumento esecutivo.

Per le eventuali aree soggette a vincoli di cui alla Legge 1497/1939 circa la protezione delle bellezze naturali ed in particolare per la zona individuata dal P.R.G.C. come zone di interesse

paesistico e culturale (indicate nello schema del Piano Comprensoriale) tutti gli interventi sono subordinati a preventivo nullaosta del presidente della Giunta, Regionale, a norma del D.P.R. n. 616/1977.

F) Vincolo di rispetto ferroviario

In dette zone valgono i disposti di cui all'art. 27 (quarto e ultimo comma) di cui alla Legge Regionale n. 56/77 e s.m. e nonché ogni altra vigente disposizione in materia.

Lungo i tracciati delle linee ferroviarie è fissata una fascia di rispetto di ml. 30,00 dal limite della zona d'occupazione della più vicina rotaia, giusto quanto prescritto dal D.P.R. 11/07/1980 n.753, in particolare dall'art. 49 e successivi.

Eventuali deroghe in materia possono essere autorizzate dagli Uffici Lavori Compartimentali delle Ferrovie dello Stato.

G) ~~Aree destinate ad attività estrattive (cava) (***)~~**

~~Gli interventi in dette zone dovranno essere conformi ai disposti della L.R. n. 69/78 nonché ad ogni altra vigente disposizione in materia. In esse sarà consentita l'installazione delle attrezzature ed impianti strettamente connessi alle esigenze della attività estrattiva.~~

~~Nelle aree oggetto di coltivazione autorizzata in osservanza delle procedure di cui alla L.R. n. 69/78, al momento della cessazione della coltivazione l'azienda coltivatrice dovrà procedere all'attuazione del recupero della cava stessa secondo il progetto a suo tempo approvato in sede di rilascio di autorizzazione. Non saranno in ogni caso ammesse utilizzazioni diverse da quelle previste in tale progetto. Nell'ambito e/o a seguito della realizzazione del progetto, limitatamente alle aree individuate in cartografia di P.R.G.C. con simbolo AR, fermo restando che la classificazione dell'area, al termine del periodo di coltivazione della cava, ritorna ad essere quella agricola disciplinata pertanto dall'articolo 26 delle presenti norme, potrà essere prevista una destinazione per uno scopo ecoambientalmente compatibile, anche in relazione alle preesistenze residenziali e comunque nell'osservanza delle vigenti prescrizioni di legge; ed è inoltre prevista la possibilità di inserire attrezzature e strutture relative la cui ulteriore definizione potrà essere subordinata alla formazione di strumento urbanistico esecutivo, di iniziativa pubblica o privata, ma che tuttavia non potrà mutare la classificazione agricola dell'area. Si rimanda in proposito alla Circolare del Presidente della Giunta Regionale del 14 luglio 1999, n. 12/ URE - Vigilanza sugli strumenti urbanistici esecutivi - pubblicata sul B.U. Regione Piemonte n. 29 del 21 luglio 1993.~~

G) Aree (ex-cava) destinate ad un mix di usi pubblici

In coerenza con gli indirizzi delineati per queste aree dallo Studio Geologico per l'adeguamento degli elaborati geologico-tecnici secondo i criteri della circolare P.G.R. n. 7/LAP/96, le aree (ex cava) sono destinate al seguente mix di funzioni pubbliche : verde sportivo attrezzato, parco urbano, eco-museo ed altri usi pubblici a servizio di eventuali ampliamenti destinazioni residenziali e non.

Gli interventi per la sistemazione organica di tali funzioni saranno realizzabili tramite formazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi di iniziativa pubblica o privata e secondo le modalità dettate dagli specifici articoli 47 e 48 delle presenti NUEA di Piano.

H) fasce di rispetto di elettrodotti di alta tensione

In applicazione al D.P.R. n.1062 del 21/06/1968 le costruzioni di qualsiasi tipo in prossimità dei conduttori di energia elettrica di A.T. dovranno rispettare dagli stessi le distanze prescritte in base a nulla-osta dell'ENEL che l'interessato dovrà richiedere.

I) fasce di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile:

Nelle aree comprese nella aree di protezione dei pozzi ad uso idropotabile, definite ai sensi del D.P.R. 24/5/1988, valgono le prescrizioni ed i limiti indicati dalla Regione Piemonte, Direzione e Pianificazione delle Risorse Idriche con determinazioni n. 490 del 22.08.2000 e n. 550 del 26.09.2000, con la delimitazione delle aree di protezione dei singoli pozzi indicata dal Piano, in relazione alla situazione di vulnerabilità e rischio della risorsa.

L) fascia di rispetto del gasdotto:

La fascia di rispetto del gasdotto è regolamentata dal Decreto Ministero dell'Interno 24 novembre 1984 ed è definita dall'Ente di gestione della rete, cui deve essere richiesto specifico nulla osta per interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica delle aree interessate.

Altre fasce di rispetto:

Ai fini della tutela sanitaria ed ambientale si intendono recepite tutte le norme relative a fasce di protezione o di rispetto fissate da leggi vigenti.

ART. 29 - Strade - Viabilità ed accessibilità - Tipi di intervento. (**)**

Nelle zone edificate compromesse, in sede di strumento urbanistico esecutivo o di singola concessione, in assenza di specifiche indicazioni delle tavole di P.R.G.C., tra i fili di costruzione precostituiti si tenderà alla razionalizzazione, ove possibile, della attuale rete viaria esistente mediante la ricerca di spazi complementari (slarghi, ampliamenti ecc..) atti a migliorare l'agibilità delle strade. Via Aghemio tra l'incrocio con la Via Roma e la via Umberto I.

In particolare (specie nelle zone ad insediamento produttivo), al fine di evitare la proliferazione dei punti di conflitto in corrispondenza della S.S. n. 10 si dovrà prevedere il miglioramento e la razionalizzazione degli accessi, mediante nuove arterie o bretelle parallele alla stessa con limitati e predeterminati punti di ingresso ed uscita.

E' altresì ammessa l'applicazione del 3° comma dell'art. 32 pgr. 1) delle presenti N.d.A..

Le nuove strade veicolari previste in P.R.G.C. avranno dimensioni e caratteristiche tecniche rapportate alle loro funzioni, all'intensità del traffico locale esistente e previsto, nonché alle caratteristiche degli insediamenti serviti e [possedere tutti i requisiti stabiliti dal D.M. del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 19.04.2006 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle infrastrutture stradali"](#) e s.m.e i. Fatte salve le eventuali indicazioni contenute nelle tavole di P.R.G.C., la sezione minima utile non dovrà essere inferiore a mt. 6,00 per strade veicolari a doppio senso di marcia, ed a mt. 4,00 per le strade a senso unico.

Sono ammesse sezioni utili inferiori al comma precedente, qualora sia possibile instaurare sensi unici sulla rete viaria esistente o prevista, o siano contemplati percorsi pedonali in sede propria complementari a quelli veicolari.

Le strade agricole avranno sezione utile minima di mt. 4,00, con fossi laterali per lo smaltimento delle acque.

Nel caso di ampliamento dei nuovi sedimi e/o di nuovi tracciati, andrà posta particolare cura nella salvaguardia del patrimonio arboreo interessato dall'intervento.

I tracciati viari in progetto potranno subire variazioni, sia in sede di progettazione esecutiva e sia in sede di strumenti urbanistici esecutivi senza comportare variante al P.R.G.C., ferme restando le eventuali fasce di rispetto previste.

Sono ammesse strade a fondo cieco purché dotate di piazzole terminali entro le quali possa essere iscritto un cerchio di almeno mt. 12,00 di diametro. Qualora il tracciato superi i mt. 100 si dovranno prevedere opportuni slarghi alternati ogni 100 mt.

E' ammessa la costruzione di strade private aperte al pubblico passaggio previa presentazione di regolare progetto al Comune e stesura di debito atto pubblico con l'intervento dell'autorità comunale.

Le strade private dovranno comunque avere caratteristiche di sezione, pavimentazione ed attrezzature varie, analoghe alle strade comunali.

Gli edifici su di esse prospettanti dovranno osservare le prescrizioni in materia di arretramenti e di rapporti fra distanze ed altezze.

I proprietari hanno l'obbligo di provvedere alla costruzione delle strade con le relative canalizzazioni laterali ed ai successivi interventi di sistemazione e manutenzione. Qualora essi non soddisfino a tali obblighi il Sindaco, previa diffida, può ai sensi di legge far eseguire d'ufficio i relativi lavori, recuperandole inerenti spese con procedura di riscossione forzata a carico dei privati proprietari.

L'Autorità comunale ha la facoltà di concedere l'autorizzazione a ricavare porticati da destinare a pubblico passaggio lungo le strade e gli spazi pubblici, previo l'osservanza delle seguenti prescrizioni:

- larghezza minima non inferiore a mt. 3,00 dal filo strada, ed altezza libera non inferiore a mt. 3,50.
- pavimentazione, manutenzione, illuminazione e sgombero neve a carico degli interessati proprietari dell'immobile.

I piani di scorrimento viario delle strade pubbliche e di uso pubblico non potranno superare la quota dei marciapiedi ovvero degli ingressi ai piani terra degli edifici antistante le strade stesse. Ove la quota del piano viario sia già superiore alla quota del marciapiede, ovvero a quella degli ingressi ai piani terra, e' fatto tassativo divieto di ulteriore innalzamento.

Art. 29/bis – Aree boscate (***)**

Le aree boscate indicate nella tavola dell'uso del suolo (tav. IV.1) facente parte degli allegati del Piano Regolatore, e riportate nella tavola dei vincoli (Tav. P.5) facente parte degli allegati della Variante al Piano Regolatore, inedificabili secondo quanto stabilito all'art. 30, comma 5°, lette. A) della L.R. 56/1977 e s.m. ed int. sono da considerare a tutti gli effetti aree sottoposte a tutela ai sensi delle disposizioni di cui al D.Lgs 42/2004 - Capo IV "Controllo e gestione dei beni soggetti a tutela".

Art. 29/ter – Aree demaniali e private gravate da usi civici e diritti collettivi

Rientrano tra i beni di uso civico e pertanto sono soggetti alle presenti norme

- a) le terre assegnate, in liquidazione dei diritti di uso civico e di altri diritti promiscui, in proprietà esclusiva alla generalità dei cittadini residenti nel territorio di un Comune o di una frazione, anche se imputate alla titolarità di detti Enti;
- b) le terre possedute da Comuni o frazioni soggette all'esercizio degli usi civici e comunque oggetto di dominio collettivo delle popolazioni;
- c) le terre possedute a qualunque titolo da Università ed Associazioni agrarie comunque denominate;
- d) le terre pervenute agli Enti di cui ai precedenti numeri a seguito di scioglimento di promiscuità, permuta con altre terre civiche, conciliazioni nelle materie regolate dalla Legge n. 1766/1927, scioglimento di Associazioni agrarie, acquisto ai sensi dell'art. 22 della citata Legge n. 1766/1927;
- e) le terre pervenute agli Enti medesimi da operazioni e provvedimenti di liquidazione o estinzione di usi civici comunque avvenute;
- f) le terre private gravate da usi civici a favore della popolazione locale fintanto che intervenga la liquidazione del vincolo ai sensi degli artt. 5, 6 e 7 della Legge n. 1766/1927.

Le predette terre non possono essere interessate da edificazione o da utilizzazione non compatibile con la gestione collettiva delle stesse ai fini agrosilvo-pastorali. Non sono utilizzabili per il conseguimento di eventuali lotti minimi, imposti dallo strumento urbanistico per l'edificazione, anche ove si ipotizzi che la stessa sia posizionata all'esterno della parte sottoposta a vincolo essendo tali aree interessate solo dalle indicazioni contenute nella legge 1766 del 1927.

Gli strumenti urbanistici attuativi delle proposte contenute nel P.R.G., che dovessero interessare dei fondi sui quali sono state attivate procedure di legittimazione o di liquidazione dell'uso per renderli edificabili, dovranno osservare le prescrizioni dettate dalle Norme Tecniche del Piano Territoriale Paesistico vigente all'interno del quale ricadono.

Parte VII°

DISPOSIZIONI PARTICOLARI

ART. 30 - Distanze minime fra edifici (***)**

La definizione del parametro edilizio relativo alle distanze minime fra edifici, ai fini della disciplina dell'attività edificatoria nel territorio comunale di Villafranca d'Asti é contenuta nel Regolamento edilizio adottato dal Consiglio Comunale ai sensi della L.R. 8/799, n. 19.

Fino al momento della pubblicazione, per estratto, sul Bollettino Ufficiale della Regione del Regolamento edilizio comunale di cui al comma che precede, ha efficacia la definizione contenuta nel presente articolo.

Dopo la pubblicazione, per estratto, sul Bollettino Ufficiale della Regione del Regolamento edilizio comunale, la definizione contenuta nel presente articolo, si intende automaticamente abrogata e sostituita dalla corrispondente, contenuta nel nuovo Regolamento edilizio.

Per distanza minima fra edifici vicini, si intende la distanza minima fra le pareti dei fabbricati che si prospettano, misurata perpendicolarmente alle pareti ed in corrispondenza degli spigoli.

Per gli interventi di risanamento conservativo e ristrutturazione di cui all'art. 19 pgr. c) e d) delle presenti N.U.E.A. le distanze fra gli edifici non dovranno avere larghezze inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti.

Per la costruzione di bassi fabbricati (H mt. 3,00) è prescritta una distanza dalle altre costruzioni di mt. 3,00, mentre resta fisso il limite di mt. 5,00 dai confini per tutti gli altri interventi.

Per tutti gli altri interventi, comprese le nuove costruzioni, (salvo se trattasi di edifici in aderenza) e' prescritta una distanza minima assoluta di mt. 10,00 tra le pareti del fabbricato, anche se non finestrate, e quelle degli edifici antistanti, fatte salve le disposizioni dell'art. 9 del D.M. del 2.4.1968, n. 1444.

Le distanze minime tra fabbricati, tra i. quali siano interposte strade destinate al traffico veicolare (con esclusione delle strade a fondo cieco a servizio di singoli edifici o di gruppi di edifici), debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- mt. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a mt. 7,00;
- mt. 7,00 per lato, per strade di larghezza compresa tra mt. 7,00 e mt. 15,00;
- mt. 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a mt. 15,00;

Sono ammesse distanze differenziate rispetto a quelle sopra dette nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di strumenti urbanistici esecutivi con previsioni planivolumetriche.

ART. 31 - Distanze minime dai confini di proprietà (***)**

La definizione del parametro edilizio relativo alle distanze minime dai confini di proprietà, ai fini della disciplina dell'attività edificatoria nel territorio comunale di Villafranca d'Asti é contenuta nel Regolamento edilizio adottato dal Consiglio Comunale ai sensi della L.R. 8/799, n. 19.

Fino al momento della pubblicazione, per estratto, sul Bollettino Ufficiale della Regione del Regolamento edilizio comunale di cui al comma che precede, ha efficacia la definizione contenuta nel presente articolo.

Dopo la pubblicazione, per estratto, sul Bollettino Ufficiale della Regione del Regolamento edilizio comunale, la definizione contenuta nel presente articolo, si intende automaticamente abrogata e sostituita dalla corrispondente, contenuta nel nuovo Regolamento edilizio.

Agli effetti della osservanza di tali distanze, ogni nuovo intervento edificatorio dovrà essere eseguito, di norma, ad una distanza dal confine della proprietà non inferiore alla meta' della distanza degli edifici, come stabilita al 3° comma del precedente articolo 30, salvo una eventuale riduzione qualora una apposita convenzione stipulata tra i confinanti, garantisca la distanza minima fra gli edifici.

Fanno eccezione i bassi fabbricati (H = mt. 3,00) che possono essere costruiti a confine oppure ad una distanza minima di mt. 3,00.

La distanza minima fra i fabbricati dovrà essere osservata anche quando l'area confinante sia già stata fabbricata a distanza inferiore a quella regolamentare.

Nel caso in cui l'area contermina sia già stata fabbricata a confine, potrà essere concessa l'autorizzazione a costruire in aderenza; nel caso invece di costruzione con distacco, dovrà essere garantita la distanza minima fra gli edifici.

ART. 32 - Distanza minima delle strade e da altre opere di urbanizzazione. (***)**

1) Distanza dalle strade.

In tutto il territorio comunale devono rispettarsi per le nuove costruzioni e le ricostruzioni le distanze minime dalle strade esistenti Previste dal D.P.R. n. 495 del 16.12.1992 integrato e corretto con il D.P.R. n. 147 del 26.04.1993.

Per le strade denominate di tipo F dal citato decreto nelle zone extraurbane di tipo E ed F all'interno dei centri abitati (tipologia di strade per cui il decreto non prevede particolari distanze dai confini) dovranno essere rispettati gli allineamenti stradali indicati nelle tavole di P.R.G. e in assenza di questi ultimi le distanze previste dal D.M. n. 1444 del 02.04.1968 all'art. 9 punto 3 nelle zone urbane e quelle previste dal D.M. n. 1404 del 01.04.1968 all'esterno dei perimetri dei centri abitati.

In caso di nuove costruzioni, ricostruzioni o notevoli trasformazioni di edifici il comune può anche senza il ricorso alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi, imporre la rettifica degli allineamenti irregolari, per una profondità non superiore a mt. 5,00 dalla linea esistente di fabbricazione sia degli edifici che delle recinzioni.

I fili di fabbricazione lungo le strade private non potranno distare meno di mt. 6,00 dall'asse delle medesime indipendentemente dalle loro larghezze, salvo specifiche diverse disposizioni di strumenti urbanistici esecutivi.

Per le strade vicinali ed agricole è stabilito un arretramento minimo di mt. 5,00 dal ciglio stradale, fatte salve le eventuali maggiori distanze di cui al decreto ministeriale n. 1404 del 01.04.1968.

Le recinzioni all'esterno dei centri abitati e all'interno dei centri abitati lungo le strade di tipo A - B - C - D di cui al D.P.R. n° 495 del 16.12.1992 dovranno essere poste alle distanze dai confini stradali prescritte dal citato decreto presidenziale così come integrato e modificato con il D.P.R. n. 147 del 26.04.1993.

2) Distanza dalle opere di urbanizzazione.

La distanza minima dei fabbricati da corsi d'acqua scoperti (torrenti, rii, bealere e canali) non dovrà essere inferiore a mt. 25,00 misurati in proiezione orizzontale dal ciglio dell'alveo, salvo diversa indicazione delle tavole di P.R.G.C.

La distanza minima dalle linee aeree e ad alta tensione dovrà essere comunque compatibile con le disposizioni di legge vigenti.

La distanza minima dai pozzi di captazione, dalle installazioni di accumulo interrato di acqua di acquedotto pubblico, e dai confini recintati di impianti di depurazione delle acque di fogna non dovrà essere inferiore a mt. 100.

ART. 33 - Opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta.

Ai fini della determinazione del contributo di cui all'art. 5 della Legge 28.1.1977, n. 10 e dell'applicazione dei provvedimenti espropriativi di cui alla Legge 22.10.1971, n. 865 e s.m. e i. sono da intendersi come opere di urbanizzazione le seguenti:

1) opere di urbanizzazione primaria

- a) opere di risanamento e di sistemazione del suolo, necessarie per rendere il terreno idoneo all'insediamento;
- b) sistemazione veicolare e pedonale delle strade, spazi di sosta e
- c) parcheggio, sistemazione delle intersezioni stradali, attrezzature per il traffico;
- d) opere di presa, adduzione e distribuzione idrica;
- e) rete ed impianti per lo smaltimento e la depurazione dei rifiuti liquidi;
- f) sistema di distribuzione dell'energia elettrica, gas e telefono;
- g) spazi attrezzati a verde pubblico dei nuclei residenziali;
- h) reti ed impianti di illuminazione pubblica per strade, piazze ecc. .

2) Opere di urbanizzazione secondaria

- a) asili nido. scuole materne e dell'obbligo, con relative attrezzature;
- b) edifici per il culto, centri sociali, attrezzature pubbliche culturali, sanitarie, annonarie e sportive;
- c) giardini parchi pubblici e spazi attrezzati per la sosta e lo svago.

3) Opere di urbanizzazione indotta

- a) parcheggi in superficie, in sottosuolo e soprassuolo, sovrappassi e sottopassi pedonali e veicolari;
- b) impianti di trasporto collettivi di interesse comunale e sovracomunale;
- c) mense pluriaziendali a servizio di insediamenti industriali ed artigianali;
- d) impianti termici di interesse comunale ed intercomunale, nonché impianti di smaltimento dei rifiuti solidi;
- e) sistemazione a verde (nelle fasce di protezione stradale, cimiteriale, di impianti produttivi e di sponde dei corsi d'acqua;
- f) manufatti occorrenti per arginature, terrazzamenti e consolidamenti del terreno.

ART. 34 - Standards urbanistici (***)(*****)**

La dotazione minima di aree per servizi sociali prevista dal P.R.G.C. e da osservare in sede di attuazione per le varie categorie secondo i disposti dell'art. 21 della L.R. n. 56/1977 e s.m. e i., è così stabilita:

1) Insediamenti residenziali

- a) 7,00 mq/abitanti per aree ed attrezzature per l'istruzione dell'obbligo (asili nido, scuole materne, elementari e medie inferiori);
- b) 3,00 mq/abitanti per le aree e le attrezzature di interesse comune religiose, culturali, sociali assistenziali, sanitarie ed amministrative);
- c) 12,50 mq/abitanti relativi alle attrezzature verdi, parchi pubblici, gioco e sport; ,
- d) 2,50 mq/abitanti relativi ad aree per parcheggi pubblici.

2) Insedimenti produttivi

Tot. = 20% della superficie destinata agli insediamenti, riguardante:

aree a parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie.

2.1) Insedimenti ricettivo-turistici

Tot. = 25 mq. Ogni 90 mc. Della volumetria realizzata per l'attività ricettiva;

Tot. = 100% della superficie lorda di pavimento per le attività turistica (ristoranti, sale convegno, bar, ecc.);

Le superfici da destinare a parcheggio potranno essere reperite anche in apposite strutture multipiano nonché nella struttura degli edifici ed in sottosuolo.

3) Insedimenti direzionali e commerciali

Tot. = 100% della superficie lorda di pavimento riguardante:

aree a parcheggio, verde, servizi sociali ed attrezzature varie. Di tali aree almeno la metà sarà destinata a parcheggio pubblico.

Si applicano altresì le norme contenute nel successivo articolo 46.

ART. 35 - Norme di carattere estetico - ambientale. (**) (*****)**

Dette norme riguardano particolarmente tipi ed uso dei materiali, e loro modo di comporsi nelle costruzioni e trovano puntuali disposizioni normative nel testo del Regolamento Edilizio approvato.

A) Nuove costruzioni

Confrontare i disposti del Regolamento Edilizio approvato e specificatamente quelli contenuti nell'art. 32 "Inserimento ambientale delle costruzioni"

B) Edifici preesistenti

Confrontare i disposti del Regolamento Edilizio approvato e specificatamente quelli contenuti nell'art. 32 "Inserimento ambientale delle costruzioni"

C) Recinzioni

Confrontare i disposti del Regolamento Edilizio approvato e specificatamente quelli contenuti nell'art. 32 "Inserimento ambientale delle costruzioni"

D) Manufatti atipici

Confrontare i disposti del Regolamento Edilizio approvato e specificatamente quelli contenuti nell'art. 32 "Inserimento ambientale delle costruzioni"

E) Fabbricati in zone industriali, commerciali e per insediamenti logistici

Confrontare i disposti del Regolamento Edilizio approvato e specificatamente quelli contenuti nell'art. 32 "Inserimento ambientale delle costruzioni"

F) Costruzioni in area agricola e/o in area contigua a quella agricola

Confrontare i disposti del Regolamento Edilizio approvato e specificatamente quelli contenuti nell'art. 32 "Inserimento ambientale delle costruzioni"

ART. 36 - Indici, prescrizioni parametriche e tipologiche ammesse per gli interventi di completamento nelle zone residenziali e produttive di P.R.G.C. (*) (****) (*****)(*****))**

Per gli interventi di cui ai punti d.4.b. ed f dell'art. 19 delle presenti norme nelle zone residenziali di completamente R.C., nelle zone di nuovo impianto N.C., nelle aree frazionali N.A.C., nelle zone per insediamenti produttivi I.P. e I.P.D. e nelle zone commerciali E.C. previste dal piano regolatore generale dovranno essere rispettati i seguenti indici, valori parametrici e prescrizioni:

A) Interventi in zone residenziali di completamento e nuovo impianto R.C. - N.A.C. - N.C.

Zone di P.R.G.C.	Indice di Densità max Fondiaria	Indice di Densità max Territoriale	Rapporto di copertura	Altezza max	Numero max piani fuori terra
R.C.1	1.20 mc./mq.	0.90 mc./mq.	45%	10.00 mt.	3 piani
R.C.2	0.90 mc./mq.	0.60 mc./mq.	40%	8.00 mt.	2 piani
R.C.3	0.70 mc./mq.	0.40 mc./mq.	35%	8.00 mt.	2 piani
R.C.4	0.50 mc./mq.	0.40 mc./mq.	35%	8.00 mt.	2 piani
R.C.5	0.50 mc./mq.	0.40 mc./mq.	35%	8.00 mt.	2 piani
N.A.C	0.50 mc./mq.	0.40 mc./mq.	35%	8.00 mt.	2 piani
N.C.	0.60 mc./mq.	0.50 mc./mq.	35%	8.00 mt.	2 piani
N.C.e.p.	0.60 mc./mq.	0.50 mc./mq.	35%	10.00 mt.	3 piani

N.B. - Le percentuali di superficie coperta indicate nella tabella soprastante sono riferite al lotto netto di proprietà.

B) Interventi in zone per insediamenti produttivi industriali – artigianali I.P. e I.P.D. ed espositive - commerciali E.C.

Zone di P.R.G.C.	Rapporto di copertura fondiaria max	Rapporto di copertura territoriale max	Altezza max di edificazione
Ind. Artig. I.P.	40% area pertinenza	30% area pertinenza	1.00 mt.
Ind. Artig. I.P.14	40% area pertinenza	30% area pertinenza	6.00 mt.
Espos.Comm. EC.1	esistente	esistente	esistente
Espos.Comm. EC.2	40% area pertinenza	30% area pertinenza	8.00 mt.
Espos.Comm. EC.3	esistente	esistente	esistente

Nelle Zone espositive – commerciali EC, nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente, è consentito il recupero integrale di tutte le consistenze edilizie preesistenti. Nel caso in cui si proceda con interventi di ristrutturazione edilizia, è consentito, altresì l'aumento delle superfici lorde di pavimento conseguenti alla realizzazione di solai all'interno di spazi a doppia altezza, a condizione che tali interventi non interessino ambienti caratterizzati da strutture archivolte di pregio nei quali siano compromessi rapporti dimensionali degli ambienti.

Altezze superiori ai limiti previsti per l'edificazione di nuovi impianti sono ammissibili qualora sia richiesta ed insindacabilmente accertata la necessità, per certificate necessità produttive (carri ponte, silos ecc..).

Per tutti gli altri interventi di cui all'art. 19 delle presenti norme ammessi nelle varie zone di P.R.G.C., non esistono, di norma, vincoli volumetrici e di tipologia, fermo restando il rispetto dei disposti previsti ai singoli punti dell'art. 19 e dei successivi articoli delle presenti norme, nonché la salvaguardia dei diritti di terzi.

Per le attrezzature funzionali all'attività di aziende agricole già localizzate nelle zone residenziali R.C., i cui titolari siano in possesso dei requisiti soggettivi di cui all'art. 23 punto B) delle presenti norme, quali cantine, magazzini, porticati, silos ecc ... (ad esclusione comunque di manufatti che possano ospitare attività nocive o moleste per la residenza quali stalle, porcilaie, concimaie ecc ...) sono ammessi ampliamenti in misura non superiore al 30% della superficie coperta di tale attrezzature esistenti (purché edificate in conformità delle normative vigenti) e comunque entro il limite della superficie coperta massima del 45% del lotto di pertinenza, senza conteggio volumetrico pur nel tetto dell'altezza massima prevista.

Per le sole aree previste dal P.R.G.C. ad insediamenti residenziali di edilizia pubblica (e.p.), l'indice fondiario ammesso nella zona potrà essere incrementato sino ad un massimo del 30% di quello prescritto dalle singole zone di P.R.G.C..

Il numero di piani e l'altezza di edificazione non potrà in nessun caso superare le prescrizioni stabilite per la zona R.C.1.

Si precisa in particolare che per l'area indicata nel P.R.G.C. con il n. 15 la destinazione ad edilizia Pubblica viene ad interessare il 55% del totale della superficie e pertinente volumetria.

ART. 37 - Adeguamento N.d.A. ad altre disposizioni nazionali e/o regionali vigenti in materia. (*)**

Le presenti N.d.A. sono integrate con ogni altra disposizione nazionale e/o regionale vigente in materia di tutela dell'ambiente, aree boscate, delle fasce di rispetto per le opere di presa degli acquedotti e per gli impianti di depurazione, delle previste fasce di rispetto stradale così come ridefinite in attuazione del nuovo Codice della Strada, etc..

Le suddette limitazioni sono in ogni caso cogenti anche se in contrasto con le previsioni delle presenti norme ove esse non fossero già espressamente richiamate.

ART. 38 - Bassi fabbricati in Zone Agricole ed RT - RC - CS. (*)

- Aree Agricole Ag – N.A.

Nelle aree agricole AG ed N.A. i cui proprietari non hanno titolo di imprenditori agricoli, oltre agli interventi già previsti nelle N.T.A., è ammesso realizzare, ove manchino, bassi fabbricati ad uso garage o deposito di cui essi sono privi, per una superficie massima di mq. 60, fermo restando un'altezza utili massima di mt. 3,00 2,50 all'imposta del tetto e di mt. 3,50 all'intradosso del colmo ed il rispetto di un'area libera pari almeno a 2/3 del lotto. Le caratteristiche dei bassi fabbricati dovranno armonizzarsi con gli esistenti edifici sia architettonicamente che per i materiali utilizzati.

- Aree residenziali RT - RC

Nelle aree RT - RC oltre a quanto già previsto dalle N.T.A. è ammesso realizzare, ove manchino, bassi fabbricati ad uso garage e depositi per una superficie massima utile di mq. 40, con esclusione dei tetti piani e con l'uso di materiali e soluzioni tecniche - architettoniche consone con gli edifici esistenti nell'intorno visuale, fermo restando l'altezza utile massima di mt. 2,50 all'imposta del tetto e di mt. 3,50 all'intradosso del colmo ed il rispetto di un'area libera pari ad almeno 1/3 del lotto.

- Area CS

Nell'area CS oltre a quanto previsto dalle N.T.A. è ammesso realizzare, ove manchino, bassi fabbricati ad uso garage o depositi per una superficie massima utile di mq. 25, con esclusione dei tetti piani e con l'uso di materiali e soluzioni tecniche - architettoniche consone con gli edifici esistenti nell'intorno visuale, fermo restando l'altezza utile massima di mt. 2,50 all'imposta del tetto e di mt. 3,50 all'intradosso del colmo ed il rispetto di un'area libera pari ad almeno 1/3 del lotto. Ove possibile la superficie di cui sopra deve essere recuperata ai piani terra delle volumetrie esistenti, anche mediante il cambio della destinazione d'uso.

L'attivazione degli interventi dovrà essere coerente con le tipologie costruttive tipiche del territorio piemontese, attraverso la previsione di murature in mattoni a vista o intonaco tintecciato a calce, coloriture tenui, manto di copertura in coppi con pendenza minima delle falde pari al 30-35%, tetti a doppia falda, finestre alla piemontese con rapporto minimo 1,5:1, serramenti in legno

ART. 39 - Recupero delle risorse idriche. (*)(*****)**

L'autorizzazione alla trivellazione di pozzi ad uso agricolo (di pregio vivaistico-viticolo) può essere rilasciata per opere di captazione di profondità inferiori o uguali a 20 metri dal piano di campagna, per usi antincendio e domestici, a condizione che sia prevista la contemporanea realizzazione di vasca interrata per la raccolta e il recupero delle acque piovane, di capacità proporzionata alle dimensioni dell'edificio o del lotto e comunque non inferiore ai 5 mc. In casi diversi potrà essere rilasciata per opere di captazione di profondità inferiori o uguali a 10 metri dal piano di campagna salvo eventuali deroghe di legge.

ART. 40 Indicazioni cartografiche della variante per quanto riguarda le aree a destinazione produttiva. (***)**

Il piano regolatore generale comunale di Villafranca d'Asti indica, nella sua cartografia, i progetti dei piani esecutivi di iniziativa pubblica relativi alle aree a destinazione produttiva dal Comune di Villafranca.

All'interno di dette aree hanno vigore le presenti norme di attuazione nonché le norme di attuazione proprie dei piani esecutivi stessi.

Eventuali modeste varianti interne che si rendessero necessarie a detti piani esecutivi, tali comunque da non modificare le quantità complessive di aree per servizi e di superfici edificabili potranno essere approvate dall'Amministrazione comunale di Villafranca d'Asti con le medesime modalità con cui sono stati approvati i piani esecutivi ovvero con le modalità dalle norme di attuazione proprie dei Piani esecutivi stessi.

Eventuali modeste modifiche dovute alla necessità di adeguamento dei perimetri dei piani esecutivi, ovvero delle quantità di aree per servizi da essi previste dovranno essere assunte con le modalità previste dal punto 7 dell'art. 17 della legge regionale urbanistica n. 56/1977 e s.m. ed int.

ART. 41 - Disciplina degli scavi e dei ritrovamento. (***)**

Nell'area compresa tra l'autostrada Torino – Piacenza a sud, i confini comunali a nord, la strada comunale Bellotto – Serra ad ovest e la provinciale per Aramengo – Cisterna ad est, nel caso di interventi edilizi o urbanistici comportanti opere di scavo dovrà essere data segnalazione all'ufficio tecnico comunale della data d'inizio di scavo; non si potrà procedere alla chiusura dello scavo stesso o al suo riempimento con manufatti se non previo sopralluogo dell'ufficio tecnico comunale.

In tutto il territorio comunale, nel caso in cui nel corso di scavi vengano fatti ritrovamenti di potenziale interesse storico, archeologico o paleontologico dovrà essere data tempestiva comunicazione all'amministrazione comunale, la quale curerà tutti i prescritti adempimenti presso i competenti enti di tutela.

Per le contravvenzioni a quanto disposto dal presente articolo si applicheranno le sanzioni di cui alla lettera a) dell'art. 69 della legge regionale urbanistica n. 56/1977 e s.m. ed int.

Art. 41 bis – Adeguamento normativo ai disposti del Piano Territoriale Provinciale (****)**

In relazione alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Territoriale Provinciale approvato con D.C.R. n. 384 – 28589 del 05 ottobre 2004 e pubblicato sul B.U.R. n. 43 del 28 ottobre 2004 vengono qui di seguito riportate le disposizioni applicabili alla presente Variante Parziale.

Prescrizioni immediatamente vincolanti

Le Prescrizioni immediatamente vincolanti, come previsto dal 4° comma dell'art. 4 "ELEMENTI COSTITUTIVI ED EFFICACIA DEL PIANO" delle N.T.A. del P.T.P. hanno quali destinatari tutti i soggetti, pubblici e privati, che operano nel territorio provinciale; esse si applicano senza necessità di previa ricezione da parte di Strumenti o Atti sotto ordinati a far data dalla pubblicazione sul B.U.R. del piano approvato, a tutti gli interventi, anche settoriali e dei privati; tali prescrizioni, nel caso in cui contrastino con gli Strumenti di pianificazione urbanistica, con i regolamenti o con i progetti, programmi o piani di settore non sovraordinati, prevalgono sugli strumenti, sui progetti, sui programmi e sui piani medesimi.

SISTEMA DELL'ASSETTO STORICO CULTURALE E PAESAGGISTICO (rif.to Tav. 02).

Gli interventi di nuova edificazione dovranno essere tali da non compromettere la tutela e la valorizzazione del sistema delle dominanti di crinali e versanti costituenti le quinte di rilievi collinari.

Gli interventi di nuova edificazione, in riferimento alle emergenze del paesaggio naturale ed a particolari caratteri insediativi storici, dovranno essere tali da non compromettere le visuali da salvaguardare, sia lineari sia lungo i percorsi puntuali, ovvero dai siti panoramici.

In tutto il territorio comunale è privilegiato l'utilizzo delle tecniche di ingegneria naturalistica per i ripristini ambientali e gli interventi di consolidamento e contenimento dei suoli.

SISTEMA DELL'ASSETTO NATURALE E AGRICOLO FORESTALE (rif.to Tav. 03)

Gli interventi di nuova edificazione, per compensare la perdita della microflora esistente, dovranno prevedere una sufficiente quantità di aree verdi, al fine di garantire il mantenimento della biodiversità, anche attraverso l'utilizzo di vegetazione autoctona, utilizzando tutti gli accorgimenti atti a ripristinare l'identità del luogo attenendosi scrupolosamente alle percentuali prescritte dalle N.d.A. del P.R.G..

Gli interventi di nuova edificazione dovranno contenere soluzioni di particolare qualità progettuale e coerenza con il paesaggio circostante, utilizzando anche coloriture e materiali di finitura che migliorino l'inserimento nel contesto.

Negli interventi di nuova edificazione dovranno essere previste misure di mascheramento realizzando barriere visive con l'impiego di specie rampicanti, arboree o arbustive in continuità con la vegetazione esistente o utilizzando verde pensile in modo da garantire l'integrazione con il paesaggio; in particolare l'utilizzo e la realizzazione di macchie e boschetti dall'andamento spontaneo si deve preferire in aree con maggior naturalità mentre alberature e piantumazioni eseguite con allineamenti continui dovranno sottolineare, se del caso, l'importanza dell'edificio; particolare cura dovrà essere posta nella scelta dei materiali costruttivi e alle coloriture delle coperture, in quanto generalmente di notevole estensione e in molti casi visibili dall'alto.

Per la progettazione delle aree di pertinenza della viabilità stradale sarà opportuno prestare particolare attenzione alla sistemazioni a verde e piantumazioni di specie arboree arbustive autoctone, cercando nel contempo di garantire la continuità con il paesaggio agrario od urbanizzato circostante.

SISTEMA AMBIENTALE (rif.to Tav. 04)

Componente interessata: Aria

Gli interventi di nuova edificazione che, per la loro portata, determineranno delle criticità legate alle emissioni in atmosfera che deriveranno dalle varie fasi di cantiere dovranno utilizzare tutti i possibili accorgimenti finalizzati al massimo contenimento delle emissioni, quali per esempio il mantenimento delle strade percorse dai mezzi di trasporto in condizioni tali da non dar luogo ad emissioni aggiuntive in fase di cantiere.

Componente interessata: Acque superficiali

Gli interventi di nuova edificazione dovranno prevedere l'adozione di sistemi per il risparmio idrico, anche attraverso il riciclo e il riutilizzo delle acque usate; ogni struttura edilizia in progetto dovrà essere dotata di, un sistema di raccolta delle acque meteoriche provenienti dalle coperture, tramite cisterne da riutilizzare per esempio per innaffiare le aree verdi esterne.

Per quanto si attiene alle porzioni di territorio quali percorsi e aree di sosta per autoveicoli, è preferibile vengano realizzate delle superfici drenanti, prati armati, ghiaia, asfalti ecologici, terra stabilizzata e pavimentazioni impermeabili.

I nuovi interventi, se del caso, dovranno tenere conto della D.P.G.R. n. 1/R del 20 febbraio 2006 relativa alla Disciplina delle acque meteoriche di dilavamento e delle acque di lavaggio di aree esterne.

Componente interessata: Suolo

La progettazione degli interventi di nuova edificazione dovrà valutare l'eventuale gestione dei rifiuti e l'uso di sostanze e materiali che possano determinare un impianto sul terreno durante le varie fasi di cantiere.

Componente individuata: Ambito di criticità – Elementi di connessione

La progettazione degli interventi di nuova edificazione dovrà considerare l'interconnessione delle aree libere attraverso la creazione di corridoi naturale ed attraverso la messa in rete degli elementi naturali individuati.

La progettazione degli interventi di nuova edificazione dovrà, se del caso, ricomporre l'assetto funzionale e formale del paesaggio agricolo circostante prevedendo il ricorso a tecniche di piantumazione; poiché la vegetazione arborea ed arbustiva esistente è uno degli elementi caratterizzanti di identità del paesaggio, la ricostruzione funzionale e formale della stessa dovrà costituire un obiettivo del progetto con particolare attenzione alla scelta di specie autoctone, determinanti nel ricreare la tessitura e il colore degli ambiti coltivati.

Le sistemazioni a verde contenute nella progettazione degli interventi di nuova edificazione dovranno, per quanto possibile, contrastare il depauperamento della vegetazione naturale e l'innesco di processi spontanei di insediamenti di piante infestanti.

Per quanto si attiene la progettazione di interventi sia pubblici che privati che implicano la sistemazione di scarpate in rilevato e in trincea, aiuole spartitraffico, viadotti, sovrappassi, svincoli e zone residuali, gallerie, aree di servizio, dovrà prioritariamente tendere al recupero ambientale con funzione di inserimento ecosistemico e paesaggistico.

Componente individuata: rumore

La progettazione degli interventi di nuova edificazione dovrà essere coerente con quanto prescritto nella relazione di compatibilità acustica o nel Piano di classificazione acustica vigente e alla disciplina statale e regionale di settore.

SISTEMA DELL'ASSETTO ECONOMICO INSEDIATIVO (rif.to Tav. 06)

Servizi

Salvo diverse disposizioni derivanti dal pericolo di dispersione di inquinanti, le aree destinate a soddisfare gli standard per i parcheggi, sia pubblici che privati, utilizzano in via prioritaria sistemi di pavimentazioni semipermeabili.

Negli interventi di nuova costruzione gli accessi alle singole aree dovranno essere razionalizzati in relazione alle caratteristiche dei flussi di traffico e all'entità delle manovre di svolta, in modo da evitare l'immissione diretta di singoli insediamenti su Viabilità anche di II° e III° livello, nonché di rendere agevole la movimentazione nella maglia viabile di servizio insediamenti.

Negli interventi di nuova costruzione, nel caso sia prevista, la viabilità interna e la viabilità pubblica, per l'intero tratto che fronteggia l'area, dovrà essere dotata di spazi di sosta per i mezzi pubblici, di aree ecologiche per la raccolta dei rifiuti e di marciapiedi utilizzabili anche per l'alloggiamento di sottoservizi.

Negli interventi di nuova costruzione almeno il 10 % della superficie di intervento dovrà essere destinata a verde, da localizzarsi preferibilmente lungo il fronte strada; la relativa sistemazione costituisce parte integrante del progetto di intervento. E' consentita la sistemazione del verde sulla soletta di copertura delle costruzioni fatti salvi, in ogni caso, i disposti di cui al comma 4.2, lettera c) dell'articolo 15 delle N.T.A. del P.T.P.; per una quota non maggiore di 1/2 della superficie destinata a verde, tale sistemazione può assolvere la dotazione di standard.

La progettazione architettonica degli interventi, nelle aree destinate a servizi dovrà porsi in corretta dialettica formale con l'esistente, con riferimento all'orografia ed in relazione ai volumi edilizi preesistenti. Tali aspetti dovranno essere sottoposti a particolare cura qualora l'esistente presenti forti caratteri di riconoscibilità o d'identificabilità culturale.

L'Amministrazione Comunale, nella programmazione degli interventi nelle aree e servizi dovrà prioritariamente tenere in conto dei seguenti criteri ed indirizzi:

- recuperare aree degradate del tessuto edificato;
- coordinare le aree a servizi con le destinazioni d'uso delle aree normative di riferimento;
- individuare la fruibilità delle aree pubbliche in relazione al loro utilizzo;
- coordinare fra di loro le stesse aree per una corretta economia di utilizzo;
- valorizzarne l'utilizzo con la creazione di strumenti di attrazione abbinati;
- coordinare le aree con la rete viaria pubblica e gli accessi pedonali;
- minimizzare gli eventuali impatti ambientali creando i mezzi per il loro corretto inserimento;
- valorizzare e collegare tali aree con le valenze storico culturali presenti in zona.

Residenza

I Piani urbanistici esecutivi, di iniziativa sia pubblica sia privata, dovranno prevedere, per i nuovi insediamenti, adeguate dotazioni di sottoservizi, reti energetiche, viabilità, trasporto collettivo, aree per la sosta di mezzi pubblici e per servizi all'utenza, servizi essenziali.

I Piani urbanistici esecutivi, di iniziativa sia pubblica sia privata, per i nuovi insediamenti, dovranno definire gli equilibri funzionali degli usi residenziali in rapporto al perseguimento della qualità urbana e ambientale, attraverso:

- salvo diverse disposizioni derivanti dal pericolo di dispersione di inquinanti, le aree destinate a soddisfare gli standard per parcheggi, sia pubblici che privati, dovranno utilizzare prioritariamente sistemi di pavimentazioni semipermeabili;
- gli accessi alle singole aree ed ai comparti nel loro insieme dovranno essere razionalizzati, in relazione alle caratteristiche dei flussi di traffico e all'entità delle manovre di svolta, in modo da evitare l'immissione diretta di singoli insediamenti su Viabilità anche di II° e III° livello, nonché di rendere agevole la movimentazione nella maglia viabile di servizio agli insediamenti;
- la viabilità interna e la viabilità pubblica, per l'intero tratto che fronteggerà l'area di intervento, dovrà essere dotata di spazi di sosta per i mezzi pubblici, di aree ecologiche per la raccolta dei rifiuti e di marciapiedi utilizzabili anche per l'alloggiamento di sottoservizi;
- almeno il 10% delle superficie destinata a servizi generali di comparto dovrà essere destinato a verde permeabile;
- almeno il 10% della superficie di intervento dovrà essere destinato a verde privato di lotto, da localizzarsi preferibilmente lungo il fronte strada. Sarà consentita la sistemazione del verde sulla soletta di copertura delle costruzioni fatti salvi, in ogni caso, i disposti di cui al comma 4.2, lettera c) dell'articolo 15 delle N.T.A. del P.T.P.; per una quota non superiore ad 1/2 della superficie destinata a verde, tale sistemazione potrà assolvere la dotazione di standard;
- nelle "Aree ad elevata Qualità Paesistico Ambientale" di cui all'art. 15 delle N.T.A. del P.T.P. e nelle "Unità di paesaggio costituenti le Sub Aree a valenza Storico Culturale" di cui all'art. 18 delle N.T.A. del P.T.P. di cui alla Tav. 02 del P.T.P. **e, compatibilmente allo stato dei luoghi, in tutti gli interventi di nuova costruzione**, in sede di rilascio di provvedimento edilizio o di adozione di piano esecutivo, dovranno essere valutati gli aspetti del paesaggio sulla base dell'allegato a2) alla Relazione Illustrativa Generale "METODOLOGIA E CRITERI PER LA VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI SUL PAESAGGIO" del P.T.P.;
 - **in particolare dovranno essere predisposti mirati accorgimenti di mitigazione e adeguati inserimenti paesaggistici che tengano conto delle caratteristiche morfologiche del territorio e della tradizione costruttiva locale, valutando soluzioni idonee e meno impattanti, tenendo in considerazione le indicazioni di seguito formulate in questo ambito:**
 - ✓ contenimento dell'edificazione lineare ai completamenti in atto, mantenendo e salvaguardando le relazioni visive e percettive al fine di creare attraverso la individuazione di coni di tutela delle visuali, opportune fasce di rispetto atte a salvaguardare la valenza paesaggistica dello stretto rapporto tra campagna e ambiente costruito; questi spazi tra l'edificato possono essere altresì destinati alla socialità (verde di arredo etc.) e annoverati tra gli spazi pubblici di cui all'art. 21 della LR 56/77;
 - ✓ il trattamento delle facciate con colorazioni in accordo, per complementarità, con la tavolozza degli elementi naturali ed introduzione di gruppi di essenze arbustive e di alberi di specie sempreverdi e caducifoglia indigeni.
- la progettazione architettonica degli interventi per la realizzazione di residenze, dovrà porsi in corretta dialettica formale con l'esistente, con riferimento all'orografia ed in relazione ai volumi edilizi preesistenti. Tali aspetti dovranno essere sottoposti a particolare cura qualora l'esistente presenti forti caratteri di riconoscibilità o d'identificabilità culturale.

Attività Produttive e Commerciali

Componente interessata: Ambito produttivo di II° livello – Dorsali a rischio di sviluppo lineare

I piani urbanistici esecutivi, di iniziativa sia pubblica sia privata dovranno prevedere, per i nuovi insediamenti localizzati lungo le dorsali a rischio di sviluppo lineare di cui al comma 2.1, lettera a5), dell'art. 35 delle N.T.A., del P.T.P. ed individuati alla Tav. 06 del P.T.P.:

- la dotazione di aree a verde, sia pubblico che privato, nella misura minima del 10 % della superficie territoriali;
- la dotazione di fasce in grado di limitare la diffusione di inquinanti, in rapporto alle attività insediate.

I Piani urbanistici esecutivi, di iniziativa sia pubblica sia privata, dovranno verificare la sostenibilità delle nuove previsioni insediative anche in riferimento all'aumento del fabbisogno idrico e allo smaltimento delle acque bianche o nere, al fine di garantire l'efficienza del sistema idrico e fognario, sia esistente che in progetto; dovranno verificare altresì la portata dei ricettori finali sulla base del bilancio idrico definito dai piani di settore vigenti.

I Piani urbanistici esecutivi, di iniziativa sia pubblica sia privata, per i nuovi insediamenti, dovranno interpretare e tradurre, ai livelli di analisi i seguenti indirizzi e criteri:

- nelle aree destinate all'insediamento di attività produttive, dovranno essere definiti gli equilibri funzionali tra gli usi previsti ed il rispetto della qualità urbana ed ambientale, introducendo prescrizioni coerenti con le indicazioni seguenti:
 - le aree destinate a viabilità, sia interna che pubblica, non dovranno essere computate ai fini del soddisfacimento degli standard;
 - salvo diverse disposizioni derivanti dal pericolo di dispersione di inquinanti, le aree destinate a soddisfare gli standard per parcheggi sia pubblici che privato dovranno utilizzare in via prioritaria sistemi di pavimentazioni semipermeabili;
 - gli accessi alle singole aeree ed ai comparti nel loro insieme dovranno essere razionalizzati in relazione alle caratteristiche dei flussi di traffico e alle entità delle manovre di svolta in modo da evitare l'immissione diretta di singoli insediamenti su Viabilità anche di II° e III° livello, nonché di rendere agevole la movimentazione nella maglia viabile di servizio agli insediamenti;
 - la viabilità interna e la viabilità pubblica per l'intero tratto che fronteggia l'aerea di intervento, dovrà essere dotata di spazi di sosta per i mezzi pubblici, di aeree ecologiche per la raccolta dei rifiuti e di marciapiedi utilizzabili anche per l'alloggiamento di sottoservizi;
 - almeno il 10 % delle superfici e servizi generali di comparto dovranno essere destinate a verde permeabile;
 - almeno il 10 % della superficie di intervento dovrà essere destinata a verde da localizzarsi preferibilmente lungo il fronte strada; la relativa sistemazione dovrà costituire parte integrante del progetto di intervento. Sarà consentita la sistemazione del verde sulla soletta di copertura delle costruzioni fatti salvi, in ogni caso, i disposti di cui al comma 4.2, lettera c) dell'art.15 delle N.T.A.: del P.T.P.; per una quota non maggiore di 1/2 della superficie destinata a verde, tale sistemazione potrà assolvere la dotazione di standard;
 - in caso di stoccaggio all'aperto di prodotti o materie prime, devono essere previsti spazi attrezzati ed opportunamente schermati con siepi ed alberature;
- nelle "Aree ad elevata Qualità Paesistico Ambientale" di cui all'art. 15 del N.T.A. del P.T.P. e nelle "Unità di paesaggio costituenti le Sub Aree a valenza Storico Culturale" di cui all'art. 18 delle N.T.A. del P.T.P. di cui alla Tav. 02 del P.T.P. e, [compatibilmente allo stato dei luoghi, in tutti gli interventi di nuova costruzione](#), in sede di rilascio di provvedimento edilizio o di adozione di piano esecutivo, dovranno essere valutati gli aspetti del paesaggio sulla base dell'allegato a2) alla Relazione Illustrativa Generale "METODOLOGIA E CRITERI PER LA VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI SUL PAESAGGIO" del P.T.P.;
 - [in particolare dovranno essere predisposti mirati accorgimenti di mitigazione e adeguati inserimenti paesaggistici che tengano conto delle caratteristiche morfologiche del territorio e della tradizione costruttiva locale, valutando soluzioni idonee e meno impattanti, tenendo in considerazione le indicazioni di seguito formulate in questo ambito:](#)

- ✓ contenimento dell'edificazione lineare ai completamenti in atto, mantenendo e salvaguardando le relazioni visive e percettive al fine di creare attraverso la individuazione di coni di tutela delle visuali, opportune fasce di rispetto atte a salvaguardare la valenza paesaggistica dello stretto rapporto tra campagna e ambiente costruito; questi spazi tra l'edificato possono essere altresì destinati alla socialità (verde di arredo etc.) e annoverati tra gli spazi pubblici di cui all'art. 21 della LR 56/77;
- ✓ il trattamento delle facciate con colorazioni in accordo, per complementarità, con la tavolozza degli elementi naturali ed introduzione di gruppi di essenze arbustive e di alberi di specie sempreverdi e caducifoglia indigeni.
- la progettazione architettonica degli interventi nelle aree destinate a insediamenti produttivi dovrà porsi in corretta dialettica formale con l'esistente con riferimento all'orografia ed in relazione ai volumi edilizi preesistenti. Tale aspetti dovranno essere sottoposti a particolare cura qualora l'esistente presenti forti caratteri di riconoscibilità o d'identificabilità culturale.

Parte VIII

ATTIVITA' COMMERCIALI AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA SOGGETTE ALLA DISCIPLINA DEL D.LGS 114/98

ART. 42 – Ambito di applicazione (***)**

Il Piano regolatore nel rispetto del D.LGS. 114/98, della L.R. 28/99 e della D.C.R. 29/10/99, n.563-13414 e s.m. edi.:

- riconosce, nel territorio comunale, le zone di insediamento commerciale;
- stabilisce la compatibilità territoriale dello sviluppo delle differenti strutture distributive;
- stabilisce la ammissibilità dell'insediamento delle strutture di vendita al dettaglio nelle diverse zone in cui é suddiviso, ai fini urbanistici, il territorio comunale con particolare riguardo alla tutela del centro storico;;
- recepisce le indicazioni di legge relativamente agli standard ed il relativo fabbisogno di parcheggi e di altre aree per la sosta al servizio delle strutture di vendita al dettaglio;
- recepisce i criteri e le modalità con cui effettuare le verifiche di impatto sulla viabilità previste dall'articolo 26 della D.C.R. 29/10/99, n. 563 – 13414 e s.m.ed i.
- recepisce i criteri e le modalità con cui effettuare le verifiche di impatto ambientale previste dall'articolo 27 della D.C.R. 29/10/99, n.563-13414 e s.m. ed. i..

L'Amministrazione Comunale, con un'apposita Deliberazione del Consiglio Comunale, assunta coerentemente al D.Lgs n. 114/98, alla L.R. n. 28/99 ed agli indirizzi generali ed ai criteri di programmazione urbanistica commerciale contenuti nella Deliberazione del Consiglio Regionale 29.10.99 n. 563: 13414 e s.m.ed i. fissa i criteri comunali di cui all'articolo 8, comma 3 del D.lgs. 114/1998 ed all'articolo 4 comma 1 della Legge Regionale sul Commercio, sentite le organizzazioni di tutela dei consumatori e le organizzazioni imprenditoriali del commercio rappresentative a livello provinciale relativamente a :

- le definizioni essenziali per l'applicazione delle norme in materia di emanazione statale, regionale e comunale in vigore;
- la classificazione delle tipologie di strutture distributive;
- le modalità con cui effettuare le verifiche di impatto ambientale e sulla viabilità previste dall'articolo 27 della D.C.R. 29/10/99, n.563-13414 e s.m. ed i.

ART. 43 - Riconoscimento delle zone di insediamento commerciale. (***)**

Le zone di insediamento commerciale sono le zone attuali e potenziali di insediamento delle attività commerciali, ai fini dell'applicazione della D.C.R. 29/10/99, n.563-13414 e s.m. ed i. e, quindi, dell'attuazione delle previsioni del Piano regolatore.

Le zone di insediamento commerciale sono riconosciute dal Piano regolatore generale per favorire l'equilibrato sviluppo delle diverse tipologie di strutture distributive, in funzione del livello di aggregazione spaziale degli esercizi commerciali e del rapporto con il sistema delle residenze, nel rispetto del principio della libera concorrenza e per migliorare la produttività del sistema e la qualità dei servizi da rendere al consumatore.

Il Piano regolatore riconosce ed individua cartograficamente, ai sensi del 4° comma dell'articolo 12 della D.C.R. 29/10/99, n.563-13414 e s.m. ed i. un unico "addensamento commerciale storico rilevante" di tipo "A.1", così come definito dal 3° comma dell'articolo 13 della citata

Deliberazione del Consiglio regionale, in gran parte corrispondente alla “Zona destinata ad usi residenziali di tipo CS”.

Conformemente al punto 2) dell’articolo 22 della D.C.R. 29/10/99, n.563-13414 e s.m. ed i, le “localizzazioni commerciali urbane non addensate” di tipo L.1, così come definite dall’articolo 14 – punto a) – della stessa Deliberazione, sono riconosciute, nel rispetto delle specifiche prescrizioni del Piano regolatore, in sede di procedimento per il rilascio delle autorizzazioni di cui all’art. 15 della D.C.R. n.59-10831/2006, nistiche nelle quali sia ammessa, senza limitazioni quantitative, la destinazione C.1 (destinazione commerciale al dettaglio in sede fissa) così come definita dal precedente articolo 12.a.

Il riconoscimento, che dovrà essere rappresentato in un apposito elaborato tecnico allegato alla relativa istanza, avviene nel rispetto dei parametri della seguente Tabella :

Descrizione del parametro	Sigla	Parametro
Ampiezza del raggio della perimetrazione entro la quale calcolare i residenti	Y.1	Mt. 500
Numerosità di residenti entro il raggio di cui al parametro Y.1	X.1	500 residenti
Distanza stradale massima dalla perimetrazione del nucleo residenziale di cui al parametro Y.1	J.1	mt. 500
Dimensione massima della localizzazione	M.1	Mq 10.000

Il Piano regolatore riconosce ed individua cartograficamente, ai sensi del 4° comma dell’articolo 12 e dell’articolo 14- punto b) - della D.C.R. 29/10/99, n.563-13414 e s.m. ed i. “localizzazioni commerciali urbano-periferiche non addensate” di tipo L.2 :

- ❑ localizzazione commerciale urbano-periferiche non addensata L2.1, corrispondente alla Zona destinata ad insediamenti commerciali contraddistinta dalla sigla EC.1; le nuove autorizzazioni commerciali potranno essere attivate nel rispetto delle prescrizioni di cui all’8° comma dell’articolo “ulteriori disposizioni” della D.C.R. N.59-10831/2006.
- ❑ localizzazione commerciale urbano-periferiche non addensata L2.2, corrispondente alla Zona destinata ad insediamenti commerciali contraddistinta dalla sigla EC.2; le nuove autorizzazioni commerciali potranno essere attivate nel rispetto delle prescrizioni di cui all’8° comma dell’articolo “ulteriori disposizioni” della D.C.R. N.59-10831/2006.
- ❑ Localizzazione commerciale urbano-periferiche non addensata L2. n.4, contraddistinta dalla sigla EC3; l’area è stata individuata applicando i disposti del punto 4) dell’ultimo comma della lett. b) dell’art.14 “criteri per il riconoscimento delle localizzazioni commerciali” della D.C.R. n.59-10831/2006 trattandosi di aree produttive dimesse da almeno dieci anni; gli interventi saranno soggetti ad apposito Piano di Recupero

ART. 44- Compatibilità territoriale dello sviluppo. (***)**

Ai sensi dell’articolo 17 della D.C.R. 29/10/99, n.563-13414 e s.m. ed i. ella classificazione, confermata dalla D.G.R. 23/4/99 n. 2, del Comune di Villafranca d’Asti come “comune turistico”, la compatibilità territoriale dello sviluppo di ciascuna delle tipologie di strutture distributive realizzabili è definita dalla tabella del presente articolo.

TIPOLOGIE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE DI VENDITA (MQ.)	ADDENSAMENTI	LOCALIZZAZIONI	
		A.1	L.1	L.2
VICINATO	Fino a 150	SI	SI	SI (1)
M-SAM1	151 – 250	SI	SI	NO
M-SAM2	251 – 900	SI	SI	NO
M-SAM3	901 – 1500	NO	SI	SI
M-SE1	151 – 400	SI	SI	SI
M-SE2	401 – 900	SI	SI	SI
M-SE3	901 – 1500	NO	SI	SI
M-CC	151 - 1500	SI	SI	SI
G-SM1	1.501 - 4.500	NO	SI(4)	NO
G-SM2	4.501 - 7.500	NO	NO	NO
G-SM3	7.501 - 12.000	NO	NO	NO
G-SM4	> 12.000	NO	NO	NO
G-SE1	1.501 - 3.500	NO	NO	SI (2)
G-SE2	3.501 - 4.500	NO	NO	NO
G-SE3	4.501 - 6.000	NO	NO	NO
G-SE4	> 6.000	NO	NO	NO
G-CC1	fino a 6.000	NO	SI (2)	SI
G-CC2	6.001 - 12.000	NO	NO	NO
G-CC3	12.001 - 18.000	NO	NO	NO
G-CC4	> 18.000	NO	NO	NO

(1) solo nei centri commerciali compatibili con la presente tabella

(2) solo fino a mq 3.000

(4) solo fino a mq 1.800

La compatibilità territoriale dello sviluppo costituisce vincolo inderogabile in sede di nuova apertura, di variazione di superficie di vendita, di trasferimento di esercizi commerciali, di modifica o aggiunta di settore merceologico e di rilascio di concessione o autorizzazione edilizia relativa agli insediamenti commerciali.

Per le localizzazioni commerciali urbano periferiche non addensate L2 n. 4, individuate ai sensi del punto 4) dell'ultimo comma della lett. b) dell'art. 14 "Criteri per il riconoscimento delle localizzazioni commerciali" della D.C.R. n. 59-10831/2006, è prevista una utilizzazione degli spazi destinati al commercio al dettaglio non superiore al 50% della superficie lorda di pavimento totale dell'intervento stesso nel rispetto della tabella di compatibilità di cui sopra.

ART. 45 – Ammissibilità dell'insediamento delle strutture di vendita al dettaglio nelle aree del Piano regolatore. (***)**

Nel rispetto della compatibilità territoriale dello sviluppo di cui al precedente articolo 44, l'insediamento di esercizi commerciali per la vendita al dettaglio nel territorio comunale avviene secondo le prescrizioni del presente articolo.

Gli esercizi di vicinato sono insediabili, nel rispetto delle specifiche prescrizioni del Piano regolatore, anche esternamente agli addensamenti e alle localizzazioni commerciali di cui al precedente articolo 43, in tutte le Zone di P.R.G., in cui sia ammessa la destinazione C.1 (destinazione commerciale al dettaglio in sede fissa) così come definita dal precedente articolo 12.a.

Nell'“addensamento commerciale storico rilevante” di tipo “A.1”, corrispondente in gran parte alla “Zona destinata ad usi residenziali di tipo CS” sono ammesse, nel rispetto delle specifiche prescrizioni del Piano regolatore, le tipologie di strutture distributive previste dalla tabella di compatibilità territoriale contenuta nel precedente articolo 44.

Nelle “Localizzazioni commerciali urbane non addensate” di tipo L.1, normativamente riconoscibili, ai sensi del precedente articolo 43, sono ammesse, nel rispetto delle specifiche prescrizioni del Piano regolatore, le tipologie di strutture distributive previste dalla tabella di compatibilità territoriale contenuta nel precedente articolo 44.

Nelle “Localizzazioni commerciali urbano-periferiche non addensate” di tipo L.2 ” individuate dal Piano regolatore, sono ammesse, nel rispetto delle specifiche prescrizioni del Piano regolatore, le tipologie di strutture distributive previste dalla tabella di compatibilità territoriale contenuta nel precedente articolo 44.

ART. 46 – Standard e fabbisogno di parcheggi e di altre aree per la sosta. (***)**

Il Piano regolatore stabilisce, nel rispetto dell'articolo 21, primo comma, numero 3) della legge regionale n. 56/1977, come sostituito dalla L.R. 28/99, lo standard minimo per parcheggi pubblici riferito alla superficie lorda di pavimento degli insediamenti a destinazione commerciale al dettaglio in sede fissa, così come definita al precedente articolo 12.a.

Ai sensi dell'articolo 21, secondo comma della legge regionale n. 56/1977, come sostituito dalla L.R. 28/99, fatto salvo il rispetto di quanto prescritto al primo comma, numero 3) dell'articolo 21 della legge regionale n. 56/1977, come sostituito dalla L.R. 28/99, lo standard relativo al fabbisogno totale di posti a parcheggio pubblico è determinato nella misura del 50 per cento del fabbisogno di posti a parcheggio (e conseguente superficie) ottenuto dall'applicazione dei parametri della tabella di cui al successivo comma del presente articolo.

Il soddisfacimento del fabbisogno di parcheggi e standard relativi ad insediamenti commerciali e ad altre attività presenti nell'area degli impianti stessi è normato secondo l'art. 25 della D.C.R. 59 – 10831 / 2006; specificatamente il fabbisogno totale di posti a parcheggio è calcolato secondo i parametri della tabella che segue.

TABELLA DEL FABBISOGNO TOTALE DEI POSTI PARCHEGGIO

PARAMETRI PER IL CALCOLO DEL FABBISOGNO TOTALE DI POSTI A PARCHEGGIO		
TIPOLOGIE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE DI VENDITA (MQ.) (S)	METODO DI CALCOLO DEL NUMERO DI POSTI PARCHEGGIO (N)
(*) M-SAM2	400 – 900	$N = 35 + 0,05 \times (S - 400)$
M-SAM3	901 – 1500	$N = 60 + 0,10 \times (S - 900)$
M-SAM4 G-SM1	oltre 1500 Fino a 4.500	$N = 140 + 0,15 \times (S - 1500)$ $N = 245 + 0,20 \times (S - 1800)$ (**)
G-SM2	oltre 4500	$N = 645 + 0,25 \times (S - 4500)$
G-SM3		
G-SM4		

G-SE1	da 1501 o 2501 a oltre 6000	$N = 40 + 0,08 \times (S - 900)$
G-SE2		
G-SE3		
G-SE4		
G-CC1	fino a 12.000	(***) $NCC = N+N^1$
G-CC2		
G-CC3	oltre a 12.000	(***) $NCC = N+N^1 \times 1,3$
G-CC4		

Note :

(*) = Gli esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore a 400 mq. devono soddisfare la prescrizione di cui al comma 1 dell'articolo 25 della D.C.R. 59-10831/2006.

(**) = Le grandi strutture con meno di 2500 mq. di vendita sono trattate come medie strutture alimentari e/o miste da 1801 mq. a 2500 mq. (M-SE4)

(***) = N è calcolato sommando il fabbisogno di ciascuna delle medie e grandi strutture di vendita presenti nel centro commerciale.

N¹ è uguale a $0,12 \times S^1$, dove S¹ è il totale della superficie di vendita degli altri negozi presenti nel centro commerciale

Per i centri commerciali al cui interno sono previsti pubblici esercizi o impianti destinati allo svago e al tempo libero, per una superficie utile complessiva non superiore al 20 per cento della superficie di vendita del centro, il fabbisogno di posti a parcheggio e la relativa superficie non subisce incrementi. Per superfici eccedenti il suddetto 20 per cento è obbligatorio un incremento del fabbisogno in misura pari a un posto a parcheggio ogni 20 mq.

Per gli esercizi di vicinato, compresi quelli eventualmente organizzati nella forma di media struttura di vendita, ubicati nell'addensamento storico rilevante (A.1.), non è richiesto il soddisfacimento di fabbisogno di posti parcheggio previsto dalla tabella del presente articolo; è comunque fatto salvo quanto prescritto dall'articolo 21, primo comma, numero 3) della L. R. 56/1977, come sostituito dalla L.R. 28/99.

Il coefficiente di trasformazione in superficie (mq.) di ciascun posto a parcheggio è pari a:

- 26 mq., comprensivi della viabilità interna e di accesso, qualora situati al piano di campagna;
- 28 mq., comprensivi della viabilità interna e di accesso, qualora situati nella struttura degli edifici o in apposite strutture pluripiano.

Il fabbisogno totale di posti a parcheggio e di superficie, da computare in relazione alla superficie di vendita delle tipologie di strutture distributive, nel rispetto dei commi del presente articolo, è obbligatorio e non derogabile ai fini del rilascio delle autorizzazioni commerciali, normate dall'articolo 15 della D.C.R. 29/10/99, n.563-13414 e s.m. ed i.e ai fini delle Dichiarazioni di Inizio Attività (D.I.A.) o del rilascio del Permesso di Costruire.

La quota di posti a parcheggio e relativa superficie, non soggetta alle norme dell'articolo 21, primo e secondo comma della legge regionale n.56/1977, come modificati dalla L.R. 28/99 e ai commi 1 e 2 del presente articolo, è reperita in aree private per il soddisfacimento delle norme dell'articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica), così come modificato dall'articolo 2 della legge 24 marzo 1989, n.122.

La regolamentazione delle aree di sosta, definite dal presente articolo, a servizio di strutture distributive è effettuata nel rispetto delle norme stabilite dall'articolo 26 della D.C.R. 29/10/99, n.563-13414 e s.m. ed i..

ART. 47 – Verifiche di impatto sulla viabilità e verifiche di impatto ambientale.

Nei casi previsti dalle Leggi Statali e Regionali nonché dai relativi regolamenti attuativi e specificatamente dagli artt. 26 e 27 della D.C.R. n. 59 – 10831 / 2006, contestualmente alla presentazione dei progetti e delle relative domande di autorizzazioni, dovranno essere presentati idonei studi sulle verifiche di impatto sulla viabilità e di impatto ambientale.

PRESCRIZIONI URBANISTICHE DERIVANTI DALLO STUDIO GEOLOGICO CONDOTTO SECONDO I CRITERI DELLA CIRCOLARE P.G.R. 8 MAGGIO 1996 N. 7/LAP

ART. 48 – Individuazione delle classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica dei suoli.

Le classi di pericolosità geomorfologica e di idoneità all'utilizzazione urbanistica individuate nel territorio indagato, secondo le disposizioni della Circolare P.G.R. n° 7 LAP dell'08/05/1996 e succ. N.T.E. 12/1999, sono qui di seguito descritte.

Si rammenta che l'attribuzione di ambiti di territorio alle classi II e III non comporta l'esonero dalle prescrizioni e dagli obblighi di cui alla L.R. n° 45/1989, riguardante le aree soggette a vincolo idrogeologico.

Classe II: pericolosità geomorfologica modesta e/o moderata

Questa classe è stata attribuita a porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici realizzabili a livello di progetto esecutivo, esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante. Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità.

All'interno del territorio comunale la classe II è stata suddivisa in funzione dell'assetto geomorfologico predominante, nelle sottoclassi seguenti:

Classe IIp – settori di fondovalle, pianeggianti e/o subpianeggianti, caratterizzati dalla presenza di depositi alluvionali per lo più fini a peculiarità geotecniche non elevate, potenzialmente soggetti a ristagni d'acqua per problemi di regimazione e smaltimento delle acque superficiali, sede di una falda freatica per lo più omogenea, i cui valori di soggiacenza localmente possono essere prossimi al piano campagna.

In tali aree, in genere esterne ai principali fenomeni ricollegabili alla dinamica fluviale del reticolo idrografico principale e/o minore, le suddette condizioni di moderata pericolosità possono però condizionare gli interventi in fase progettuale (es.: modesti rialzi dei piani terra, limitazioni nella realizzazione di locali interrati, etc...).

In parziale difformità, in questa sottoclasse risultano altresì essere compresi i limitati areali potenzialmente inondabili, interessati da processi ad intensità/ pericolosità medio-moderata (Em) riferibili al P.A.I., settori territoriali in cui dovranno invece essere rispettate le limitazioni indicate nell'Art. 9 – p.to 6 bis delle N.d.A. dello stesso Piano. **In tali porzioni perimetrata è vietata la realizzazione di piani interrati per qualsiasi uso destinati.**

Ogni nuovo intervento edilizio deve essere realizzato valutando l'opportunità di un eventuale innalzamento sul piano campagna del primo piano calpestabile, la cui entità è da definirsi sulla base di studi di carattere idrogeologico e geotecnico.

L'eventuale realizzazione di locali completamente o parzialmente interrati deve necessariamente prevedere l'adozione di adeguate soluzioni tecniche da esplicitarsi a livello di progetto esecutivo, atte a impedire allagamenti e a garantirne l'uso in condizioni di sicurezza.

In particolare, nelle aree in cui la presenza della falda a superficie libera viene contraddistinta da bassi valori di soggiacenza piezometrica, l'eventuale realizzazione di locali completamente o parzialmente interrati, rispetto all'attuale piano campagna, deve essere preceduta da un attento studio idrogeologico locale di dettaglio, che definisca il massimo livello raggiungibile della falda (sulla base delle max escursioni stagionali presenti all'intorno, in un periodo ritenuto significativo ai fini progettuali).

Sulla base dei risultati emersi dallo studio dovranno essere individuate le soluzioni tecniche (impermeabilizzazioni, drenaggio profondo, etc...) atte a impedire infiltrazioni della falda freatica e a garantire l'uso dei locali in condizioni di sicurezza.

Tali soluzioni dovranno essere esplicitate a livello di ogni singola progettazione esecutiva.

Per tutti gli interventi in queste aree, si raccomanda il pieno rispetto del D.M. 11/03/1988 e s.m.i. (vedi il recente D.M. 14/01/2008), con la redazione di una specifica relazione geologico-geotecnica ai sensi della normativa medesima.

Si sottolinea, pertanto, la necessità di allegare ad ogni singolo progetto i risultati di specifiche indagini geognostiche finalizzate a definire i seguenti punti:

- caratterizzazione dei parametri geotecnici e geomeccanici dei terreni superficiali e, eventualmente, del substrato sottostante, con successiva valutazione dei massimi carichi ammissibili (ovvero la verifica degli *Stati Limite* ai sensi del D.M. 14/01/2008, per interventi quantomeno "rilevanti"...), sempre in relazione ai cedimenti indotti (immediati e di consolidazione);
- entità della soggiacenza, dell'escursione max della falda freatica e le eventuali interazioni con l'intervento in progetto;
- interferenze dell'opera in progetto con i limitati fenomeni di deflusso di eventuali acque di esondazione a pericolosità medio/moderata, con bassa energia e/o tiranti modesti;
- definizione di opportune opere di raccolta e smaltimento delle acque superficiali (drenaggi...).

In ultimo, la caratterizzazione geotecnica dei terreni utilizzando esclusivamente materiale bibliografico (di cui al p.to A2 del D.M. 11/03/1988) sarà consentita solo per interventi di modesta entità, quali limitati ampliamenti funzionali, ristrutturazioni, recinzioni e opere di pertinenza varie (porticati, tettoie, etc...).

La caratterizzazione geotecnica dei terreni utilizzando esclusivamente materiale bibliografico (di cui al p.to A2 del D.M. 11/03/1988) sarà consentita solo per interventi di modesta entità, quali limitati ampliamenti funzionali, ristrutturazioni, recinzioni e opere di pertinenza varie (porticati, tettoie, etc...).

Tipologie di intervento edilizio ammesse

(art. 13 della L.R. 56/77 e s.m. - Circ. P.G.R. del Piemonte n. 5/SG/URB del 27 aprile 1984)

- Demolizione, ricostruzione
- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- adeguamento igienico-funzionale
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia
- ristrutturazione urbanistica
- completamento
- nuovo impianto

Prescrizioni

• gli interventi di nuova edificazione e/o ampliamento e/o sopraelevazione e/o ricostruzione dovranno essere realizzati in ottemperanza alle prescrizioni dettate dal D.M. 14/01/2008, previa redazione di relazione geologica e geotecnica, da effettuarsi nel rispetto degli adempimenti previsti dal D.P.R. 328/2001;

• la richiesta di P. di C. dovrà comprendere il progetto per un'accurata regimazione delle acque superficiali a mezzo di un programma di interventi manutentivi ordinari delle linee di drenaggio minori (acque non classificate, canali irrigui, fossi ed impluvi in genere) secondo modalità esecutive indicate in apposito studio geologico-idrogeologico;

• in relazione alla modesta soggiacenza di falda, il piano di calpestio di eventuali vani parzialmente interrati, andrà valutato sulla base di studi idrogeologici puntuali che definiscano la massima escursione della superficie freatica;

• per le porzioni di edificio esistenti, poste al di sotto del p.campagna., l'agibilità conseguente ad interventi di ristrutturazione è ammessa solo sulla base di uno studio geologico-idrogeologico

puntuale che attesti il franco di sicurezza sulla falda e/o sull'altimetria della sopraccitata piena di riferimento, desumibile dalla carta geomorfologica allegata;

- per nuovi impianti, ristrutturazioni e adeguamenti igienico-funzionali, lo smaltimento degli scarichi civili, relativamente ai fabbricati non serviti da pubblica fognatura, dovrà avvenire secondo modalità individuate con apposito studio geologico-idrogeologico, redatto, oltretutto nel rispetto del D.M. 11/03/88, ai sensi del D.C.MM. 04/02/77 e s.m.i., D.P.R. 236/88, L.R. 13/90, L.R. 37/96, D.Lgs. 152/99.

Classe IIc – Settori di crinale subpianeggianti e versanti collinari ad acclività per lo più medio-moderata in cui le condizioni di modesta/moderata pericolosità, che possono influenzare il progetto (es.: regimazione delle acque superficiali, realizzazione di opere di sostegno, ricorso a fondazioni profonde, etc...), necessitano di indagini geologico-tecniche di dettaglio, al fine di verificare la compatibilità dell'intervento con l'assetto dei luoghi.

Le nuove realizzazioni dovranno pertanto prevedere uno studio geologico e geotecnico a norma del D.M. 11/03/1988 e s.m.i. (vedi il D.M. 14/01/2008), volto soprattutto a precisare le caratteristiche geomorfologiche, idrogeologiche e geotecniche puntuali, ad individuare gli indirizzi di intervento necessari a superare le locali condizioni di moderata pericolosità e a valutarne la ricaduta sulla destinazione urbanistica prevista; tali accorgimenti tecnici dovranno essere esplicitati a livello di progetto esecutivo. Questi ultimi potranno essere limitati al singolo lotto edificatorio o estesi ad un settore circostante ritenuto significativo.

Al fine di definire meglio la pericolosità geomorfologica dell'area interessata dovrà essere realizzata un'adeguata campagna d'indagini geognostiche, utile per l'effettuazione dell'analisi sulla stabilità locale del pendio interessato (verifica dell'interazione opera-versante), preferibilmente quantitativa sia nelle condizioni "attuali" che in quelle "di progetto". Esse dovranno essere riferite in special modo ai fronti di scavo, agli eventuali accumuli di terreno (provenienti da scavi e sbancamenti) da posizionarsi in loco, alle modificazioni del suolo in genere e al pendio interessato dall'intervento nel suo complesso (compresa la previsione di eventuali opere di sostegno, quali muri in cls, scogliere in massi, interventi di ingegneria naturalistica, etc...).

Come linee di indirizzo generale per gli interventi in oggetto, si dovrà stabilire l'opportunità d'impiego, in fase esecutiva, di opere di sostegno provvisorie a salvaguardia della stabilità dei fronti di scavo e delle aree adiacenti, di provvedere alla manutenzione delle linee drenanti esistenti e alla raccolta con smaltimento delle acque reflue e di scorrimento superficiale, al fine di evitare in modo tassativo la dispersione non controllata.

Infine, come per la precedente sottoclasse II p, il ricorso a quanto consentito dal p.to A2 del D.M. 11/03/1988 sarà possibile esclusivamente per interventi di modesta entità.

Tipologie di intervento edilizio ammesse

(art. 13 della L.R. 56/77 e s.m. - Circ. P.G.R. del Piemonte n. 5/SG/URB del 27 aprile 1984)

- demolizione, ricostruzione
- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- adeguamento igienico-funzionale
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia
- ristrutturazione urbanistica
- completamento
- nuovo impianto

Prescrizioni

- gli interventi di nuova edificazione, ampliamento, sopraelevazione, e ricostruzione, realizzazione di manufatti di contrasto (muri tradizionali e terre armate), dovranno essere effettuati in

ottemperanza alle prescrizioni dettate dal D.M. 14/01/2008, con redazione di relazione geologica e geotecnica, da attuarsi nel rispetto degli adempimenti previsti dal D.P.R. 328/2001;

- la regimazione delle acque superficiali dovrà essere attentamente progettata ed seguita secondo modalità esecutive rappresentate e descritte con apposito studio geologico-idrogeologico, compreso nella richiesta di permesso di costruire;
- nei casi di nuovo impianto, ampliamento o di modifica della morfologia del versante mediante opere di taglio, di scavo, di riporto, la verifica di stabilità del pendio dovrà essere estesa sia alle coperture che al substrato roccioso;
- per nuovi impianti, ristrutturazioni e adeguamenti igienico-funzionali, lo smaltimento degli scarichi civili, relativamente ai fabbricati non serviti da pubblica fognatura, dovrà avvenire secondo modalità individuate con apposito studio geologico-idrogeologico, redatto, oltretutto nel rispetto del D.M. 11/03/88, ai sensi del D.C.MM. 04/02/77 e s.m.i., D.P.R. 236/88, L.R. 13/90, L.R. 37/96, D.Lgs. 152/99.

Classe III: pericolosità geomorfologica da elevata a molto elevata

Questa classe interessa porzioni di territorio inedificate o edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio, questi ultimi derivanti dalla urbanizzazione dell'area, sono tali da impedirne l'utilizzo qualora inedificate, richiedendo, viceversa, la previsione di interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente.

La classe III, secondo quanto stabilito dalla Circolare 7/LAP/1996 e relativa N.T.E. 12/1999, è stata qui suddivisa nelle seguenti sottoclassi:

Classe III indifferenziata: tale classe interessa porzioni di territorio di versanti collinari inedificate, con possibile presenza di isolati edifici, che complessivamente presentano caratteristiche geomorfologiche e/o idrogeologiche tali da renderle inidonee a nuovi insediamenti (aree di versante ad acclività generalmente elevata, a stabilità incerta, aree boscate...), con locali aree meno pericolose non cartografate o non cartografabili alla scala utilizzata.

L'identificazione di queste aree, potenzialmente attribuibili a classi meno penalizzanti (fino alla Classe II), viene demandata ad eventuali future varianti di piano, in relazione a significative esigenze di sviluppo urbanistico o di opere pubbliche. Tali modifiche dovranno peraltro essere supportate da studi geomorfologici di dettaglio supportati da specifiche indagini (idro)geognostiche di dettaglio.

In questa classe ricadono anche i settori territoriali interessati da frane stabilizzate (FS).

Nella classe III indifferenziata sono consentite la manutenzione dell'esistente e, qualora fattibile dal punto di vista tecnico, la realizzazione di eventuali ampliamenti funzionali e interventi di ristrutturazione, nonché la realizzazione di pertinenze al servizio degli edifici esistenti, previa esecuzione di studi di compatibilità geomorfologica, geologica e geotecnica atti a definire le effettive condizioni di rischio idrogeologico e gli interventi di mitigazione di quest'ultimo.

Con l'intento di non penalizzare le attività agricole e/o zootecniche, in assenza di alternative praticabili e qualora le condizioni di pericolosità lo consentano tecnicamente, in questo ambito è possibile la realizzazione di nuove costruzioni che riguardino in senso stretto edifici per attività agricole e/o residenze rurali connesse alla conduzione aziendale. Tali interventi dovranno tuttavia essere subordinati all'esecuzione di studi specifici di dettaglio (indagini geologiche, idrogeologiche e geognostiche dirette di dettaglio, ai sensi della Circ. 16/URE e del D.M. 11/03/1988 e s.m.i.), indirizzati a valutare la loro compatibilità geologica, geotecnica e idrogeologica e a prescrivere gli accorgimenti tecnici eventualmente necessari per la mitigazione della pericolosità.

Per le opere di carattere e interesse pubblico, non altrimenti localizzabili, varrà quanto previsto dall'art. 31 della L.R. n° 56/1977.

Tipologie di intervento edilizio ammesse per gli edifici isolati

(Art. 13 della L.R. 56/77 e s.m. - Circ. P.G.R. del Piemonte n. 5/SG/URB del 27 aprile 1984)

- demolizione

• demolizione e ricostruzione in altro luogo geologicamente più sicuro, ovvero nello stesso luogo, ma con un miglioramento delle condizioni statiche (D.M. 14/12004) documentate con specifica relazione geologica.

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- adeguamento igienico-funzionale
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia

Ulteriori interventi ammessi

• opere di nuova edificazione, ampliamento, sopraelevazione dell'esistente sono ammesse esclusivamente per le attività agricole e per le residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, se non diversamente localizzabili nell'ambito dell'azienda stessa, previa l'esecuzione, nel rispetto del D.M. 11/03/88, di studi geologici e geotecnici mirati a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio ed a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione;

• per gli edifici civili è ammessa la realizzazione di limitate opere pertinenziali (box, tettoie, etc.), previa l'esecuzione di studi geologici e geotecnici, mirati a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio ed a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione. Soltanto a seguito di opportune indagini geologiche, geotecniche e di verifica di stabilità del pendio, sarà ammessa la sopraelevazione di fabbricati esistenti;

• la realizzazione di opere infrastrutturali di interesse pubblico, se non altrimenti localizzabili, è subordinata a quanto indicato sottoposto alle modalità previste dall'art. 31 della L.R. n. 56 e s.m..

Prescrizioni

Per gli edifici rurali (ricostruzione, ampliamento, sopraelevazione) dovranno essere seguite le prescrizioni del D.M. 14/01/2008,

• non è ammessa la trasformazione di volumi non residenziali in residenza, con la sola eccezione degli edifici rurali connessi alla conduzione aziendale;

• è vietata la trasformazione della destinazione residenziale in attività che comporti la presenza di addetti o di pubblico;

• la regimazione delle acque superficiali dovrà avvenire mezzo di un programma di interventi manutentivi ordinari delle linee di drenaggio minori (acque non classificate, canali irrigui, fossi ed impluvi in genere), secondo modalità esecutive, sotto la vigilanza dell'Amministrazione Comunale, indicate in apposito studio geologico-idrogeologico;

• verifica di stabilità del versante estesa sia alle coperture che al substrato roccioso nei casi di incremento del carico e/o di tagli e scavi significativi;

• tutte le opere di modifica della morfologia dei luoghi, dovranno migliorare le condizioni di equilibrio, e dovranno essere effettuate sulla base di un accurato studio geologico. Gli eventuali "tagli di versante" dovranno essere opportunamente contrastati con adeguate strutture di contenimento. I riporti non dovranno comportare appesantimenti del versante.

• per i nuovi impianti, le ristrutturazioni e gli adeguamenti igienico-funzionali, lo smaltimento degli scarichi civili, relativamente ai fabbricati non serviti da pubblica fognatura, dovrà avvenire secondo modalità individuate con apposito studio geologico, redatto, oltretutto nel rispetto del D.M. 11/03/88 e dell'assetto idrogeologico dei luoghi, ai sensi del D.C.MM. 04/02/77 e s.m.i., D.P.R. 236/88, L.R. 13/90, L.R. 37/96, D.Lgs. 152/99.

Classe IIIa: porzioni di territorio (versanti collinari e aree di fondovalle) inedificate, ma con possibile sporadica presenza di edifici sparsi, che presentano dei dissesti o degli elementi di pericolosità geomorfologica/idrogeologica che le rendono inadatte a nuovi insediamenti. In questa classe ricadono prevalentemente le aree interessate dalle seguenti tipologie di dissesto P.A.I.:

- frane attive e quiescenti (FA e FQ);
- aree esondabili con pericolosità molto elevata ed elevata (Ee e Eb).

Nelle aree interessate dai dissesti di cui sopra, comunque *in nessun caso utilizzabili a fini edificatori*, devono essere rispettate le limitazioni indicate nei rispettivi punti dell'art. 9 (nello specifico, comma 2. per le FA, 3. per le FQ, 5. per le Ee e 6. per le Eb) delle Norme di Attuazione dello stesso P.A.I. (adottato con deliberazione del Comitato Istituzionale n° 18 in data 26 aprile 2001, approvato poi con D.P.C.M. del 25 maggio 2001).

La norme sono state diversificate per ambiti di dissesto (Problematiche di tipo idraulico - Ee - Problematiche di versante Fa).

Tipologie di intervento edilizio ammesse in aree esterne alle perimetrazioni di dissesto (Art. 13 della L.R. 56/77 e s.m. - Circ. P.G.R. del Piemonte n. 5/SG/URB del 27 aprile 1984)

- demolizione
- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- adeguamento igienico-funzionale
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia

Ulteriori interventi ammessi

• ampliamento, sopraelevazione dell'esistente **senza aumento del carico antropico**, esclusivamente per le attività agricole e per le residenze rurali connesse alla conduzione aziendale (se non diversamente localizzabili nell'ambito dell'azienda stessa), previa esecuzione di analisi geologiche, geotecniche e idrauliche mirate a definire localmente le condizioni di rischio e a descrivere gli accorgimenti tecnici necessari (cfr. Circ. 7 LAP, punto 6.12), nel rispetto del D.M. 14/01/2008, mirate a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio ed a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione;

• per gli edifici civili è ammessa la realizzazione di limitate opere pertinenziali non residenziali (box, tettoie, ecc.), **senza aumento del carico antropico**, previa esecuzione di studi geologici, geotecnici ed idraulici (quest'ultimi per ambiti territoriali di pianura), mirati a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio ed a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione; anche la eventuale limitata sopraelevazione di fabbricati esistenti **che non rappresenti aumento del carico antropico** sarà consentita soltanto se finalizzata al miglioramento delle condizioni igienico-sanitarie;

• realizzazione di opere infrastrutturali di interesse pubblico, se non altrimenti localizzabili, è sottoposto alle modalità previste dall'art. 31 della L.R. n. 56 e s.m.;

Prescrizioni

a) problematiche di tipo idraulico

• è vietata la realizzazione di piani seminterrati e interrati

• le sistemazioni esterne relative alle recinzioni di proprietà non dovranno in alcun modo interferire con il normale deflusso delle acque di piena, pertanto dovranno essere di tipo discontinuo.

L'eventuale zoccolatura di supporto dovrà essere provvista di idonei scoli

• gli impianti tecnologici dovranno essere posizionati ad una quota compatibile con la piena di riferimento, desumibile dalla carta geomorfologica allegata

• è vietato assegnare destinazioni d'uso diverse da quella di "cantina" alle porzioni di edifici, oggetto di ristrutturazione, poste al di sotto del piano di campagna

• non è ammessa la trasformazione di volumi non residenziali in residenza, con la sola eccezione degli edifici rurali connessi alla conduzione aziendale;

• divieto di trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico;

• tutte le opere di modifica della morfologia dei luoghi, dovranno migliorare le condizioni di equilibrio, e dovranno essere effettuate sulla base di un accurato studio geologico. Gli eventuali "tagli di versante" dovranno essere opportunamente contrastati con adeguate strutture di contenimento. I riporti non dovranno comportare appesantimenti del versante.

• per i nuovi impianti, le ristrutturazioni e gli adeguamenti igienico-funzionali, lo smaltimento degli scarichi civili, relativamente ai fabbricati non serviti da pubblica fognatura, dovrà avvenire secondo modalità individuate con apposito studio geologico, redatto, oltrechè nel rispetto del D.M. 11/03/88 e dell'assetto idrogeologico dei luoghi, ai sensi del D.C.MM. 04/02/77 e s.m.i., D.P.R. 236/88, L.R. 13/90, L.R. 37/96, D.Lgs. 152/99.

b) problematiche di versante:

• non è ammessa la trasformazione di volumi non residenziali in residenza, con la sola eccezione degli edifici rurali connessi alla conduzione aziendale;

• divieto di trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico;

• la regimazione delle acque superficiali dovrà avvenire mezzo di un programma di interventi manutentivi ordinari delle linee di drenaggio minori (acque non classificate, canali irrigui, fossi ed impluvi in genere), secondo modalità esecutive, sotto la vigilanza dell'Amministrazione Comunale, indicate in apposito studio geologico-idrogeologico;

• verifica di stabilità del versante estesa sia alle coperture che al substrato roccioso nei casi di incremento del carico e/o di tagli e scavi significativi;

• eventuali tagli di versante dovranno essere opportunamente contrastati con adeguate strutture di contenimento. I riporti non dovranno comportare appesantimenti del versante ed in ogni caso tutte le procedure di modifica della morfologia dei luoghi, oltrechè migliorare le condizioni di equilibrio, andranno effettuate sulla base di uno studio geologico;

• per i nuovi impianti, le ristrutturazioni e gli adeguamenti igienico-funzionali, lo smaltimento degli scarichi civili, relativamente ai fabbricati non serviti da pubblica fognatura, dovrà avvenire secondo modalità individuate con apposito studio geologico, redatto, oltrechè nel rispetto del D.M. 11/03/88 e dell'assetto idrogeologico dei luoghi, ai sensi del D.C.MM. 04/02/77 e s.m.i., D.P.R. 236/88, L.R. 13/90, L.R. 37/96, D.Lgs. 152/99. Si ritiene comunque, al fine di evitare l'insacco di possibili movimenti gravitativi, di evitare qualsiasi dispersione nel sottosuolo. I reflui, preventivamente chiarificati mediante Imhoff, potranno essere, a titolo di esempio, trattati in un letto di fitodepurazione (es. vassoio alla francese) e successivamente inoltrati alla rete drenante superficiale che dovrà essere periodicamente mantenuta.

Tipologie di intervento edilizio ammesse in aree interne alle perimetrazioni di dissesto a pericolosità elevata (Aree Fq del P.A.I.)

(Art. 13 della L.R. 56/77 e s.m. - Circ. P.G.R. del Piemonte n. 5/SG/URB del 27 aprile 1984)

- demolizione senza ricostruzione;
- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- adeguamento igienico-funzionale;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia, senza aumenti di superficie e volume

Ulteriori interventi ammessi

In conformità a quanto indicato nell'art. 9, comma n. 3, delle N.d.A. del P.A.I, sono consentiti:

• manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, così come definiti alle lettere b) e c) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457, senza aumenti di superficie e volume;

• ampliamento degli edifici esistenti per adeguamento igienico-funzionale;

• gli interventi di ampliamento e ristrutturazione di edifici esistenti, **nonché di nuova costruzione**, purchè consentiti dallo strumento urbanistico adeguato al presente PRG salvo quanto disposto dalle linee successive;

• realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue e ampliamento di quelli esistenti, previo studio di compatibilità dell'opera con lo stato di dissesto esistente. Questo studio dovrà essere convalidato dall'Autorità competente (ARPA). E' comunque esclusa la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti eventualmente esistenti, l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D.

Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22. E' consentito l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi dello stesso D.Lgs. 22/1997 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 del 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.”

Prescrizioni

- non è ammessa la trasformazione di volumi aventi destinazione non residenziali in residenza, con la sola eccezione degli edifici rurali connessi alla conduzione aziendale
- è vietata la trasformazione della destinazione residenziale in attività che comporti la presenza di addetti o pubblico
- la regimazione delle acque superficiali dovrà avvenire mezzo di un programma di interventi manutentivi ordinari delle linee di drenaggio minori (acque non classificate, canali irrigui, fossi ed impluvi in genere), secondo modalità esecutive, sotto la vigilanza dell'Amministrazione Comunale, indicate in apposito studio geologico-idrogeologico;
- nei casi di incremento del carico, di tagli e scavi siunificativi dovrà essere verificata la stabilità del versante, sia per le coperture che per il substrato roccioso
- eventuali tagli di versante dovranno essere opportunamente contrastati con adeguate strutture di contenimento. I riporti non dovranno comportare appesantimenti del versante ed in ogni caso tutte le procedure di modifica della morfologia dei luoghi, oltrechè migliorare le condizioni di equilibrio, andranno effettuate sulla base di uno studio geologico;
- per le ristrutturazioni e gli adeguamenti igienico-funzionali, lo smaltimento degli scarichi civili, relativamente ai fabbricati non serviti da pubblica fognatura, dovrà avvenire secondo modalità individuate con apposito studio geologico, redatto, oltrechè nel rispetto del D.M. 11/03/88 e dell'assetto idrogeologico dei lioghi, ai sensi del D.C.MM. 04/02/77 e s.m.i., D.P.R. 236/88, L.R. 13/90, L.R. 37/96, D.Lgs. 152/99. Si ritiene comunque, al fine di evitare l'innesco di possibili movimenti gravitativi, di evitare qualsiasi dispersione nel sottosuolo. I reflui, preventivamente chiarificati mediante Imhoff, potranno essere, a titolo di esempio, trattati in un letto di fitodepurazione (es. vassoio alla francese) e successivamente inoltrati alla rete drenante superficiale che dovrà essere periodicamente mantenuta.

Tipologie di intervento edilizio ammesse in aree interne alle perimetrazioni di dissesto a pericolosità molto elevata (Aree Fa, Ee del P.A.I.)

- demolizione senza ricostruzione
- manutenzione ordinaria e straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- adeguamento igienico-funzionale

Ulteriori interventi ammessi

a) nel caso di problematiche di tipo idraulico (Ee):

In conformità a quanto indicato nell'art. 9, comma n. 5, delle N.d.A. del P.A.I., di seguito riportato. Fatto salvo quanto previsto dall'art. 3 ter del D.L. 12 ottobre 2000, n. 279, convertito in L. 11 dicembre 2000, n. 365, nelle aree Ee sono esclusivamente consentiti:

- interventi di demolizione senza ricostruzione;
- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo degli edifici, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457;
- gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo

- gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e di restauro e di risanamento conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela
 - i cambiamenti delle destinazioni colturali, purché non interessanti una fascia di ampiezza di 4 m dal ciglio della sponda ai sensi del R.D. 523/1904
 - gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica
 - le opere di difesa, di sistemazione idraulica e di monitoraggio dei fenomeni
 - la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili e relativi impianti, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto delle condizioni idrauliche presenti
 - l'ampliamento o la ristrutturazione degli impianti di trattamento delle acque reflue
 - 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 b) nel caso di problematiche di versante (Fa):
- In conformità a quanto indicato nell'art. 9, comma n. 2, delle N.d.A. del P.A.I, di seguito riportato. Fatto salvo quanto previsto dall'art. 3 ter del D.L. 12 ottobre 2000, n. 279, convertito in L. 11 dicembre 2000, n. 365, nelle aree Fa sono esclusivamente consentiti:
- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
 - gli interventi di manutenzione ordinaria degli edifici, così come definiti alla lettera a) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457;
 - gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;
 - gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche o di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
 - le opere di bonifica, di sistemazione e di monitoraggio dei movimenti franosi;
 - le opere di regimazione delle acque superficiali e sotterranee;
 - la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto dello stato di dissesto in essere.”

Prescrizioni

a) problematiche di tipo idraulico (Ee):

- è vietata la realizzazione di piani seminterrati e interrati;
- le sistemazioni esterne relative alle recinzioni di proprietà non dovranno in alcun modo interferire con il normale deflusso delle acque di piena, pertanto dovranno essere di tipo discontinuo. L'eventuale zoccolatura di supporto dovrà essere provvista di idonei scoli per l'acqua;
- gli impianti tecnologici dovranno essere posizionati ad una quota compatibile con la piena di riferimento, desumibile dalla carta geomorfologica;
- è fatto divieto di assegnare destinazioni d'uso diverse da quella di cantina alle porzioni di edifici,

oggetto di ristrutturazione, poste al di sotto del piano di campagna;

- non è ammessa la trasformazione di volumi non residenziali in residenza, con la sola eccezione degli edifici rurali connessi alla conduzione aziendale;

- divieto di trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico;

- la regimazione delle acque superficiali dovrà avvenire mezzo di un programma di interventi manutentivi ordinari delle linee di drenaggio minori (acque non classificate, canali irrigui, fossi ed impluvi in genere), secondo modalità esecutive, sotto la vigilanza dell'Amministrazione Comunale, indicate in apposito studio geologico-idrogeologico;

- per gli adeguamenti igienico-funzionali, lo smaltimento degli scarichi civili, relativamente ai fabbricati non serviti da pubblica fognatura, dovrà avvenire secondo modalità individuate con apposito studio geologico, redatto, oltrechè nel rispetto del D.M. 11/03/88 e dell'assetto idrogeologico dei luoghi, ai sensi del D.C.MM. 04/02/77 e s.m.i., D.P.R. 236/88, L.R. 13/90, L.R. 37/96, D.Lgs.

152/99. Eventuali controindicazioni di natura geologica, idrogeologica ed idraulica, potranno imporre la realizzazione di pozzi a tenuta da assoggettare a periodico svuotamento.

b) problematiche di versante (Fa):

- non è ammessa la trasformazione di volumi non residenziali in vani abitabili;

- divieto di trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico;

- la regimazione delle acque superficiali dovrà avvenire mezzo di un programma di interventi manutentivi ordinari delle linee di drenaggio minori (acque non classificate, canali irrigui, fossi ed impluvi in genere), secondo modalità esecutive, sotto la vigilanza dell'Amministrazione Comunale, indicate in apposito studio geologico-idrogeologico;

- verifica di stabilità del versante estesa sia alle coperture che al substrato roccioso nei casi di incremento del carico e/o di tagli e scavi significativi;

- tutte le procedure di bonifica dei versanti e di modifica della morfologia, oltrechè migliorare le condizioni di equilibrio, andranno effettuate sulla base di uno studio geologico;

Tipologie di intervento edilizio ammesse in aree esterne alle perimetrazioni di dissesto

(art. 13 della L.R. n. 56/77 e s.m. - Circ. P.G.R. del Piemonte n. 5/SG/URB del 27 aprile 1984)

In aggiunta agli interventi di cui al capitolo 11.2.2.1. sono consentiti:

- manutenzione delle opere di riassetto

- ristrutturazione urbanistica

- completamento

- manutenzione ordinaria e straordinaria

- adeguamento igienico-funzionale

Prescrizioni

Tutti gli interventi consentiti (previa periodica manutenzione e verifica dell'efficacia delle opere di riassetto effettuate) saranno subordinati a determinazioni geognostiche, studi geologici e geotecnici di dettaglio, da svolgersi ai sensi del D.M. 11/03/88, nel rispetto del D.P.R. 328/2001.

Tipologie di intervento edilizio ammesse in aree interne a perimetrazioni di dissesto (Aree Fa, Fq ed Ee del P.A.I.)

(art. 13 della L.R. n. 56/77 e s.m. - Circ. P.G.R. del Piemonte n. 5/SG/URB del 27 aprile 1984)

A seguito di progetto redatto ed attuato ai sensi dell'Art. 13 delle N.d.A. del P.A.I., risulterà possibile riperimetrare le aree di dissesto e inserire nuove condizioni di utilizzo, per mezzo di variante di P.R.G.C. (art. 17, comma 7 L.R. 56/77 e s.m. e i.).

A seguito di acquisizione da parte dell'Autorità di Bacino del Fiume Po della variazione avvenuta sarà possibile applicare le nuove condizioni previste dalla variante di PRG

Classe IIIb: 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 (o la verifica della validità

delle opere già realizzate), a tutela/difesa del patrimonio urbanistico esistente. In assenza di tali interventi di riassetto, saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico (quali, a titolo di esempio, interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, etc...).

I citati interventi di riassetto possono essere costituiti sia da misure strutturali (estensive ed intensive) sia non strutturali, così come esplicitato al p.to 7.2 della N.T.E. alla Circ. P.G.R. 7/LAP. A tale proposito, si evidenzia che l'attribuzione alla Classe IIIb di un dato territorio non implica di per sé la necessità di imponenti opere di riassetto ma, in alcuni contesti, anche solo di interventi di tipo "minimale" (come ad esempio: attività di previsione/sorveglianza, monitoraggio, manutenzione delle condizioni di assetto del territorio e dei sistemi idrografici...).

Per le opere di interesse pubblico, non altrimenti localizzabili, varrà quanto previsto dall'art. 31 della L.R. n° 56/1977.

In funzione della pericolosità e della possibilità di mitigazione del rischio sono state individuate le seguenti sottoclassi:

Classe IIIb2: a seguito della realizzazione delle opere di riassetto territoriale sarà possibile la realizzazione di nuove edificazioni, ampliamenti e/o completamenti.

Tali aree si riferiscono a settori caratterizzati da acclività medio-elevata, in posizione non propriamente prossimale a dissesti gravitativi. Sarà possibile procedere a nuove edificazioni, cambi di destinazione d'uso, ampliamenti o completamenti solo a seguito della realizzazione dei succitati interventi di riassetto, supportati da adeguati studi geologico-tecnici ed idrogeologici (con opportune indagini idro-geognostiche), che potranno essere condotti da soggetti sia privati/consortili che pubblici.

Tali interventi dovranno soprattutto essere indirizzati a mitigare le condizioni di pericolosità geologica derivanti dal grado di acclività, dallo spessore delle coltri, dalle caratteristiche geomeccaniche dei terreni sede d'intervento (coltri di copertura e/o substrato sottostante) e dovranno essere di volta in volta definiti nell'ambito del progetto esecutivo. In assenza di soluzioni di mitigazione, gli edifici esistenti potranno essere unicamente oggetto di interventi che non comportino aumento del carico insediativo, in ogni caso previo studio geologico-tecnico che ne giustifichi la fattibilità.

Classe IIIb3: a seguito della realizzazione delle opere di riassetto territoriale, sarà possibile solo un modesto incremento del carico antropico (vedi p.to 7.3 della N.T.E. alla Circ. 7/LAP). Sono da escludersi nuove unità abitative e/o completamenti.

Tali aree si riferiscono a settori collinari caratterizzati da acclività elevata e/o adiacenti a dissesti gravitativi. In seguito alla realizzazione di interventi di riassetto idrogeologico, supportati da adeguati studi e indagini idro-geologico/geotecniche (vedi quanto detto per la sotto-classe precedente IIIb2), che potranno essere condotti da soggetti sia privati/consortili che pubblici, sarà possibile effettuare interventi edilizi che comportino però solo un modesto aumento del carico abitativo.

Questi interventi dovranno essere indirizzati alla verifica del grado di pericolosità geologica del dissesto limitrofo, alla mitigazione delle condizioni di rischio derivanti dal grado di acclività, dallo spessore delle coltri, dalle caratteristiche geotecniche dei terreni sede d'intervento (copertura e/o substrato) e dovranno essere, di volta in volta, definiti in ambito di progetto esecutivo.

In assenza di soluzioni di mitigazione, gli edifici esistenti potranno essere unicamente oggetto di opere che non comportino aumento del carico antropico, previo studio geologico-tecnico che ne giustifichi la fattibilità.

Classe IIIb4: anche a seguito della realizzazione delle opere di sistemazione per il riassetto territoriale, necessarie per la difesa dell'esistente, non sarà possibile alcun incremento del carico antropico.

Tali aree si riferiscono a settori di fondovalle principale compresi entro perimetri di aree inondabili ad intensità/pericolosità da elevata a molto elevata (Ee, con limitati e prox settori in Eb). In seguito al completamento e/o alla realizzazione di nuovi interventi di sistemazione, supportati da adeguati

studi e indagini di carattere idraulico ed idrogeologico, a carattere pubblico, privato o consortile, non sarà tuttavia possibile alcun incremento del carico antropico, nel rispetto delle prescrizioni contenute nell'Art. 9 delle N.d.A. del P.A.I. per le aree Ee e Eb (rispettivamente comma 5. e 6.).

In assenza di soluzioni di mitigazione, gli edifici esistenti potranno essere unicamente oggetto di interventi di *manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo* e, dove consentito dal succitato Art. 9 delle N.d.A. del P.A.I. (Aree Eb – comma 6.), anche “... *gli interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti alla lettera d) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457, senza aumenti di superficie e volume...*” e “... *gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti per adeguamento igienico – funzionale...*”. È in ogni caso preclusa la realizzazione di piani interrati con destinazione a fini abitativi, artigianali, industriali o a servizi.

Si evidenzia inoltre che al momento attuale non sono state individuate all'interno del territorio comunale condizioni di pericolosità e di rischio attribuibili alla Classe IIIc, come definite dalla Circ. 7/LAP/1996.

In conclusione, secondo le indicazioni di cui al p.to 6.3 della N.T.E. alla Circ. 7/LAP, nel caso di modesti interventi può essere eventualmente previsto un cambio di destinazione d'uso in territori pericolosi di cui alle Classi III (*Classe III indifferenziata e Classi IIIb2 - IIIb3 della presente relazione*). Tale operazione sarà comunque possibile solo a seguito di indagini puntuali che dettino il grado di pericolosità, individuino adeguate opere di riassetto, accorgimenti tecnici o interventi manutentivi da attivare, e verifichino, dopo la loro realizzazione, l'avvenuta mitigazione del rischio.

FASCE DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA

Nella N.T.E. alla Circ. P.G.R. n° 7/LAP/1996 (datata dicembre 1999), al p.to 10.1, per quanto riguarda le fasce individuate dall'Art. 29 della L.R. n° 56/1977 si segnala come queste vengano stabilite sulla base di vari aspetti di tipo ambientale, urbanistico, etc., mentre la Circ. 7/LAP evidenzia la sola pericolosità geomorfologica ed idraulica.

Si specifica inoltre che spetterà al professionista redattore del Piano, in sede di stesura della futura variante urbanistica di adeguamento al P.A.I., l'individuazione delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua, ai sensi dello stesso Art. 29 della L.R. 56/77.

Ai fini urbanistici, in ogni caso, si precisa che varranno le norme più restrittive.

Ciò detto, sempre in riferimento alla necessità di tutelare e preservare qualsiasi linea di drenaggio, anche temporanea, si evidenzia inoltre quanto specificato al p.to 3.10 della medesima Circ. 7/LAP:

– “... *la copertura dei corsi d'acqua, principali o del reticolato minore, mediante tubi scatolari anche di ampia sezione non è ammessa in nessun caso;*

– *le opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua dovranno essere realizzate mediante ponti, in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in modo alcuno a ridurre la larghezza dell'alveo “a rive piene” misurata a monte dell'opera; questo indipendentemente dalle risultanze della verifica delle portate;*

– *non sono ammesse occlusioni, anche parziali, dei corsi d'acqua, incluse le zone di testata, tramite riporti vari;...*”

Per tutti i corsi d'acqua del reticolo idrografico, si rimanda inoltre a quanto previsto dagli Art. 19, Art. 19bis e Art. 21 delle N.d.A. del P.A.I..

In questo stesso ambito normativo, nel testo della circolare P.G.R. 08/10/1998, n° 14LAP/PET – “Determinazione delle distanze di fabbricati e manufatti dai corsi d'acqua ai sensi dell'art. 96 lett. f) del T.U. approvato con R.D. 25 Luglio 1904 n° 523” si rileva: “... *Tutto ciò premesso si ritiene che le prescrizioni del piano regolatore conformi alla disposizione del citato art. 29 della L.R. 56/1977 e s.m.i. possono*

assumere l'efficacia di disciplina locale ai sensi e per gli effetti dell'art. 96 lett. f) del T.U. approvato con R.D. 523/1904, integrativa, quindi, delle prescrizioni di detto art. 96, alla condizione che le norme del piano regolatore siano supportate da ampie e congrue motivazioni e valutazioni tecniche in ordine ai seguenti profili: la tutela del regime idraulico, la protezione del bene demaniale e la sicurezza...”.

In base al presente studio, è stata dunque individuata una fascia di in edificabilità assoluta pari a 10 metri per sponda (oltre ai 4 metri di “tutela assoluta”, per piantagioni e movimenti terra...), prevista dal R.D. 523/1904 e s.m.i. lungo tutti i corsi d’acqua inseriti nell’elenco delle acque pubbliche e a sedime demaniale (T. Traversa, Rio Valle Maggiore, Rio Stanavasso e Rio Traversola...), secondo le informazioni fornite dall’Ufficio Tecnico Comunale.

Allo stesso modo, per tutti gli altri assi di drenaggio minori individuati nelle cartografie tematiche allegate (vedi soprattutto la Tav. 7, di “Sintesi”), ancorché temporanei (principali fossi irrigui, bealere, solchi impluviali...), a titolo cautelativo si è prevista la fascia di inedificabilità assoluta di 10 m per sponda.

Le aree ricadenti nelle fasce di rispetto di cui sopra vengono considerate tutte in classe IIIa (e, qualora edificate, in IIIb4 o eventualmente in IIIb3, a seconda dei casi / della tipologia del corso d’acqua localmente presente).

L’ampiezza delle fasce di rispetto può essere eventualmente diminuita solo con specifico parere vincolante dell’Autorità competente.

La rappresentazione delle suddette fasce di rispetto nella “Tav. 7 – Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell’idoneità all’utilizzazione urbanistica” alla scala 1:10.000, a causa di fattori di scala, deve essere considerata solo a titolo indicativo.

In ultimo, si precisa che i limiti delle aree inondabili individuati in questo studio sulla base di opportune indagini con criteri idraulici e/o geomorfologici, ai sensi della D.G.R. 45-6656/2002 e s.m.i. (Aree Ee e Eb), non si sostituiscono alle fasce di rispetto appena indicate.

ART. 49 – Prescrizioni operative relative alle classi di idoneità all’utilizzazione urbanistica dei suoli

Ai fini dell’edificazione delle aree destinate dal P.R.G.C. ad insediamenti, si trasformano in prescrizioni le indicazioni espresse dalla relazione geologico tecnica allegata al P.R.G.C.

TIPI DI INTERVENTO:

Nuovi fabbricati

Le indagini geotecniche e geologiche dovranno sia essere rivolte alla fattibilità dell’opera e sia alla corretta realizzazione delle strutture di fondazione in relazione alle caratteristiche meccaniche dei terreni e alle sollecitazioni trasmesse dalle strutture di elevazione.

Per le fondazioni di opere speciali, le presenti norme devono essere integrate con quanto prescritto nelle norme specifiche.

L’opera di fondazione essenzialmente deve avere i seguenti requisiti:

- Lo stato tensionale indotto nel terreno deve essere compatibile con le caratteristiche di resistenza del terreno stesso, nella situazione iniziale ed in quelle che potranno presumibilmente verificarsi nel tempo;
- Gli spostamenti delle strutture di fondazione devono essere compatibili con i prefissati livelli di sicurezza e con la funzionalità delle strutture di elevazione;
- Deve essere tenuta in debito conto l’influenza che l’opera in progetto può avere su fondazioni e su costruzioni esistenti nelle vicinanze.

Il progetto deve comprendere i risultati delle indagini, rilievi, studi atti ad individuare e valutare i fattori che possono influire sul comportamento della fondazione; la verifica di stabilità del complesso opera-terreno; la previsione dei cedimenti e del loro andamento nel tempo; la scelta dei procedimenti costruttivi; le verifiche delle strutture e delle opere di fondazione;

I rilievi e le indagini da effettuare hanno lo scopo di accertare la costruzione del sottosuolo e delle relative proprietà fisico-meccaniche e la presenza, anche solo temporanea, di acque sotterranee.

Nel caso di modesti manufatti non destinati a fini abitativi che ricadono in zone già note, le indagini in sito ed in laboratorio possono essere ridotte od omesse, sempre che sia possibile procedere alla caratterizzazione dei terreni sulla base di dati e di notizie raccolti mediante indagini precedenti eseguiti su terreni simili ed in aree adiacenti.

Se la nuova costruzione è prevista su pendio aventi indicativamente pendenza superiore a 10°, dovranno essere effettuate specifiche verifiche di stabilità analitiche del versante nelle condizioni pre e post opera secondo quanto previsto al punto G. del D.M. LL.PP. 11/03/1988 n. 47 e s.m.i. D.M. 14/01/2008 a cui si rimanda

Per i fabbricati di nuova edificazione e/o per gli ampliamenti di quelli esistenti è auspicabile la specifica progettuale del sistema di intercettazione e smaltimento delle acque superficiali presenti nel contesto periferico; tale specifica è irrinunciabile nel caso che i sedimenti ricadano nella Classi II e III.

Eventuali locali interrati devono essere preventivamente analizzati e dichiarati sotto i profili idrologico ed idrogeologico.

Per quanto riguarda i fronti di scavo necessari per l'insediamento dell'opera e delle relative fondazioni si rimanda alle prescrizioni indicate al punto G.3 del D.M. LL.PP. 11/03/1988 n. 47 e s.m.i. D.M. 14/01/2008.

Ristrutturazioni

L'indagine geotecnica (e geologica nelle zone ove prescritta) può essere omessa negli interventi di ristrutturazione qualora non vengano alterate le condizioni tensionali sull'insieme struttura-terreno e l'edificio in esame presenti condizioni generali di sufficiente conservazione ed efficacia.

All'uopo sarà cura del progettista produrre apposita attestazione (possibilmente con corredo fotografico) sulle condizioni di conservazione ed efficacia delle strutture portanti; detta attestazione potrà essere prodotta come elaborato indipendentemente oppure inglobata nella relazione tecnica di progetto quale capitolo introduttivo e propedeutico alla valutazione dell'intervento in progetto.

Nei casi in cui il progettista non sia in possesso delle competenze professionali per valutare la struttura portante dell'edificio oggetto di intervento la valutazione di cui sopra, l'attestazione in disamina dovrà essere redatta da altro tecnico progettista opportunamente abilitato per lo specifico tipo di struttura da verificare.

Peraltro si precisa che modifiche all'assetto pensionale struttura-terreno possono prodursi per scavi di sottofondazione, per aumenti del carico statico sulle strutture fondazionali (dovuti ad esempio alla realizzazione di nuove volumetrie in elevazione) nonché a seguito dell'esecuzione di scavi e/o riporti di entità non trascurabile in prossimità di fabbricati.

Per le opere provvisorie verranno richiesti accertamenti geotecnici qualora le stesse determinino sovraccarichi significativi su strutture esistenti o comportino situazioni di pericolo per la pubblica incolumità.

Opere di sostegno

Per opera di sostegno si devono intendere: muri di sostegno, paratie, palandolate e le armature per il sostegno degli scavi.

Il comportamento dell'opera di sostegno, intesa come complesso struttura-terreno, deve essere esaminata tenendo conto della successione e delle caratteristiche fisico meccaniche sia dei terreni di fondazione sia di quelli oggetto del contenimento. Dovranno inoltre essere prese in considerazione la presenza di eventuali materiali di riporto e di sovraccarichi permanenti ed accidentali. Dovrà essere definito il profilo della superficie topografica del terreno prima e dopo l'insediamento dell'opera.

Nel caso di opere lungo il pendio, o prossime a pendii, dovrà essere esaminata anche la stabilità di questi secondo quanto indicato alla sezione G. del D.M. LL.PP. 11/03/1988 n. 47 e s.m.i. D.M. 14/01/2008.

Nel caso di modesti manufatti che ricadono in zone già note, le indagini in sito e/o in laboratorio possono essere omesse, sempre che sia possibile procedere alla caratterizzazione dei terreni sulla base di dati e notizie raccolti mediante indagini precedenti, eseguiti in terreni simili ed in aree adiacenti; in tal caso dovranno essere specificate le fonti dalle quali si è pervenuti alla caratterizzazione fisica-meccanica del sottosuolo.

Le azioni dovute al terreno, all'acqua, ai sovraccarichi ed al peso proprio devono essere calcolate e composte in modo da pervenire alla condizione più sfavorevole nei confronti delle verifiche di cui ai punti seguenti.

L'opera di sostegno dovrà essere verificata alla traslazione del piano di posa (coefficiente o fattore di sicurezza, $F_s > 1,5$) al carico limite ($F_s > 2$). Dovrà infine essere eseguita la verifica di stabilità globale nei confronti di fenomeni di scorrimento profondo ($F_s > 1,3$).

A tergo dei muri di sostegno deve essere realizzato un drenaggio, ed il relativo sistema di scarico, in grado di scongiurare anche nel tempo il ristagno delle acque piovane e/o di falda con contestuale adeguato smaltimento.

Nei casi in cui le verifiche tecnico-progettuali sopra richiamate accertino la fattibilità di opere di sostegno, od interventi di sistemazione-bonifica, proprie delle tecniche dell'ingegneria naturalistica, le stesso sono da preferirsi rispetto alle tipologie tradizionali in calcestruzzo.

Per quanto riguarda le paratie, i calcoli di progetto devono comprendere la verifica della profondità di infissione e quella degli eventuali ancoraggi, puntoni o strutture di controventamento; deve essere verificata la stabilità del fondo dello scavo nei riguardi anche di possibili fenomeni di sifonamento.

Per quanto riguarda la stabilità degli scavi, la verifica teorico-analitica dei fronti deve essere eseguita per scavi in trincea o meno, i cui fronti presentino un dislivello fra la base e la sommità superiore a 1,5 metri. Sarà cura del relatore dei calcoli sulla stabilità di detti fronti di scavo, scegliere a seconda della successione litostratigrafica oggettivamente attendibile, i parametri geotecnici e/o geomeccanici ed i metodi più congrui ad assicurare una coerente ed affidabile valutazione del comportamento del fronte in maniera tale da garantire la stabilità, ivi compresa con la prescrizione ove necessario, di interventi od opere di contrasto provvisori o definitive.

Scavi livellamenti e movimenti terra in genere

Il presente articolo si applica allo studio della stabilità dei pendii naturali, al progetto delle opere di stabilizzazione di pendii e frane, ai livellamenti e movimenti terra in genere, agli scavi non armati o non contrastati, ect., che per le loro dimensioni (ampiezza e profondità), per le caratteristiche meccaniche dei terreni e per le altre caratteristiche morfologiche, geologiche e geotecniche del sedime interessato, rappresentino potenziale pericolo per la sicurezza o comunque possono costituire modificazione non trascurabile del territorio.

Infatti è notorio che la modestia di un intervento non può e non deve essere valutata esclusivamente in funzione dei volumi e delle superfici che vengono interessati da modificazioni, bensì sulle modificazioni e/od alterazioni che possono determinare all'intero contesto circostante, nonché con riferimento ai possibili danni che dette eventuali alterazioni possono determinare od indurre. La valutazione e la considerazione degli aspetti tecnico-esecutivi, non può quindi essere regolamentata sulla base di soglie di valutazione prefissate, tra l'altro relativamente ad aspetti prevalentemente burocratico-amministrativi.

Relativamente agli interventi ricadenti in aree appartenenti alle Classi II e III, fatta salva la loro eseguibilità in funzione della vigente normativa, si evidenzia che il progetto deve essere preceduto da un esauriente valutazione di compatibilità geologica, geomorfologia, idrogeologica e geotecnica e deve comprendere in forma più o meno dettagliata la descrizione della motivazione dell'intervento e le eventuali possibili soluzioni alternative. Per gli scavi e/o modifiche del profilo del

territorio in genere non adeguatamente motivati, anche con riguardo alle possibili soluzioni alternative, in sede di istruzione tecnica-amministrativa del progetto è fatta salva la possibilità di richiedere specifica integrazione. La richiesta di integrazione dovrà essere specificatamente giustificata con esposizione degli estremi normativi e/o delle caratteristiche ambientali meritorie di tutela e salvaguardia tali da rendere comunque opportuna anche la valutazione di soluzioni alternative. La descritta eventuale richiesta di integrazione non costituirà in alcun modo vincolo per l'Amministrazione ed un successivo eventuale (ancorché motivato) diniego di permesso di costruire-autorizzazione.

Nelle aree ricadenti nella Classe III, di norma sono vietati interventi di scavo e/o livellamento che non abbiano documentabili finalità di miglioramento-bonifica della soluzione esistente. Tenuto conto delle risultanze dell'indagine geomorfologia allegata alla presente variante di PRGC e della potenziale destinazione d'uso del suolo, è utile puntualizzare che le sistemazioni fondiari, in particolare se di reimpianto di colture diverse da quelle finalizzate alla produzione di legname, possono eventualmente comprendere rettifiche del profilo planoaltimetrico del terreno; tuttavia l'intervento nel suo insieme dovrà essere scrupolosamente valutato ai sensi del capo G del D.M. LL.PP. 11/03/1988 n. 47 e s.m.i. D.M. 14/01/2008 cui si rimanda integralmente. A fine lavori dovranno essere assicurate condizioni di stabilità potenziale possibilmente non inferiori a quelle ante intervento e comunque in grado di garantire un coefficiente di stabilità $F_s > 1,3$. Oltre a tutto quanto nel dettaglio previsto al capo G del D.M. LL.PP. 11/03/1988 n. 47 e s.m.i. D.M. 14/01/2008, al progetto dovrà essere allegato un atto di impegno da parte del Richiedente e da parte del Proprietario del terreno (unico se la stessa persona) di portare interamente a termine i lavori che dovessero essere autorizzati e nei tempi concessi con il provvedimento, mantenere in attività di coltivazione l'impianto per un periodo non inferiore a 15 anni, mantenere a prescindere da sesto di impianto che verrà adottato, il costante inerbimento del suolo (quantomeno sull'interfilare) e di realizzare e mantenere in condizioni di sufficiente efficacia un'adeguata rete di intercettazione e smaltimento delle acque superficiali.

Infine per tutto quanto non specificato nel presente articolo si rimanda alle disposizioni di cui al capo G "STABILITÀ DEI PENDII NATURALI E DEI FRONTI DI SCAVO" del D.M. LL.PP. 11/03/1988 n. 47 e s.m.i. D.M. 14/01/2008.

Pratiche agronomiche

Per i settori di versante vulnerabili per gli aspetti di stabilità (Classe IIc e IIIa), si ritiene opportuno che le pratiche agronomiche siano improntate ad evitare peggioramenti delle condizioni di stabilità limite che generalmente caratterizzano questi ambienti. Sono pertanto da evitare quelle pratiche che possono favorire il processo accelerato di erosione superficiale, o riduzione dei parametri di resistenza meccanica del terreno quali ad esempio aratura profonda ($> 0,50$ m.) ed aratura a rittochino. Per quanto riguarda gli appezzamenti soggetti a periodica lavorazione meccanica sarebbe ottimale che venissero evitate le fresature (in particolare se effettuate a fine coltura e quindi su terreno sodo) e comunque tutte le superfici spoglie di vegetazione (appezzamenti arati in attesa di semina, appezzamenti appena seminati, appezzamenti interessati da lavorazioni di fine coltura quale l'interramento delle stoppie, ect.) tanto più se nel periodo primaverile ed estivo, dovranno essere fatte oggetto di tracciamento di idonee scoline a cielo aperto, che orientate trasversalmente al pendio con basso angolo di elevazione, siano in grado di intercettare e smaltire le eventuali corrivazioni idriche, che abbiano da innescarsi secondo la massima pendenza. L'interasse delle scoline dipenderà dalla pendenza dell'appezzamento e dalla stessa presenza o meno di opere di intercettazione e smaltimento periferiche all'appezzamento; comunque in linea preliminare di larga massima per la Classe II non dovrebbe essere superiore a 40/50 metri e per le Classi III a non dovrebbe essere superiore a 25/30 metri

Nelle zone ricadenti in Classe IIIa è di norma vietato lo scasso tradizionale. Per le zone ricadenti nella Classe IIc gli interventi di scasso tradizionale dovranno essere preceduti da una valutazione di compatibilità geomorfologia-ambientale. Ove la compatibilità dell'intervento di

scasso non sia soddisfacente, dovrà essere prodotto idoneo progetto degli interventi e/o delle opere necessarie per garantire nel tempo una condizione di stabilità minimamente accettabile, ovvero l'operazione dovrà essere evitata o sostituita con altra tecnica in grado di garantire risultati simili ma con minori alterazioni del suolo (ripperaggio etc.). Anche per queste pratiche è necessario che le incisioni non vengano effettuate secondo la massima pendenza, bensì preferibilmente secondo direzioni con il minor angolo di elevazione possibile.

Nelle fasce di cui all'art. 146, comma 1°, lettera c) del D.Lgs. 490 del 29 ottobre 1999 non sono ammessi i seguenti interventi di trasformazione del paesaggio:

l'eliminazione di elementi tipici delle sistemazioni agrarie e della struttura fondiaria, quanto qualitativamente rilevanti: muri a secco, alberate, filari di piante significativi dal punto di vista paesaggistico e toponomastico.

Gli interventi, sia pubblici sia privati, devono essere realizzati nel rispetto dei Criteri applicativi generali esposti nel Cap. 14 della Relazione Illustrativa dello Studio Geologico allegato al P.R.G..

Per gli interventi da realizzare in aree ricadenti in classi d'idoneità all'utilizzazione urbanistica devono inoltre essere rispettate le prescrizioni particolari di seguito specificate.

Art. 50 - Normativa in materia di classificazione sismica attualmente vigente

Il territorio comunale risulta inserito, nell'indagine all'interno della normativa in materia di classificazione sismica attualmente vigente.

Nel dettaglio, il D.M. 04/02/1982 del Ministero LL.PP. (ai sensi della L. 02/02/1974, n° 64) e la successiva proposta di riclassificazione sismica del territorio nazionale, ad opera del gruppo di lavoro (GdL) istituito dalla "Commissione Nazionale di Previsione e Prevenzione dei Grandi Rischi" (Anno 1998), escludevano l'intero Comune di Villafranca d'Asti dalla *zonatura italiana di categoria sismica*.

Ora, però, con la nuova classificazione sismica italiana (ai sensi dell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri 20/03/2003, n° 3274), tutto il territorio nazionale viene ritenuto a "rischio sismico". Il Comune di Villafranca d'Asti rientra all'interno della *zona 4 di sismicità*, delineante il grado più basso di rischio stesso.

Ultimamente, in data 19/01/2010 è stata emessa una D.G.R. applicativa da parte della Giunta Regionale Piemontese (D.G.R. 11-13058 - "Aggiornamento e adeguamento dell'elenco delle zone sismiche / O.P.C.M. n. 3274/2003 e O.P.C.M. 3519/2006"), la quale ha ri-classificato l'intero territorio regionale. Nell'ambito di tale deliberazione, per il Comune di Villafranca d'Asti viene comunque confermata la zona di sismicità ultima (*zona 4*).

Secondo la D.G.R. n° 61 - 11017 del 17/11/2003, viene indicata "... la non introduzione, per la zona 4, dell'obbligo della progettazione antisismica (rispetto dell'art. 89 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia"), ad esclusione di alcune tipologie di edifici e costruzioni rientranti tra quelle di interesse strategico, sensibili e/o rilevanti di nuova costruzione e *fatta salva la permanenza dell'obbligo relativamente agli abitati da consolidare...*".

Successivamente, con la recente entrata in vigore delle nuove *Norme Tecniche per le Costruzioni*, relativamente ai metodi di calcolo ai sensi del nuovo D.M. 14/01/2008 è d'obbligo il *Metodo agli Stati Limite*. In ultimo, al Cap. 2 / § 2.7 ("Verifiche alle tensioni ammissibili") dello stesso D.M., si evince che "... per le costruzioni di tipo 1 e 2 e Classe d'uso I e II, limitatamente a siti ricadenti in Zona 4, è ammesso il Metodo di verifica alle tensioni ammissibili. Per tali verifiche si deve fare riferimento alle norme tecniche di cui al... D.M. LL. PP. 11.03.1988 per le opere e i sistemi geotecnici...".