

# PRGC

M  
U  
N  
I  
C  
I  
P  
A  
L  
I  
T  
A

NORME  
DI ATTUAZIONE

4

## CRESCENTINO

il sindaco

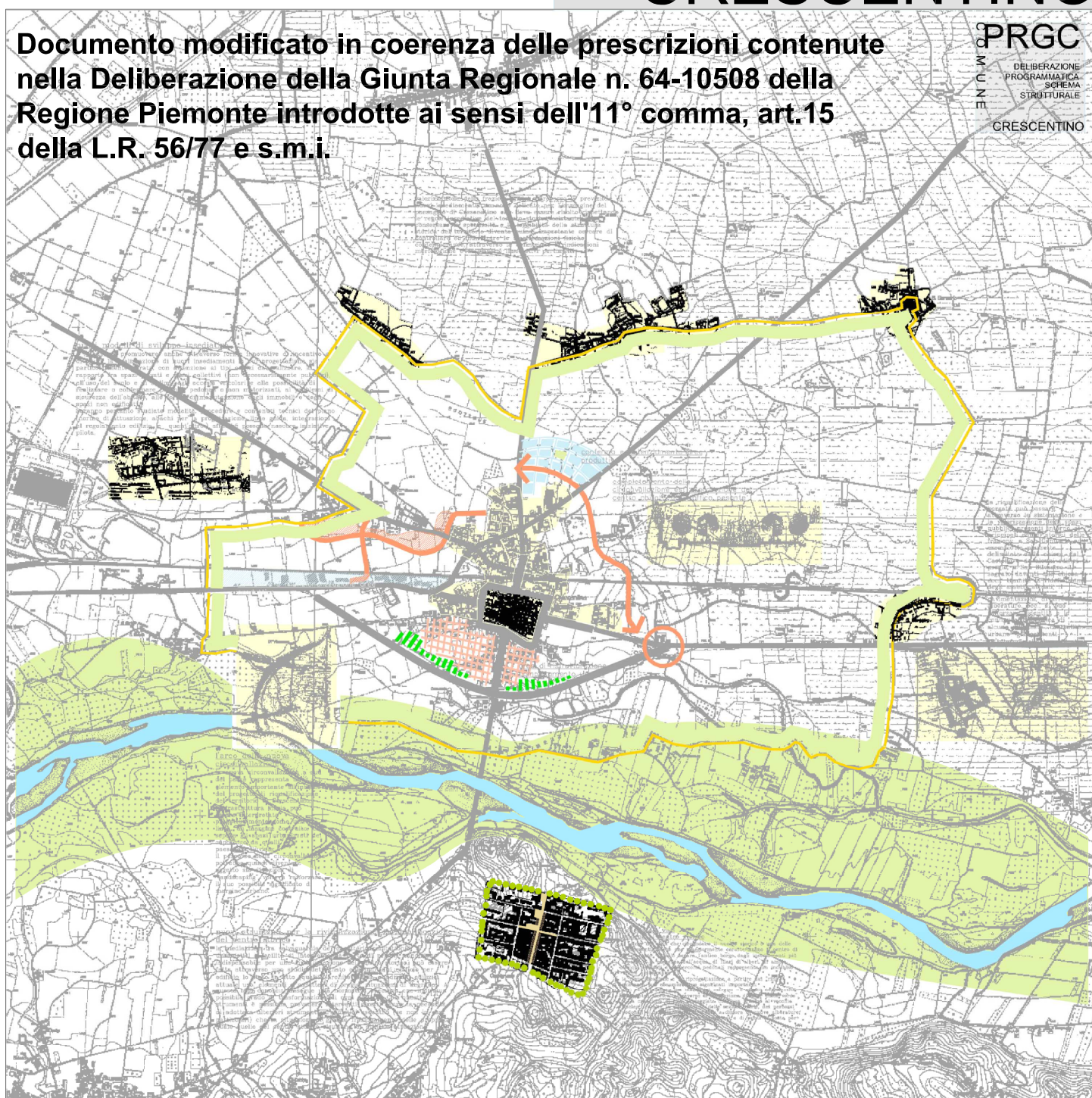
il segretario comunale

i progettisti

arch. Alex Fubini OAT 811 arch. Giovanni Alifredi OAT 4055

**Documento modificato in coerenza delle prescrizioni contenute nella Deliberazione della Giunta Regionale n. 64-10508 della Regione Piemonte introdotte ai sensi dell'11° comma, art.15 della L.R. 56/77 e s.m.i.**

PRGC  
DELIBERAZIONE  
PROGRAMMATICA  
SCHEMA  
STRUTTURALE  
CRESCENTINO



Documento modificato in coerenza delle prescrizioni contenute nella Deliberazione della Giunta Regionale n. 64-10508 della Regione Piemonte introdotte ai sensi dell'11° comma, art.15 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Nota, al fine di rendere esplicite le modifiche introdotte "ex officio" ai sensi dell'11° comma, art.15 della L.R. 56/77 e s.m.i., i testi aggiunti dalla Deliberazione della Giunta Regionale n. 64-10508 sono evidenziati con il carattere sottolineato, mentre i testi eliminati sono evidenziati con il carattere barrato (parti aggiunte, ~~parti eliminate~~).

## SOMMARIO

SOMMARIO .....	2
TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI.....	4
ARTICOLO 1 –Contenuti e finalità del Piano .....	4
ARTICOLO 2 – Documenti del Piano Regolatore Generale Comunale .....	5
ARTICOLO 3 – Destinazioni d'uso.....	6
ARTICOLO 4 – Classificazione delle zone .....	9
ARTICOLO 5 - RSc - Zone residenziali di conferma.....	10
ARTICOLO 6 - RSn - Zone residenziali di completamento e nuovo impianto	11
ARTICOLO 7 - NR – Zone di nucleo rurale.....	13
ARTICOLO 8 - PRc - Zona produttiva di conferma, riordino e completamento .....	16
ARTICOLO 9 - PRn - Zona produttiva di nuovo impianto .....	17
ARTICOLO 10 - PRp – Zona per attività di deposito o produttive speciali.....	18
ARTICOLO 11 - TE – Zona terziaria di conferma .....	19
ARTICOLO 12 - SL – Zone per servizi di livello comunale .....	20
ARTICOLO 13 - SG – Zone per servizi di interesse generale .....	21
ARTICOLO 14 - IMP – Zone per impianti speciali .....	22
ZCR – Zone cimiteriali.....	22
ARTICOLO 14bis – Zone ferroviarie .....	23
ARTICOLO 15 - CS – Zona di centro storico .....	24
ARTICOLO 16 - AG – Zone agricole.....	26
ARTICOLO 17- AGtp - Zona agricola di tutela paesaggistica - ambientale ...	30
ARTICOLO 18 – Localizzazione attività commerciali.....	32
ARTICOLO 19 – Tipi di intervento - Definizioni.....	34
ARTICOLO 20 – Modalità di attuazione degli interventi.....	40
ARTICOLO 21 – Distanza dalle strade - tra i fabbricati e distanze delle costruzioni dai confini di proprietà.....	41
ARTICOLO 22 – Fasce di rispetto .....	44
ARTICOLO 23 – Classificazione del territorio secondo l'idoneità all'utilizzazione urbanistica.....	48
ARTICOLO 24 – Verifica standards urbanistici per servizi sociali ed attrezzature a livello comunale.....	52
ARTICOLO 25 – Edilizia residenziale pubblica.....	53
TITOLO II – Prescrizioni particolari .....	54
ARTICOLO 26 - Edifici rurali inutilizzati in zona agricola .....	54
ARTICOLO 27 – Condizioni di ammissibilità per il recupero di fabbricati rurali e la loro trasformazione in residenza in zona agricola .....	55
ARTICOLO 28 – Recupero dei fabbricati accessori.....	56
ARTICOLO 29 – Ampliamenti volumetrici in deroga alle densità di zona .....	57
ARTICOLO 30 – Edifici in costruzione, edifici con concessione .....	58
ARTICOLO 31 – Edifici di interesse storico, artistico, architettonico, ambientale o documentario.....	59
ARTICOLO 32 - Manufatti per il funzionamento dei Servizi di Interesse Generale .....	60
ARTICOLO 33 – Riqualficazione assi stradali.....	61
ARTICOLO 34 - Prevalenza delle Norme di Legge sulla Eliminazione delle Barriere Architettoniche, sulla Sicurezza, sul Contenimento dell'inquinamento Ambientale e dei Consumi Energetici .....	62

ARTICOLO 35 - Chioschi, edicole, impianti per la distribuzione di carburanti, antenne e ripetitori .....	63
ARTICOLO 36 – Recinzioni .....	65
ARTICOLO 37 – Attività estrattive .....	66
ARTICOLO 38 - Deroghe.....	68
ARTICOLO 39 - Disposizioni per la corretta applicazione della variante strutturale di piano regolatore generale comunale.....	69
ARTICOLO 40 – Definizione dei parametri ed indici urbanistici ed edilizi.....	71

## TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

### ARTICOLO 1 –Contenuti e finalità del Piano

1. Il presente Piano Regolatore disciplina l'attività urbanistica ed edilizia nel territorio del comune di Crescentino sulla base delle finalità e contenuti di cui agli articoli 11 e 12 della L.R. 56/77.

Esso mantiene la sua efficacia nei confronti di chiunque, fino all'approvazione di successive varianti redatte ai sensi dell'art. 17 della Legge regionale in data 5 dicembre 1977 n. 56 e s.m.i.

Ogni intervento soggetto a permesso di costruire o dichiarazione d'inizio attività, secondo quanto stabilito dalla legislazione statale e regionale in materia, può essere considerato conforme allo strumento urbanistico del Comune solamente qualora esso osservi tutte le prescrizioni vigenti di carattere urbanistico e geologico definite dai piani sovraordinati, dalle Norme di Attuazione, dalle tavole di Piano alle varie scale, dagli elaborati geologici redatti in conformità ai contenuti della Circolare del Presidente della Giunta Regionale 8 maggio 1996 n. 7/LAP, alla Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità alla utilizzazione urbanistica, e ancora, qualora si tratti di aree di nuovo insediamento, della Relazione Geologico - Tecnica adottata. Nei casi di interventi subordinati a strumento urbanistico esecutivo dovranno essere osservate anche le disposizioni previste dallo stesso s.u.e. approvato secondo le procedure stabilite dalla legge. A seguito della verifica di compatibilità con il P.R.G. vigente, all'acquisizione dei pareri vincolanti nei casi dovuti od alla stipula di convenzione o atto d'obbligo unilaterale ove previsto, l'intervento potrà essere assentito in osservanza della legislazione statale e regionale vigente anche qualora non citata nel presente fascicolo: si rammentano in particolare le disposizioni in materia di barriere architettoniche, il rispetto dei contenuti del D.M. 3 marzo 1988, la l.r. 26 marzo 1990, n. 13 "Disciplina degli scarichi delle pubbliche fognature e degli scarichi civili" nonché la L.R. 28.05.2007, n. 13 "Disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia" (pubblicata sul B.U. n. 22 del 31.05.2007). Il permesso di costruire - o modalità diverse ammesse dalla legge - per le nuove costruzioni (es.: Dichiarazione d'Inizio Attività) ai sensi dell'art. 49, comma 5 della l.r. 56/77 e s.m. in casi di particolare complessità e che richiedano opere infrastrutturali eccedenti il semplice allacciamento ai pubblici servizi o il coordinamento tra operatori pubblici e privati per la realizzazione delle opere d'urbanizzazione, sarà subordinata alla stipula di convenzione o d'atto d'impegno unilaterale da parte del richiedente che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione delle opere infrastrutturali ritenute necessarie.

## **ARTICOLO 2 – Documenti del Piano Regolatore Generale Comunale**

1. Sono elementi costitutivi del Piano Regolatore Generale Comunale i seguenti atti:

1 – relazione illustrativa

2 – allegati tecnici:

- 2A - valutazione di compatibilità
- 2B – indagini su patrimonio immobiliare
- 2C - la scheda quantitativa dei dati urbani secondo il modello fornito dalla Regione

3- tavole di piano:

- 3A – mosaicatura dei piani confinanti
- 3B – azzonamento 1:5000
- 3C – azzonamento 1:2000
- 3D – azzonamento 1:5000 con classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica
- 3E – azzonamento 1:2000 con classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica 3E1
- 3F – centro storico 1:1000 – stato di conservazione degli edifici
- 3G – centro storico 1:1000 – caratteri tipologici degli edifici e unità fondiarie

4 – Norme di Attuazione

5 – Schede Normative di Zona

2. Qualora, nell'applicazione delle prescrizioni del Piano, si riscontrino discordanze fra disposizioni normative e raffigurazioni grafiche, è ritenuto prevalente e conseguentemente vincolante il contenuto delle prime; qualora si riscontrino discordanze fra tavole a scale diverse, è ritenuto prevalente e quindi vincolante il contenuto della tavola redatta a scala più dettagliata; in caso di discordanza tra le schede normative di zona e le presenti norme di attuazione prevalgono le indicazioni delle schede normative.

3. Le tavole di Piano 3d e 3e configurano l'azzonamento e le classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica secondo le analisi geomorfologiche allegate e condotte ai sensi della Circolare P.R.G. n. 7LAP del 06 maggio 1996. Qualora si riscontrino discordanze fra le perimetrazioni indicate sulla *Carta di Sintesi* delle analisi geomorfologiche e quelle indicate sulla tavola di Piano, è ritenuta prevalente l'indicazione della *Carta di Sintesi*.

4. Per quanto riguarda le definizioni dei parametri edilizi ed urbanistici si rimanda al Regolamento Edilizio del Comune, conforme alla L.R. 8 luglio 1999 n. 19 e s.m. e i.

### **ARTICOLO 3 – Destinazioni d'uso**

1. La destinazione d'uso è data dall'attività o dall'insieme delle attività svolte in un determinato immobile o porzione di esso.

2. Le istanze per il rilascio delle concessioni e comunque gli atti relativi ai titoli abilitativi edilizi, i progetti ad essi allegati, le proposte e i progetti di strumenti urbanistici esecutivi, programmi, intese, concertazioni attuativi del PRG, devono indicare in modo chiaro e non equivoco le destinazioni d'uso in atto e quelle previste per l'immobile ed, ove siano previste nello stesso immobile diverse destinazioni, per ciascuna parte dello stesso.

3. Le convenzioni degli strumenti urbanistici esecutivi, dei programmi, intese, concertazioni attuative del PRG e quelle eventualmente unite alle concessioni edilizie devono contenere l'obbligazione, assunta dall'interessato anche per gli aventi causa, a non mutare le destinazioni d'uso, neppure parzialmente, senza atto di assenso del Comune, nonché ad applicare le disposizioni del successivo comma 7. La presente disposizione si applica anche agli atti unilaterali di obbligo.

4. Gli atti abilitativi edilizi enunciano espressamente le destinazioni d'uso assentite nell'immobile o nelle varie parti dello stesso.

5. Si ha mutamento della destinazione d'uso quando l'immobile, o porzione del medesimo, viene ad essere utilizzato, in modo non puramente occasionale e momentaneo, per lo svolgimento di attività appartenenti ad una categoria di destinazioni diversa da quella in atto; il mutamento della destinazione d'uso può prescindere dalla realizzazione di opere edilizie ad esso funzionali; il successivo comma 11 del presente articolo determina e definisce le categorie delle destinazioni d'uso.

7. Il mutamento della destinazione d'uso è consentito solo ove la destinazione finale sia ammessa dal PRG in quell'area o per quell'immobile ed ove siano rispettate le disposizioni tutte del Piano e dei regolamenti vigenti nel Comune.

8. Il mutamento della destinazione d'uso comporta in ogni caso la corresponsione al Comune del contributo di onerosità in misura pari alla differenza fra il contributo proprio della destinazione finale e quello competente per la destinazione d'uso iniziale, ove il primo sia più elevato del secondo.

9. Fatto salvo quanto specificatamente disposto dal PRG, quando una destinazione d'uso non sia ammessa dal presente Piano in quell'area o in quell'immobile, non è consentita la realizzazione di nuove costruzioni né l'esecuzione di opere preordinate a quella funzione; non è altresì consentito destinare l'immobile, o porzione di esso, a quell'uso, ancorché in assenza di opere edilizie; tali divieti operano anche nel caso in cui la destinazione d'uso in atto sia essa stessa esclusa.

10. Fatto salvo quanto specificatamente disposto dal PRG, gli immobili, o loro porzioni, che alla data di adozione dal presente Piano erano destinati

legittimamente, anche se in virtù di un provvedimento in sanatoria, ad un uso che il piano stesso esclude in quell'area o per quell'immobile, possono conservare la destinazione d'uso in atto ed essere sottoposti esclusivamente ad interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria o di consolidamento statico, permanendo la destinazione esclusa.

11. Ai fini della disciplina dell'uso del suolo (art.13 comma 1 della Legge regionale n. 56 in data 5 dicembre 1977 e s.m.i.) il Piano opera la seguente classificazione normativa in categorie:

TE - terziaria, che comprende:

TEa - attività commerciali al dettaglio, per le definizioni specifiche del settore si fa riferimento al DGR 563 del 29/10/99

TEb - attività commerciali all'ingrosso;

TEc - pubblici esercizi,

TEe - attività del credito delle assicurazioni,

TEf - studi professionali, agenzie immobiliari, attività immobiliari e turistiche,

TEg - attività ricettive alberghiere e paralberghiere,

TEh - attività private socio assistenziali e sanitarie,

TEi - attività private sociali e culturali, ricreative, sportive, per il tempo libero, attività per lo spettacolo, attività espositive e congressuali;

RS - residenziale, relativa all'attività abitativa

PR - produttiva, che comprende:

PRa - relativa alle attività industriali ed a quelle artigianali di produzione quali: attività di produzione, di beni o di servizi, aventi la dimensione propria dell'artigianato; nell'attività produttiva industriale ed artigianale di produzione sono comprese le attività di ricerca ed amministrativa di supporto alla produzione di beni nonché quelle attinenti alla gestione delle merci e dei magazzini

PRb - relativa alle attività artigianali di servizio alla residenza, alla persona, alla vettura, compatibile con le attività residenziali quali: attività artigianali per la produzione di servizi o di beni che necessitano ai residenti in loco e alla vita urbana locale (attività di parrucchiere, calzolaio, panettiere, e similari; autorimesse e stazioni di servizio; servizi per l'igiene e la pulizia; altre attività analoghe)

PRc - alle attività terziarie integrate all'attività produttiva, riguardanti la direzionalità, i servizi di impresa e la ricerca tecnologica, la distribuzione dei beni prodotti;

PRd - alle attività inerenti il trattamento e lo stoccaggio delle merci per il trasporto delle medesime.

PRe - relative alle cave e alle bonifiche agrarie

AG - agricola, relativa alle attività agricole, zootecniche e forestali

SL - servizi sociali e attrezzature di livello comunale comprendenti attrezzature pubbliche e di uso pubblico ai sensi dell'articolo 21 della Legge regionale n. 56 in data 5 dicembre 1977e s.m.i.

SG - servizi sociali e attrezzature di interesse generale, comprendenti attrezzature pubbliche di interesse generale ai sensi dell'articolo 22 della Legge regionale n. 56 in data 5 dicembre 1977e s.m.i.

IM - servizi speciali comprendenti attrezzature e impianti di interesse generale

Le categorie di destinazioni d'uso sopra elencate sono da intendersi quale specificazione delle categorie previste dalla LR 19/99 art.8

12. L'utilizzazione totale degli indici di edificabilità corrispondenti ad una determinata superficie esclude l'accoglimento di successive richieste di altre



concessioni od autorizzazioni ad edificare sulle superfici stesse, anche quando siano intervenuti frazionamenti o passaggi di proprietà.

13. Il calcolo del volume o della superficie che è consentito realizzare su di un'area edificabile deve tener conto del volume o della superficie già edificata, che va detratta anche se l'edificio già costruito insiste su di una parte dell'area frazionata e resa autonoma ai fini della proprietà privata. Ciò non si applica nel caso di demolizione e ricostruzione di edifici.

14. Non è ammesso il trasferimento di volume o di superficie edificabile fra aree appartenenti ad ambiti o zone omogenee diversi, nè fra aree non contigue, fatta esclusione per le zone agricole. Il trasferimento di volume o superficie edificabile fra aree appartenenti a soggetti diversi oppure appartenenti agli stessi soggetti, ma non interessate dagli interventi deve risultare da atto trascritto a cura e spese dell'interessato e prodotto ai fini del rilascio della concessione edilizia.

## ARTICOLO 4 – Classificazione delle zone

1. Ai sensi del primo comma dell'art. 13 della Legge regionale n. 56 in data 5 dicembre 1977 e s.m.i. il Piano disciplina l'uso del suolo mediante prescrizioni topograficamente e normativamente definite.

2. Ai sensi del quinto comma dell'articolo 12 della Legge regionale n. 56 in data 5 dicembre 1977 e s.m.i. il Piano determina per ogni parte del territorio comunale la disciplina di tutela e di utilizzazione del suolo, comprensiva delle destinazioni d'uso, dei tipi e dei modi di intervento attraverso la seguente classificazione normativa:

RSc - ZONE RESIDENZIALI DI CONFERMA  
RSn - ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO E NUOVO IMPIANTO  
NR - ZONE di NUCLEO RURALE  
PRc - ZONA PRODUTTIVA DI CONFERMA, RIORDINO E COMPLETAMENTO  
PRn - ZONA PRODUTTIVA DI NUOVO IMPIANTO  
PRp - ZONA PER ATTIVITA' DI DEPOSITO O PRODUTTIVE SPECIALI  
SL - ZONE PER SERVIZI DI LIVELLO COMUNALE  
SG - ZONE PER SERVIZI DI INTERESSE GENERALE  
IM - ZONE PER IMPIANTI SPECIALI  
CS - ZONA DI CENTRO STORICO  
AG - ZONE AGRICOLE  
AGtp ZONE AGRICOLE DI TUTELA PAESAGGISTICA  
TE - ATTIVITA' TERZIARIE DI CONFERMA

Anche qualora non indicate nelle tavole di Piano o in caso di loro indicazione errata, incompleta o non aggiornata s'intendono individuate le aree disciplinate dalla legislazione vigente anche qualora non citata espressamente e/o dai singoli provvedimenti di seguito richiamati:

- Piano d'Area del sistema delle Aree Protette della Fascia fluviale del Po approvato con DCR n. 982-4328 dell' 8.3.1995
- DGR 22 maggio 2006 n. 76-2950 Individuazione del nuovo sistema delle zone di protezione speciale ZPS della Regione Piemonte in attuazione della direttiva 79/409/CEE Uccelli selvatici"
- ZPS identificata come IT1180028 "Fiume Po - tratto vercellese alessandrino"
- ZPS identificata come IT1120029 "Paludi di San Genuario e San Silvestro"
- SIC identificato come IT 1120007 "Palude di San Genuario"
- Isola di Santa Maria identificata come IT1120023
- SIC e ZPS identificata come ITI110019 "Baraccone, confluenza Po-Dora"

## **ARTICOLO 5 - RSc - Zone residenziali di conferma**

1. Parti di territorio caratterizzate da un tessuto edilizio consolidato e destinate prevalentemente all'uso abitativo.

2. Destinazioni d'uso ammesse:

- principale: quella indicata nella scheda di zona
- fatti salvi casi eccezionali di incompatibilità segnalati nelle schede normative, sono confermate le destinazioni d'uso esistenti alla data di adozione del progetto preliminare del presente Piano;
- nuove destinazioni d'uso ammesse oltre quelle indicate nella scheda di Zona, salvo specifiche indicazioni contenute nelle stesse:
  - o destinazioni d'uso residenziale
  - o destinazioni d'uso terziarie (TE), ad esclusione delle attività Teb e TEg; le attività TEa sono regolate dal successivo articolo 18.
  - o destinazioni d'uso produttiva legata alla residenza (PRb)

3. La capacità insediativa, i tipi ed i modi di intervento, i parametri edilizi ed urbanistici sono definiti dalle schede normative di ciascuna zona.

4. Gli interventi di demolizione e sostituzione edilizia sono attuabili con strumento diretto salvo diverse indicazioni delle schede normative di zona, quando non aumentano la capacità insediativa esistente e determinano una densità fondiaria del lotto non superiore a quella prevista nella scheda normativa e comunque non superiore a 1,2 mc/mq. Diversamente è necessario prevedere la redazione di uno strumento urbanistico esecutivo. Negli interventi di ristrutturazione urbanistica, attuabili con Strumento Urbanistico Esecutivo, è possibile recuperare tutto il volume esistente, anche in deroga agli indici di zona specificati nelle tabelle, se si verificano le seguenti condizioni:

- superficie coperta massima 0,4 mq/mq;
- numero piani fuori terra massimo 3;
- dismissioni per attività residenziali: 25 mq/ab di cui almeno 5 mq/ab da reperirsi nel lotto; in casi in cui la trama edilizia esistente nel contesto non consenta il reperimento di tali aree è possibile la monetizzazione di tutti i 25 mq/ab.
- dismissioni per attività terziarie: totalmente da reperirsi nel lotto;
- altezza massima: altezza dell'edificio esistente più alto.

5. E' ammessa la costruzione di bassi fabbricati adibiti al ricovero ed alla manovra dei veicoli, per uso esclusivo dei residenti o comunque pertinenziali con un massimo di 30 mq di superficie per ogni unità abitativa

6. Per quanto riguarda le distanze dei bassi fabbricati in tali zone vale quanto previsto dal comma 19 dell'art. 21 delle presenti norme.

## **ARTICOLO 6 - RSn - Zone residenziali di completamento e nuovo impianto**

1. Parti di territorio soggette a nuovi sviluppi edilizi destinati alle funzioni abitative.

2. L'attuazione del Piano è subordinata alla formazione e approvazione di strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica o privata .

3. Destinazioni d'uso ammesse:

- principale: quella indicata nella scheda di zona
- fatti salvi casi eccezionali di incompatibilità segnalati nelle schede normative, sono confermate le destinazioni d'uso esistenti alla data di adozione del progetto preliminare del presente Piano;

nuove destinazioni d'uso ammesse oltre quelle indicate nella scheda di Zona, salvo specifiche indicazioni contenute nelle stesse:

- o destinazioni d'uso residenziale
- o destinazioni d'uso terziarie (TE), ad esclusione delle attività TEb; le attività TEa sono regolate dal successivo articolo 18
- o destinazioni d'uso produttiva legata alla residenza (PRb)

4. La capacità insediativa, i tipi e modi di intervento, i parametri edilizi ed urbanistici sono definiti dalle schede normative di ciascuna zona.

5. E' ammessa l'attuazione delle zone per comparti con superficie non inferiore a mq 5.000. Gli elaborati dello Strumento Urbanistico Esecutivo devono comprendere un tavola a scala non inferiore a 1:1000 contenente le opere di urbanizzazione primaria e secondaria estesa all'intera area. Tale elaborato deve essere concordato con l'Amministrazione Comunale e vistato dall'Ufficio dei Lavori Pubblici e deve garantire: 1) la funzionalità delle opere di urbanizzazione rispetto a quelle esistenti e all'attuazione dei comparti successivi; 2) di non compromettere l'edificabilità di aree non comprese nel comparto. I successivi piani esecutivi di attuazione dell'area dovranno essere coerenti con tale sistemazione generale dell'area o presentare un elaborato con diversa organizzazione ma con gli stessi requisiti e che tenga conto degli strumenti esecutivi già approvati. Per le zone con superficie territoriale minore di mq 10.000 la superficie minima del comparto deve essere pari ad almeno mq 3.000. Sono ammessi comparti inferiori a mq 5.000 qualora la totalità delle le aree residue non comprese in piani esecutivi di attuazione approvati siano inferiori a tale superficie.

6. E' ammessa la costruzione di bassi fabbricati adibiti al ricovero ed alla manovra dei veicoli, per uso esclusivo dei residenti o comunque pertinentziali.

7. Nelle aree dove nelle schede di zona è prevista l'attuazione del piano attraverso l'Intervento Edilizio Unitario (I.E.U.) il rilascio del Permesso di costruire, potrà avvenire anche per stralci, subordinatamente alla presentazione di un progetto esteso all'intera area (I.E.U.). Tale progetto dovrà essere corredato da impegno unilaterale d'obbligo da parte di tutti i proprietari e prevedere:

- la cessione delle aree di urbanizzazione previste dal P.R.G. e dal progetto edilizio unitario;
- la cessione o monetizzazione delle aree di urbanizzazione secondaria previste dal P.R.G. e dal progetto edilizio unitario;
- la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal I.E.U. contemporaneamente alle opere edilizie e comunque entro cinque anni dalla data del rilascio della prima concessione. Il rilascio dell'agibilità degli immobili realizzati è subordinato all'ultimazione di tali opere di urbanizzazione e il collaudo da parte degli organi tecnici del comune.

8. Gli elaborati dell'Intervento Edilizio Unitario (I.E.U.) sono quelli previsti dall'art. 39 della L.R. 56/77

## ARTICOLO 7 - NR – Zone di nucleo rurale

1. Parti di territorio caratterizzate da insediamenti rurali di vecchia formazione con destinazione d'uso prevalente residenziale e con forte presenza di attività agricole.

2. Destinazioni d'uso ammesse:

- principale: quelle indicate nella scheda di zona
- fatti salvi casi eccezionali di incompatibilità segnalati nelle schede normative, sono confermate le destinazioni d'uso esistenti alla data di adozione del progetto preliminare del presente Piano;

nuove destinazioni d'uso ammesse oltre quelle indicate nella scheda di Zona, salvo specifiche indicazioni contenute nelle stesse:

- o destinazioni d'uso residenziale
- o destinazioni d'uso terziarie (TE), ad esclusione delle attività TEb; le attività TEa sono regolate dal successivo articolo 18
- o destinazioni d'uso produttiva legata alla residenza (PRb)
- o destinazioni agricole

3. Per gli edifici con destinazione agricola valgono le indicazioni del successivo articolo 16. E' fatto comunque divieto superare l'indice di 0,6 mq/mq di superficie coperta.

4. Tutti i fabbricati di nuova costruzione devono rispettare i seguenti requisiti:

- la dimensione minima della pianta dell'edificio (la manica dell'edificio) deve essere inferiore a m 12,00;
- l'altezza dell'edificio deve essere minore di m 7,00;
- la copertura del tetto deve essere a capanna (solo due falde);
- la pendenza delle falde del tetto deve essere superiore a 22° ed inferiore a 35°
- il manto di copertura deve essere in coppi tradizionali o in tegole che ne rispecchino la tipologia (disegno, forma, dimensione, colore)
- gli elementi strutturali esterni ed a vista della copertura devono essere in legno;
- le murature esterne devono essere intonacate; non possono rimanere manufatti o parti di manufatti cementizi a vista;
- gli intonaci esterni devono riprendere l'intonaco di calce rustico, con colorazioni tradizionali; la documentazione della pratica edilizia deve contenere un campione del colore che si intende adottare;
- i balconi devono essere costituiti da tavolato in legno o lastre in pietra naturale, elementi strutturali a mensola in legno o pietra naturale; è anche possibile formare solette in calcestruzzo con spessore non superiore a cm 8,00; devono comunque essere poste mensole in pietra con un interasse minore di m 2,00;
- le ringhiere, le inferiate, le recinzioni devono mantenere le tipologie e i materiali tradizionali;
- i serramenti esterni devono essere in legno e posti internamente allo spesso re della muratura di almeno cm 12 del filo facciata esterno.

5. La capacità insediativa, i tipi e modi di intervento, i parametri edilizi ed urbanistici sono definiti dalle schede normative di ciascuna zona.

6. Gli interventi di nuova costruzione, gli ampliamenti funzionali ai sensi dell'art. 29, la realizzazione di nuovi fabbricati pertinenziali ai sensi del successivo comma 7, nelle frazioni Monte, San Grisante, San Genuario, San Silvestro, S. Maria sono subordinati all'approvazione di un Piano Particolareggiato comprendente tutte le zone del nucleo rurale. Tale strumento urbanistico esecutivo ha l'obiettivo di salvaguardare gli aspetti paesistici ed ambientali delle frazioni. A tali Piani Particolareggiati sono anche subordinati gli interventi previsti nelle zone di nuovo impianto interne alle suddette frazioni quali le zone RSn28 e RSn29 per la frazione S.Grisante, RSn34 per la frazione S.Genuario, RSn35 per la frazione S.Silvestro. In assenza del Piano Particolareggiato di cui al presente comma è ammessa la realizzazione di autorimesse pertinenziali per le sole unità immobiliari che ne sono prive. Tali autorimesse devono essere legate all'unità immobiliare con vincolo pertinenziale.

Obiettivi dei Piani Particolareggiati:

- La salvaguardia e la valorizzazione del nucleo storico: l'identità e la peculiarità della frazione risultano essere di importanza per l'intero territorio di Crescentino e oggetto di tutela anche per il PTP della provincia di Vercelli e non solo rispetto ai valori storico architettonici che contengono. E' necessario quindi che il progetto si confronti con tale preesistenza in considerazione degli aspetti paesaggistici, ma anche per non indebolire il valore testimoniale di frazioni rurali.

- Coerenza con la trama edilizia della frazione: il Piano Particolareggiato deve porre molta attenzione all'impatto che le trasformazioni previste possono avere dalle medie e lunghe distanze e non solo per chi attraversa l'insediamento.

- Tutela del paesaggio rurale (naturale e insediato): l'obiettivo, conseguente al precedente è di mitigare impatti visivi sul territorio naturale e agricolo prevedendo materiali e colori coerenti con preesistenze.

- Attenzione all'ambiente urbano quale spazio di passaggio e di attività permanenti: l'obiettivo è di creare un ambiente urbano di qualità con la riqualificazione degli spazi aperti pubblici.

- Salvaguardia degli elementi di pregio esistenti: il piano deve agire in maniera da valorizzare, oltre che conservare, tali manufatti.

- Coerenza con le tipologie architettoniche tradizionali, anche utilizzando tecnologie e soluzioni innovative.

Contenuti ed elaborsi dei Piani Particolareggiati sono quelli previsti dall'art. 39 della L.R.56/77, in particolare devono approfondire i seguenti aspetti:

- definizione delle modalità attuative dei singoli interventi edilizi: D.I.A., Permesso di Costruire, Permesso di Costruire convenzionato, Strumento Urbanistico Esecutivo

- Analisi degli edifici della frazione con particolare attenzione ai seguenti aspetti: densità edilizie, individuazione dei volumi recuperabili ai fini residenziali, caratteri ed elementi architettonici di rilievo.

- Individuazione delle aree fabbricabili e dei vincoli di inedificabilità;

- Regole per definizione delle planovolumetrie: individuazione delle sagome planimetriche, definizione degli assi dei colmi, altezze degli edifici, eventuale disegno di fronti fissi.

- Modellazione volumetrica dell'intera frazione con simulazioni dei nuovi insediamenti che descrivano l'inserimento dei nuovi volumi all'interno della trama edilizia esistente.

- Regole per le architetture che prevedano interventi in coerenza con le tipologie locali.
- Definizione delle aree per servizi, strumenti per la loro attuazione e regole per la progettazione esecutiva.

Tali Piani Particolareggiati, avendo lo scopo di salvaguardia paesistica ed ambientale, possono rimandare ai successivi strumenti di attuazione dei singoli interventi edilizi i seguenti aspetti: definizione finanziaria degli interventi, progetto di massima delle opere di urbanizzazione a rete (deve essere comunque verificata la fattibilità), elenchi catastali e definizione delle aree da espropriare.

7. E' ammessa la costruzione di bassi fabbricati adibiti al ricovero ed alla manovra dei veicoli, per uso esclusivo dei residenti o comunque pertinenziali con un massimo di 30 mq di superficie per ogni unità abitativa.

8. E' ammesso il recupero dei fabbricati accessori ai sensi del successivo art. 28



## **ARTICOLO 8 - PRc - Zona produttiva di conferma, riordino e completamento**

1. Parti di territorio caratterizzate da un tessuto edilizio consolidato e destinate prevalentemente alle attività produttive esistenti, ancorché suscettibili di completamento.
2. Destinazioni d'uso ammesse:
  - principale: quella indicata nella scheda di zona
  - fatti salvi casi eccezionali di incompatibilità segnalati nelle schede normative, sono confermate le destinazioni d'uso esistenti alla data di adozione del progetto preliminare del presente Piano;
  - nuove destinazioni d'uso ammesse oltre quelle indicate nella scheda di Zona, salvo specifiche indicazioni contenute nelle stesse:
  - destinazioni produttive (Pra - Prb - PRc – PRd, con esclusione di Pre);
  - destinazioni terziarie TEb; commercio prodotti di lavorazione propria; TEe e TEf per un massimo complessivo di mq 200 di superficie utile netta; TEi.
3. Per le attività con superfici coperte maggiori di mq 1.000 è ammessa la realizzazione di unità abitative per un totale di massimo mc 300. Questi edifici devono avere un lotto di pertinenza dove l'indice di superficie coperta non sia superiore a 0,35 e sia previsto uno spazio a verde privato non inferiore al 35% del lotto di pertinenza dell'edificio residenziale. Tali superfici coperte devono rientrare nel rapporto di 0,6 mq/mq.
4. La capacità insediativa, i tipi e modi di intervento, i parametri edilizi ed urbanistici sono definiti dalle schede normative di ciascuna zona. La superficie lorda di pavimento non può superare il doppio della superficie coperta.
5. Ogni intervento da realizzare nelle suddette aree confinante con area di altra destinazione d'uso deve prevedere la realizzazione sul confine interessato di idonee barriere antirumore e antinquinamento con fasce a verde piantumate con essenze arboree forti, autoctone, di alto fusto, a file sfalsate. Gli interventi sono soggetti al rispetto del Piano di Zonazione Acustica.
6. Gli impianti tecnologici non rientrano nel calcolo della superficie coperta.

## **ARTICOLO 9 - PRn - Zona produttiva di nuovo impianto**

1. Parti di territorio non ancora urbanizzate che il Piano Regolatore Generale Comunale destina allo sviluppo delle attività produttive.

2. Destinazioni d'uso ammesse:

- principale: quella indicata nella scheda di zona
- fatti salvi casi eccezionali di incompatibilità segnalati nelle schede normative, sono confermate le destinazioni d'uso esistenti alla data di adozione del progetto preliminare del presente Piano;

nuove destinazioni d'uso ammesse oltre quelle indicate nella scheda di Zona, salvo specifiche indicazioni contenute nelle stesse:

- attività produttive escluso PRe e PRb
- attività terziarie TEb - attività commerciali all'ingrosso, commercio dei propri prodotti;
- per le attività con superfici coperte maggiori di mq 1.000 è ammessa la realizzazione di unità abitative per un totale di massimo mc 300. Questi edifici devono avere un lotto di pertinenza dove l'indice di superficie coperta non sia superiore a 0,35 e sia previsto uno spazio a verde privato non inferiore al 35% del lotto di pertinenza dell'edificio residenziale. Tali superfici coperte devono rientrare nel rapporto di 0,6 mq/mq.
- nell'attuazione di S.U.E. è possibile insediare attività commerciali nella misura massima del 30% della superficie coperta prevista e comunque non oltre i 250 mq di superficie di vendita. In caso di trasferimento di esercizio commerciale da altre zone del territorio è possibile sommare la superficie che costituiva l'esercizio ai 250 mq di cui sopra con un totale massimo di 500 mq di superficie di vendita.

3. La capacità insediativa, i tipi e modi di intervento, i parametri edilizi ed urbanistici sono definiti dalle schede normative di ciascuna zona. La superficie lorda di pavimento non può superare il doppio della superficie coperta.

4. Ogni intervento da realizzare nelle suddette aree confinante con area di altra destinazione d'uso deve prevedere la realizzazione sul confine interessato di idonee barriere antirumore e antinquinamento con fasce a verde piantumate con essenze arboree forti, autoctone, di alto fusto, a file sfalsate. Gli interventi sono soggetti al rispetto del Piano di Zonazione Acustica.

5. Gli impianti tecnologici non rientrano nel calcolo della superficie coperta

## **ARTICOLO 10 - PRp – Zona per attività di deposito o produttive speciali**

1. Destinazioni d'uso ammesse:
  - attività di deposito;
  - attività di auto demolizioni;
  - ricovero automezzi;
2. La capacità insediativa, i tipi e modi di intervento, i parametri edilizi ed urbanistici sono definiti dalle schede normative di ciascuna zona.
3. Modalità di attuazione: S.U.E. salvo diverse indicazioni nelle schede di zona

## **ARTICOLO 11 - TE – Zona terziaria di conferma**

1. Parti di territorio caratterizzate da un tessuto edilizio consolidato e destinate prevalentemente all'uso terziario.

2. Destinazioni d'uso ammesse:

- principale: quella indicata nella scheda di zona
- fatti salvi casi eccezionali di incompatibilità segnalati nelle schede normative, sono confermate le destinazioni d'uso esistenti alla data di adozione del progetto preliminare del presente Piano;

3. La capacità insediativa, i tipi e modi di intervento, parametri edilizi ed urbanistici sono definiti dalle schede normative di ciascuna zona.

## **ARTICOLO 12 - SL – Zone per servizi di livello comunale**

1. Aree destinate a servizi sociali comprendenti attrezzature pubbliche e di uso pubblico esistenti ed in progetto ai sensi dell'art. 21 della Legge regionale n. 56 in data 5 dicembre 1977 e s.m.i.
2. Sono ammesse le destinazioni d'uso residenziale e terziaria, anche private, ma funzionali all'uso del servizio, nella misura massima totale di 0,5 mc/mq di densità territoriale (Dt).

## **ARTICOLO 13 - SG – Zone per servizi di interesse generale**

1. Aree destinate a servizi comprendenti attrezzature pubbliche e di uso pubblico esistenti ed in progetto.
2. Sono ammesse le destinazioni d'uso residenziale e terziaria, anche private, ma funzionali all'uso del servizio, nella misura massima totale di 0,05 mc/mq di densità territoriale.

## **ARTICOLO 14 - IMP – Zone per impianti speciali ZCR – Zone cimiteriali**

1. Spazi per servizi speciali, attrezzature, impianti tecnologici pubblici o di interesse collettivo quali attrezzature e impianti attinenti alla protezione civile e all'attività antincendio, impianti tecnici ed edifici delle attività tecniche, pubbliche o di interesse pubblico, che richiedono specifiche aree (elettricità, telefonia, telecomunicazioni, nettezza urbana, trasporti pubblici, ecc.), attrezzature pubbliche per attività mercatali e annonarie, impianti di distribuzione carburante.

2. Per l'insediamento di impianti di distribuzione di carburanti, oltre le prescrizioni date dal DGR 31/01/2000, n. 48-29266, valgono i requisiti e criteri fissati dalla DDC n. 82 del 24/11/1999.

3. In tali aree, i progetti riguardanti le trasformazioni e le nuove costruzioni devono essere estesi all'intera zona.

4. Le zone di rispetto cimiteriale ZCR sono destinate alle attrezzature cimiteriali, per il culto e l'onoranza dei defunti.

## **ARTICOLO 14bis – Zone ferroviarie**

1. Il piano individua la zona ferroviaria esistente e la zona ferroviaria di espansione. Tali aree sono destinate ad impianti e costruzioni inerenti il servizio ferroviario.

2. Sono ammesse nuove costruzioni e strutture destinate al servizio ferroviario. Per gli immobili e le strutture esistenti sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia.



## ARTICOLO 15 - CS – Zona di centro storico

1. Nelle porzioni di territorio comunale delimitate e qualificate dal Piano come "centro storico", le trasformazioni edilizie ed urbanistiche devono conseguire gli obiettivi della conservazione, del recupero integrato e della valorizzazione dell'area nel suo insieme e delle varie parti della stessa, delle singole strutture edilizie, del complesso degli elementi ambientali esistenti e delle sue singole componenti, nonché delle peculiarità che tali entità presentano. Tali porzioni del territorio comunale costituiscono «zone di recupero» ai sensi del primo comma dell'art. 27 della legge 457/78.

2. Il Piano classifica gli edifici sulla base di documenti cartografici, riscontri in loco sulle tecnologie e i tipi costruttivi, atti abilitativi comunali e condizioni contestuali, secondo le seguenti categorie:

- a) EDIFICI DI PREGIO e di rilevante interesse architettonico;
- b) EDIFICI CARATTERIZZANTI LA TRAMA EDILIZIA E URBANISTICA DEL CENTRO STORICO, rappresentativi di tipi di vecchio insediamento,
- c) EDIFICI STORICI OGGETTO DI RECENTI TRASFORMAZIONI NON COERENTI con i caratteri dell'edificio e del contesto;
- d) EDIFICI NON COEVI E NON CARATTERIZZANTI, anche di nuovo impianto o di ricostruzione totale, nonché elementi e corpi edilizi in contrasto.

3. E' ammessa la formazione di Piani di Recupero di iniziativa comunale che interessino l'intero centro storico o parti di esso. Tali Piani di Recupero devono comprendere almeno un intero isolato circoscritto da strade o piazze pubbliche. Gli interventi edilizi ammessi sono definiti dalla successiva tabella.

	STRUMENTO ATTUATIVO	manutenzione ordinaria	manutenzione straordinaria	restauro	risanamento conservativo	ristrutturazione edilizia tipo (a)	ristrutturazione edilizia tipo (b)	recupero volumi accessori (art. 28)	demolizione	demolizione e sostituzione
a) edifici di pregio	diretto	x	x	x	x					
	PdR	x	x	x	x	x		x		
b) edifici caratterizzanti	diretto	x	x	x	x					
	PdR	x	x	x	x	x	x	x		
c) edifici oggetto di trasformazioni	diretto	x	x	x	x					
	PdR	x	x	x	x	x	x	x		
d) edifici non coevi	diretto	x	x	x	x	x			x	
	PdR	x	x	x	x	x	x	x	x	x

All'interno dei centri storici gli interventi di ristrutturazione edilizia sono da intendersi così come definiti dal D.P.G.R n. 5/sg/urb del 27/04/1984. All'interno dei centri storici non sono comunque ammessi ampliamenti

volumetrici ai sensi dell'articolo 29 e non sono ammessi nuovi edifici pertinenziali. E' ammesso, anche in deroga alla formazione dei Piani di recupero, quanto previsto dall'articolo 27 della legge 457 del 1978.

4. Gli elaborati grafici dei progetti per gli interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione, di demolizione e sostituzione, di ristrutturazione urbanistica devono contenere una dettagliata relazione fotografica per documentare lo stato di fatto e la qualità degli edifici e degli elementi architettonici caratterizzanti e tavole dello stato di fatto alla scala grafica 1:50.

Gli elaborati dei Piani di Recupero sono quelli previsti dal comma 4 dell'art. 41 della L.R. 56/77.

5. Sono confermate le destinazioni d'uso esistenti.

Sono consentiti i cambi di destinazione d'uso a favore di RS, TEa, TEc, TEe, TEf, TEg, TEh, Tei, PRb.

6. Le facciate degli edifici prospettanti le strade urbane sono considerate di particolare valore ambientale; gli interventi di manutenzione straordinaria autorizzati e concordati con il comune. E' consentita, previa autorizzazione comunale, la demolizione e la sostituzione degli elementi deturpanti o fatiscenti; questi ultimi devono essere ricostituiti in modo analogo alle preesistenze in quanto a forme, materiali e modalità di esecuzione.

## **ARTICOLO 16 - AG – Zone agricole**

1. Aree destinate alle attività agro-forestali. La definizione di azienda agricola e di *“imprenditore agricolo professionale o a part time”* è stabilita dalla normativa in vigore e validata dalla Commissione Agricoltura del Comune

### 2. Rilascio della concessione

Il rilascio della concessione per gli interventi edificatori nelle zone agricole è subordinato alla presentazione al Sindaco di un atto di impegno dell'avente diritto che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio di attività agricola e le sanzioni per inosservanza degli impegni assunti; l'atto è trascritto, a cura dell'Amministrazione Comunale ed a spese del concessionario, sui registri della proprietà immobiliare. (art. 25 della L.R.56/77 Legge regionale n. 56 in data 5 dicembre 1977 e s.m.i.).

### 3. Utilizzo degli appezzamenti

E' ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui ai fini delle norme sulla formazione della proprietà coltivatrice, fatta eccezione per gli impianti zootecnici industriali per i quali gli appezzamenti da considerare devono essere disponibili all'interno del territorio comunale nel quale viene avanzata la richiesta di concessione in misura non inferiore del 60% del totale. Il titolo per il rilascio della concessione edilizia per la realizzazione degli impianti zootecnici deve essere quello previsto dalla legge 10/77 articolo 9 lettera a).

Per le aziende che insistono su terreni di comuni limitrofi è ammesso, nell'ambito di aree a destinazione agricola, l'accorpamento di volumi sull'area del territorio di Crescentino, a condizione che l'edificio per residenza rurale non superi mc. 1500. In ogni caso le cubature per la residenza al servizio dell'azienda non devono nel complesso superare mc. 1500.

### 4. Costruzione delle residenze rurali

Gli indici di densità fondiaria massima per le abitazioni rurali nelle zone agricole sono i seguenti:

- a) terreni a colture orticole o floricole specializzate: mc. 0,05 per mq;
- b) terreni a colture legnose specializzate: mc. 0,03 per mq;
- c) terreni a seminativo ed a prato permanente: mc. 0,02 per mq;
- d) terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole: mc. 0,01 per mq. in misura non superiore a 5 ettari per azienda;
- e) terreni a pascolo e prato-pascolo permanente di aziende silvo-pastorali: mc. 0,001 per mq. per abitazioni non superiori a 500 mc. per ogni azienda.

Le altezze massime degli edifici destinati alle residenze rurali è di mt 9,00, il numero massimo di piani fuori terra è 2.

### 5. Edifici esistenti al servizio dell'attività agricola

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.

E' concesso l'aumento una tantum alle residenze rurali per adeguamenti igienico – funzionali con aumenti non superiori del 25% del volume esistente. E' comunque ammesso il riutilizzo di volumi non più necessari ai fini agricoli secondo le prescrizioni dell'articolo 28 delle presenti norme di attuazione.

### 6. Costruzioni accessorie al servizio della conduzione dei fondi

La costruzione delle infrastrutture, delle strutture, delle attrezzature per la produzione, la conservazione, la lavorazione, la trasformazione e la commercializzazione dei prodotti agricoli, zootecnici e forestali dell'azienda agricola singola o associata e per le attività agrituristiche segue le seguenti prescrizioni:

- (a) costruzioni a servizio delle attività produttive rurali (fienili, depositi mangimi, silos, sementi, ricovero macchine ed attrezzi, ricovero per allevamenti di animali domestici per auto consumo e simili): distanza dalle zone non agricole di PRG mt 25, in deroga è consentito per i lotti compromessi e per i quali si prevede un ampliamento dell'esistente, una distanza pari all'altezza del fronte di fabbricato prospiciente il limite di confine con un minimo consentito di 10 mt.. Dalle aree pubbliche o di uso pubblico è consentita l'edificazione alla distanza di minimo 5 mt; rapporto di copertura fondiario 30% della Sf strettamente asservita;
- (b) costruzioni per allevamenti zootecnici di tipo rurali; è considerato rurale l'allevamento in cui dai terreni coltivati a titolo di proprietà, affitto o altro titolo reale di godimento e facenti capo all'azienda si ottiene almeno il 25% delle unità foraggiere (U.F.) necessarie all'allevamento stesso. Il regolamento edilizio può disciplinare i parametri da assumere per la verifica del grado di autoapprovvigionamento in riferimento alle diverse specie allevate:
  - bovini, equini, ovini e caprini:  
distanza dalle zone non agricole e da edifici civili residenziali ubicati in zona agricola mt 200;  
distanza minima dalla residenza rurale del conduttore mt 25;  
rapporto di copertura fondiario 30% della Sf strettamente asservita e contigua;
  - suini e avicunicoli:  
distanza dalle zone di PRGC non agricole mt 1000;  
distanza minima da edifici civili residenziali ubicati in zona agricola mt 1000;  
distanza minima dalla residenza rurale del conduttore mt 25;  
rapporto di copertura fondiario 30% della Sf strettamente asservita e contigua;

Tutti gli insediamenti di attività zootecniche esistenti legate all'attività aziendale agricola presenti sul territorio alla data di adozione del presente Piano Regolatore sono confermati nello stato di fatto in cui si trovano. Eventuali ampliamenti delle attività zootecniche in essere non possono superare il quinto della superficie coperta esistente già attualmente destinata ad attività di allevamento, salvo deroghe del Consiglio Comunale previa acquisizione di motivato parere favorevole della Commissione agricola Comunale.

- (c) costruzioni per allevamenti zootecnici di tipo industriale:
  - bovini, equini, ovini e caprini:  
lotto minimo mq 5.000;  
rapporto di copertura fondiario 30% della Sf strettamente asservita e contigua;  
distanza dalle zone di PRGC non agricole e da edifici civili residenziali ubicati in zona agricola mt 500;  
distanza minima dalla residenza rurale del conduttore mt 25;
  - suini e avicunicoli:  
lotto minimo mq 5.000;

rapporto di copertura fondiario 10% della Sf strettamente asservita e contigua;  
distanza dalle zone di PRGC non agricole e da edifici civili residenziali ubicati in zona agricola mt 1000;  
distanza minima dalla residenza rurale del conduttore mt 25;

Gli immobili esistenti già adibiti ad attività zootecnica (con esclusione di avicunicoli e suini) non utilizzati come tali possono essere recuperati al servizio delle suddette attività mediante interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria a condizione che:

- l'immobile in questione sia stato regolarmente licenziato
- l'immobile non abbia mai cambiato nel tempo destinazione d'uso
- il proprietario dell'immobile sia imprenditore agricolo a titolo principale o Coltivatore diretto;
- i terreni necessari al fabbisogno alimentare degli animali insediabili nell'immobile in base alle normative e regolamenti vigenti devono essere ubicati nel territorio comunale o nei Comuni confinanti;
- i terreni necessari allo smaltimento delle deiezioni animali insediabili nell'immobile devono essere ubicati nel territorio comunale o nei Comuni confinanti;

(d) serre fisse:

rispetto delle norme che regolano la distanza dai fabbricati, dai confini, dalle strade;

rapporto di copertura fondiario 80% della Sf;

(e) strutture tecniche e tecnologiche di servizio alla generalità delle aziende agricole esistenti nel Comune

(f) opere per l'irrigazione

(g) vasche e lagoni di raccolta di liquami di origine zootecnica

(h) opifici per attività al servizio dell'agricoltura e loro pertinenze destinate alla manutenzione e commercializzazione di attrezzature per l'agricoltura e al commercio di materie prime agricole

(i) opere per costruzioni per allevamenti di altre specie animali

distanza dalle zone non agricole mt 300;

distanza minima da edifici civili residenziali ubicati in zona agricola mt 100;

distanza minima dalla residenza rurale del conduttore mt 25;

- rapporto di copertura fondiario 30% della Sf strettamente asservita e contigua.

Sono vietate la reintroduzione, l'introduzione e il ripopolamento in natura di specie e popolazioni non autoctone.

#### 7. Altre destinazioni d'uso ammesse

Sono inoltre ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

(j) Opere di urbanizzazione primaria, ivi comprese le cabine di trasformazione e attrezzature analoghe

(k) Attività agrituristica, comprese le abitazioni per residenza temporanea agrituristica, secondo le definizioni di leggi vigenti nazionali e regionali, e attrezzature connesse e complementari

(l) Impianti per la piscicoltura e la pesca sportiva

(m) Impianti e attrezzature per attività di addestramento e custodia di animali non utili a fini zootecnici, nonché per le attività di tempo libero connesse, per un massimo di superficie coperta di 0,1 mq/mq e comunque non più di 500 mq di superficie coperta e un'altezza di mt 3,50.

(n) TEi – Sono ammesse attività ricreative connesse con l'uso del tempo libero. Sono ammessi per la realizzazione di attività sportivo-ricreative private, interventi di trasformazione del suolo e interventi edilizi per un massimo di superficie coperta di 0,1 mq/mq e comunque non più di 500 mq di superficie coperta e un'altezza di mt 3,50 nonché interventi sul patrimonio esistente secondo gli articoli 26 e 27 delle presenti NdA . Tali interventi devono garantire una adeguata accessibilità e dotazione di parcheggi privati. Per quanto riguarda le modalità per la fornitura di infrastrutture necessarie si fa riferimento all'art. 27 delle presenti NdA

## **ARTICOLO 17- AGtp - Zona agricola di tutela paesaggistica - ambientale**

1. Aree destinate alle attività agro forestale di particolare pregio paesistico e ambientale e dedicate alla fruizione didattica, turistico-sportiva e di tutela naturalistica.

2. Le trasformazioni di tali aree sono soggette alle prescrizioni contenute nell'articolo precedente laddove non in contrasto con i commi successivi di questo articolo, con i contenuti delle schede normative specifiche e per le aree interne al Sistema delle Aree Protette della Fascia Fluviale del Po con le relative prescrizioni del Piano d'Area il PTO.

2bis. Anche se non riportato in cartografia, il SIC e ZPS del Baraccone-confluenza Po-Dora (Codice Natura 2000 ITI 110019), nell'ambito del quale qualunque intervento dovrà essere corredato da Verifica Impatto Ambientale preventiva ai sensi dell'art. 5 del DPR 357/97.

3. Tutti i fabbricati di nuova costruzione devono rispettare i seguenti requisiti:

- le nuove costruzioni in aree agricole, nel caso ricadano in zona AGtp dovranno opportunamente essere ridotte alla sola abitazione del conduttore, dando priorità al recupero di volumetrie esistenti per le altre attività e usi consentiti sempre nel rispetto delle norme del PAI;
- la dimensione minima della pianta dell'edificio (la manica dell'edificio) deve essere inferiore a m 12,00;
- l'altezza dell'edificio deve essere minore di m 7,00;
- la copertura del tetto deve essere a capanna;
- la pendenza delle falde del tetto deve essere superiore a 22° ed inferiore a 35°
- il manto di copertura deve essere in coppi tradizionali o in tegole che ne rispecchino la tipologia (disegno, forma, dimensione , colore)
- gli elementi strutturali esterni ed a vista della copertura devono essere in legno;
- le murature esterne devono essere intonacate; non possono rimanere manufatti o parti di manufatti cementizi a vista;
- gli intonaci esterni devono riprendere l'intonaco di calce rustico, con colorazioni tradizionali; la documentazione della pratica edilizia deve contenere un campione del colore che si intende adottare;
- i balconi devono essere costituiti da tavolato in legno o lastre in pietra naturale, elementi strutturali a mensola in legno o pietra naturale; è anche possibile formare solette in calcestruzzo con spessore non superiore a cm 8,00; devono comunque essere poste mensole in pietra con un interasse minore di m 2,00;
- le ringhiere, le inferiate, le recinzioni devono mantenere le tipologie e i materiali tradizionali;
- i serramenti esterni devono essere in legno e posti internamente allo spessore della muratura di almeno cm 12 del filo facciata esterno.

4. Le trasformazioni non possono danneggiare o alterare la vegetazione naturale, spontanea dell'area dove questa è ancora presente; non è possibile estendere la messa a coltura di in aree a vegetazione spontanea.

5. ~~Le attività estrattive sono ammesse solo all'interno di un Piano Cave Comunale esteso a tutto il territorio comunale. Le attività estrattive sono ammesse solo se inserite all'interno di un "Piano Cave" che preveda la possibilità di effettuare interventi di riqualificazione ambientale tramite l'attività estrattiva, previo accordo con l'Ente-Parco.~~



## ARTICOLO 18 – Localizzazione attività commerciali

1. Il Piano Regolatore conferma i contenuti normativi individuati dalla Variante Parziale approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 66 del 22/12/2000.

2. Addensamenti commerciali riconosciuti:

A.1. ADDENSAMENTI STORICI RILEVANTI

Si conferma la destinazione a carattere commerciale locale, *di vicinato*, con l'esclusione di esercizi che trattano categorie merceologiche troppo invasive e che possono recare fastidio alla residenza ed di altre attività con rumorosità, polverosità luminosità eccessiva o trattamento di materiali pericolosi.

A.4. ADDENSAMENTI COMMERCIALI URBANI MINORI

Si conferma la destinazione a carattere commerciale secondo le categorie e tipologie previste nella *Tabella Della Compatibilità Territoriale*.

TABELLA DELLA COMPATIBILITA' TERRITORIALE DELLO SVILUPPO ai sensi del Dcr 563-13414 del 29/10/99 e s.m. e i.

Tipologie delle strutture distributive	Superficie di vendita (MQ)	Addensamenti			Localizzazioni	
		A1		A4	L1	
Vicinato	fino a 150	si		si	si	
M-SAM1	151-250	si		si	si	
M-SAM2	251-900	si		si	si	
M-SAM3	901-1500	no		no	si	
M-SE1	151-400	si		si	si	
M-SE2	401-900	si		si	si	
M-SE3	901-1500	no		no	si	
M-CC	151-1500	si		no	si	
G-SM1	<del>1501-4800</del> 4500	no		no	si*	
G-SM2	4501-7500	no		no	no	
G-SM3	7501-12000	no		no	no	
G-SM4	>12000	no		no	no	
M-SE1	1501-3500	no		no	no	
M-SE2	3501-4500	no		no	no	
M-SE3	4501-6000	no		no	no	
M-SE4	>6000	no		no	no	
M-CC1	<6000	no		no	si**	
M-CC2	6001-12000	no		no	no	
M-CC3	12000-18000	no		no	no	
M-CC2	18000	no		no	no	

\*solo fino a 1800 mq

\*\*solo fino a 3000 mq

3. Localizzazioni Commerciali :

non sono individuate Localizzazioni Commerciali, fatta salva la possibilità di ulteriori individuazioni a seguito della presentazione di istanze che rispettino i criteri della tabella successiva.

Gli eventuali sviluppi commerciali devono comunque essere compatibili con le destinazioni ammesse dal presente Piano per quella zona, fatto salvo quanto previsto dal comma 5 del presente articolo.

Ai sensi dell'art.14 - comma 2, lettera a), punto 3) degli indirizzi e criteri regionali vengono indicati i seguenti parametri attraverso i quali le localizzazioni di tipo L1 sono individuabili :

localizzazioni commerciali urbane non addensate	Par.	comuni subpolo
Ampiezza raggio della perimetrazione entro la quale calcolare i residenti	Y.1	mt 500
Numerosità di residenti entro il raggio di cui al parametro Y1	X.1	n° 2.500
Distanza stradale massima dalla perimetrazione del nucleo residenziale di cui al parametro Y1	J.1	mt 700
Dimensione massima della localizzazione	M.1	mq 25.000

~~4. Lo standard e fabbisogno di parcheggi e di altre aree per la sosta è regolato dall'art. 25 della D.C.R. n. 563 – 13414/99 della Regione Piemonte e s.m. e i. Per quanto attiene le disposizioni concernenti la disciplina del reperimento dei parcheggi si rimanda all'adeguamento comunale che dovrà essere predisposto in ottemperanza ai criteri di cui alla D.C.R. 59-10831 del 24.03.20t36, pubblicata sul Supplemento al B.U.R. n. 14 del 6.04.2006.~~

5. Definizioni funzionali all'applicazione del PRGC

Nelle zone dove sono ammesse sia la destinazione d'uso residenziale che quella commerciale, si intendono applicati i parametri e le prescrizioni della scheda d'area in presenza di destinazione d'uso residenziale, mentre gli stessi variano, nel seguente modo, se la destinazione d'uso è commerciale:

- l'indice di *densità territoriale* espresso in mc/mq si trasforma in indice di *utilizzazione territoriale* espresso in mq/mq con valore massimo pari al 30% dell'indice volumetrico
- viene eliminato il parametro di superficie coperta.

## ARTICOLO 19 – Tipi di intervento - Definizioni

I tipi di intervento sono definiti e precisati nel modo seguente:

1. Manutenzione ordinaria, gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

2. Manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;

3. Restauro e Risanamento conservativo, gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

Rientrano nel restauro, relativamente alle diverse parti degli edifici (esterno su spazi pubblici e spazi privati, parti comuni, cortili, giardini, interno dei corpi di fabbrica) ed a semplice titolo indicativo le seguenti opere:

- a) restauro, ripristino e valorizzazione degli elementi originari con eliminazione delle superfetazioni deturpanti (non è ammesso l'impovertimento dell'apparato decorativo; qualora si renda necessaria la sostituzione o il rifacimento di finiture ed elementi costitutivi del fronte dell'edificio perché degradati e non più recuperabili, si deve intervenire con l'impiego di materiali e tecniche originarie o ad esse affini; i nuovi elementi devono essere del tutto identici a quelli originari e a quelli sostituiti se coerenti con quelli originari);
- b) reintegrazione di elementi e parti mancanti, reintegrazione in corrispondenza degli elementi incongrui asportati, sostituzione di elementi e parti degradate con tecniche e materiali uguali o coerenti a quelli esistenti o originari (devono comunque essere recuperate le parti degradate di interesse architettonico e decorativo con interventi di riparazione e consolidamento ovunque possibile, procedendo alla sostituzione di elementi soltanto se non più recuperabili con altri di forma, disegno e materiale uguali agli esistenti o a quelli originari);
- c) ripristino e nuova formazione di intonaci e rivestimenti con tecniche e materiali coerenti con quelli esistenti o originari;
- d) sostituzione dei serramenti esistenti, qualora non più recuperabili, con altri in tutto eguali, per forma, colore, materiale e disegno, a quelli sostituiti o a quelli originari;

- e) ripristino di aperture originarie occultate, eliminazione di aperture se non conformi alla caratterizzazione storica dell'edificio, riapertura di logge, gallerie e porticati come da disegno originario dell'edificio;
- f) rifacimento di parti di muratura esterna degradate e non recuperabili con interventi di consolidamento, mantenendo la conformazione, i materiali e le tecniche originarie;
- g) riparazione e sostituzione parziale dell'orditura primaria e secondaria dei tetti e del manto di copertura, con il mantenimento della sagoma, delle pendenze originali, della quota di imposta e di colmo della copertura (devono essere conservate le eventuali originarie sequenze di camini che segnano la modulazione muraria dell'edificio; i nuovi elementi di copertura devono essere dello stesso materiale, ed avere la stessa conformazione e aspetto di quelli sostituiti o di quelli originari dell'edificio; i nuovi camini o elementi per sfiati e aerazioni devono essere di disegno coerente con la caratterizzazione storica dell'ambiente);
- h) reintegrazione e "riapertura" delle parti distributive comuni di pregio occultate da tamponamenti, tramezzature, soffiature, soppalcature (es. androni, porticati, logge, gallerie); ripristino e valorizzazione dei collegamenti e dei percorsi originari verticali e orizzontali;
- i) inserimento di un nuovo ascensore all'interno dei corpi di fabbrica, al di fuori degli spazi di scala e di androne (tale inserimento non deve alterare elementi di ambienti architettonici di pregio; in ogni caso:
  - non è ammesso l'inserimento dell'ascensore nelle scale padronali e di rappresentanza e nelle scale con tromba ed archi rampanti;
  - non è ammesso l'inserimento dell'ascensore negli spazi di cortile e giardino improntati ad un chiaro disegno architettonico);
- l) realizzazione di autorimesse interrato, i cui sistemi di accesso (rampe, piattaforme elevatrici vengano risolti all'interno dei corpi di fabbrica (le pavimentazioni e le aiuole devono essere reintegrate o rifatte con particolare attenzione alla ricomposizione del disegno dei chiusini, dei marciapiedi interni e delle "rotaie" confluenti negli assi e nei nodi del sistema distributivo principale dell'edificio);
- m) rifacimento delle pavimentazioni con uso esclusivo di sistemi e di materiali tradizionali ("lastricati" in pietra, "selciati" di ciottoli, cubettature in graniti e porfidi); (non sono ammesse pavimentazioni in materiali bituminosi);
- n) eliminazione di superfetazioni quali tamponamenti di ballatoi, verande, tettoie e bassi fabbricati incongrui rispetto alla caratterizzazione storica dell'edificio e dell'ambiente;
- o) restauro e ripristino di elementi e parti con particolare attenzione per quelle caratterizzate dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio quali volte, soffitti, pavimenti, affreschi;
- p) demolizione e realizzazione di tramezzi, apertura e chiusura di porte nei muri portanti per l'eventuale creazione di servizi igienici, per limitate modifiche distributive in ambienti privi di pregio nonché per l'articolazione in unità immobiliari senza alterare elementi decorativi e architettonici di pregio (in particolare dovrà essere salvaguardata l'originaria sequenza degli ambienti di rappresentanza ai "piani nobili" di palazzi e palazzine senza modificarne l'impianto distributivo; non è comunque consentito l'impoverimento dell'apparato decorativo);

- q) opere idonee a determinare la suddivisione di unità immobiliari e l'aumento del numero di queste (l'intervento deve essere effettuato nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti, senza alterare elementi architettonici di pregio);
- r) installazione, riparazione ed adeguamento di reti ed impianti, in modo congruente con la caratterizzazione storica dell'edificio (a tal fine, gli elementi vanno occultati all'interno e vanno collocati in modo da non entrare in conflitto con il disegno dell'edificio o delle sue parti connotanti);
- s) consolidamento statico degli elementi strutturali (qualora esso non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, è ammessa la sostituzione degli elementi stessi limitatamente alle parti degradate, con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio (non sono ammesse alterazioni delle quote degli orizzontamenti; è ammesso il rifacimento di parti limitate di muri portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari);
- t) rinforzo e integrazioni strutturali degli orizzontamenti conservando all'intradosso la struttura e le finiture originali; in corrispondenza di tali opere di consolidamento sono ammesse lievi modifiche delle attuali quote di calpestio (circa 5-10 centimetri).

Rientrano nel risanamento conservativo il consolidamento statico, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei, così come più specificatamente configurabili a semplice titolo indicativo nelle seguenti opere:

- a) gli interventi elencati al comma 1 e 2 del presente articolo, quando la loro realizzazione contestuale, anche se non in concorso ad una o più di quelli elencati alle successive lettere del presente comma, configura un insieme sistematico finalizzato al risanamento conservativo;
- b) sostituzione degli elementi costitutivi del fronte con impiego di tecniche e materiali congruenti rivolti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e della salvaguardia degli elementi di pregio (non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo);
- c) sostituzione di abbaini aggiunti con caratteri incongrui con altri di disegno coerente ai caratteri dell'edificio;
- d) conservazione del sistema distributivo orizzontale e verticale dell'edificio salvaguardandone l'impianto senza alterarne gli elementi architettonici di pregio e valorizzandone la funzionalità originaria;
- e) eliminazione o sostituzione delle scale prive di elementi architettonici di pregio;
- f) integrazione, anche ai fini della variazione del numero delle unità immobiliari, del sistema distributivo orizzontale e verticale preesistente con l'installazione di ascensori/montacarichi e/o di nuove scale, realizzate all'interno del corpo di fabbrica; sono ammesse scale e ascensori esterni solo per motivi di sicurezza antincendio o per adeguamento alla Legge 13/89 (quando non sia verificata tale possibilità); tali opere devono essere realizzate con tecniche costruttive, materiali, elementi di forma e disegno coerente con i caratteri dell'edificio, fatte salve l'ammissibilità di soluzioni architettoniche di particolare pregio;

- g) modeste modifiche dei prospetti dell'edificio al fine di realizzare, al piano terreno, nuove aperture purché contenute nei limiti fisici offerti dal disegno architettonico dell'edificio e congruenti con tale disegno;
- h) modeste modifiche dei prospetti dell'edificio come aperture di finestre originarie occultate, apertura di porte finestre al posto di finestre e viceversa per mutate esigenze distributive interne, aggiunta di logge e balconi se coerenti con il disegno originario ed i caratteri dell'edificio;
- i) reintegrazione e ripristino delle parti degradate con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio;
- l) realizzazione di lucernari limitatamente alle necessità di aerazione e illuminazione dei servizi igienici e dei locali sottotetto; (non sono ammesse alterazioni volumetriche e di sagoma dei tetti ad eccezione di quelle relative alla installazione di impianti tecnologici);
- m) eliminazione di tettoie e bassi fabbricati recenti o incongrui rispetto ai caratteri dell'edificio e dell'ambiente;
- n) demolizione e realizzazione di tramezzi e controsoffittature, apertura e chiusura di porte nei muri portanti, per adeguare l'edificio a mutate esigenze d'uso o per aggregare o suddividere le unità immobiliari, che non compromettano le tipologie, le strutture ed i caratteri storici dell'edificio;
- o) consolidamento statico degli elementi strutturali (qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, è ammessa la sostituzione degli stessi limitatamente alle parti degradate, con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio; è ammesso il rifacimento di parti limitate di muri portanti anche perimetrali, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari) e salvaguardando gli elementi di pregio;
- p) rinforzo e integrazioni strutturali degli orizzontamenti conservando all'intradosso le strutture e le finiture originali; in corrispondenza di tali opere di consolidamento sono ammesse lievi modifiche delle attuali quote di calpestio (circa 5-10 centimetri);
- r) sostituzione, per necessità statiche, degli orizzontamenti, quando questi non presentino elementi di pregio, e non siano recuperabili con opere di consolidamento (i nuovi orizzontamenti dovranno essere realizzati - solo ove possibile ed opportuno - con i materiali originari o preesistenti, nel rispetto dei caratteri storici e costruttivi dell'edificio (potranno essere ammesse lievi modifiche di quota); la sostituzione deve in ogni caso non prevalere sulla conservazione degli orizzontamenti originari.

5. Ristrutturazione edilizia, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e *ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente*, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

6. Demolizione, vale a dire gli interventi volti a rimuovere in parte o completamente un edificio; si tratta degli interventi di sola demolizione che abbiano carattere autonomo, in quanto non realizzati congiuntamente ad altri tipi d'intervento.

7. Demolizione e Sostituzione edilizia, vale a dire gli interventi volti a rimuovere in parte o completamente un edificio e di ricostruirlo mantenendone il volume. Si tratta degli interventi che prevedono la demolizione e successiva immediata ricostruzione del nuovo organismo edilizio, anche diverso da quello originario.

8. Completamento edilizio, vale a dire gli interventi rivolti alla realizzazione di nuove opere, su porzioni del territorio già parzialmente edificate con capacità insediative non esaurite, o opere volte ad aumentare il volume di edifici esistenti modificandone la sagoma o l'altezza, disciplinati con specifiche prescrizioni relative agli allineamenti, alle altezze massime nonché alla tipologia ed alle caratteristiche planovolumetriche degli edifici;

9. Nuova costruzione, vale a dire gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

e.1) la costruzione di nuovi edifici fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente;

e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;

e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;

e.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;

e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e siano diretti a soddisfare esigenze durature nel tempo;

e.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;

e.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;

10. Nuovo impianto, vale a dire gli interventi rivolti alla utilizzazione di aree inedificate, disciplinati con appositi indici, parametri e indicazioni di specifiche tipologie; si tratta di interventi di norma attuati con SUE..

11. Ristrutturazione urbanistica, vale a dire gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.



## **ARTICOLO 20 – Modalità di attuazione degli interventi**

1. Gli interventi previsti dal presente Piano si attuano con i seguenti strumenti:
  - attraverso la formazione e approvazione di uno Strumento Urbanistico Esecutivo (S.U.E.) secondo le procedure, i contenuti e gli elaborati stabiliti dagli articoli 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47 della Legge regionale n° 56/77 e s.m.i.
  - attraverso intervento edilizio diretto: Permesso di costruire , Denuncia di inizio attività, secondo le procedure, i contenuti e gli elaborati stabiliti dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.
2. Il presente di Piano definisce gli ambiti entro i quali gli interventi edilizi diretti sono subordinati all'approvazione di uno Strumento Urbanistico Esecutivo (S.U.E.).  
Gli interventi di nuovo impianto e ristrutturazione urbanistica sono sempre soggetti a S.U.E.
3. Nei casi di nuova costruzione l'intervento edilizio diretto, può essere subordinato alla stipula di convenzione o atto unilaterale d'obbligo che disciplini le modalità di applicazione delle prescrizioni del successivo comma.
4. Il Piano prevede all'interno delle zone di nuovo impianto aree preposte alla localizzazione di attrezzature e spazi di servizio che partecipano alla formazione degli standard di cui all'art. 21 della Legge Regionale n° 56/77. Le specificazione dell'ampiezza e qualità di queste aree sono indicate nei documenti cartografici e nelle schede normative di ciascuna zona.
5. Le modalità di acquisizione delle aree a servizi sono disciplinate tramite stipula di convenzione redatta ai sensi dell'articolo 45 della LR Legge regionale n° 56/77 e s.m.i.  
In caso di concessione convenzionata si ricorre ad atto di impegno unilaterale ai sensi dell'articolo 49 della LR 56/77 Legge regionale n. 56 in data 5 dicembre 1977 e s.m.i.
6. Gli interventi che sono assoggettati alla dismissione dei spazi ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77 sono: cambio di destinazione d'uso, qualora la modifica comporti un aumento della dotazione minima delle aree per servizi sociali, demolizione e sostituzione, nuova costruzione, nuovo impianto e ristrutturazione urbanistica.
7. Nei termini previsti dalla convenzione e/o dall'atto di impegno unilaterale d'obbligo le aree sopra citate sono dismesse gratuitamente all'Amministrazione Comunale o asservite ad uso pubblico, a giudizio insindacabile dell'Amministrazione comunale.
8. In alternativa alla dismissione l'Amministrazione comunale può concedere, nei casi espressamente previsti dalle norme di zona oppure dove l'Amministrazione Comunale la ritiene opportuna, che il privato versi l'equivalente monetario del valore delle medesime, secondo i parametri stabiliti con deliberazione del Consiglio Comunale.

## **ARTICOLO 21 – Distanza dalle strade - tra i fabbricati e distanze delle costruzioni dai confini di proprietà**

1. Fatto salvo quanto previsto nelle singole schede normative le distanze dei nuovi fabbricati o ampliamenti di fabbricati esistenti, devono verificare le seguenti prescrizioni:

### Aree extra-urbane

2. Le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti di fabbricati esistenti, sono soggette - in linea generale - alle prescrizioni dell'articolo 26 del D.P.R. 495/92 come modificato dal D.P.R. n. 147/1993.

3. Nel particolare, il Piano determina, con le tavole grafiche e le tabelle allegare riguardanti le singole zone di intervento alle presenti Norme Tecniche di Attuazione, le distanze minime imposte per la realizzazione di nuovi fabbricati, per l'ampliamento di fabbricati esistenti e per la costruzione di recinzioni, rispetto alle strade ed alle altre analoghe strutture.

4. Il Piano individua e determina, anche in estensione, eventuali ulteriori arretramenti imposti nella edificazione.

5. Le tavole di P.R.G. individuano e localizzano eventuali fili fissi obbligatori di fabbricazione; questi ultimi sono inderogabili: non sono conseguentemente consentiti negli interventi di nuova costruzione o di ricostruzione scostamenti di sorta dal filo di fabbricazione imposto.

6. Le tabelle relative alle singole aree e/o diverse specifiche disposizioni contenute nelle tavole della di P.R.G., possono prescrivere la conservazione di fili di fabbricazione esistenti. Gli stessi comunque prevalgono sulle disposizioni di cui ai commi precedenti del presente articolo nel caso di edificazione di lotti di completamento per interventi omogenei alla tipologia, alla densità edilizia ed alla altezza dell'edificazione adiacente.

7. Le disposizioni contenute nel presente Piano in materia di arretramenti e di fili di fabbricazione non si applicano alle sopraelevazioni di edifici esistenti, con esclusione di quelli con più di due piani f.t. e dei bassi fabbricati finalizzate all'adeguamento delle costruzioni alle norme igienico-sanitarie delle altezze interne dei locali abitabili e/o alla realizzazione di un ulteriore piano abitabile, purché contenute nel filo di fabbricazione determinato dal piano sottostante e la maggiore altezza conseguita, misurata alla linea d'imposta della copertura a falde o del coronamento della copertura piana, non sia superiore alla distanza da fronti, finestrati o non finestrati, di edifici antistanti.

8. Quanto non è regolato dal presente Piano in tema di fasce di rispetto, distanze dalle strade ed arretramenti nell'edificazione, è disciplinato dalle disposizioni di legge e di regolamento.

9. Nelle zone agricole, in fregio ai cavi irrigui gestiti da terzi, le recinzioni dovranno essere realizzate a m 4,00 dalla sponda del cavo garantendo comunque l'accesso da parte dei mezzi meccanici del gestore per qualsiasi tipo di manutenzione del cavo irriguo. In particolari casi si dimostri l'impossibilità di un diverso intervento le recinzioni potranno essere realizzate a filo sponda realizzando la platea e le sponde del cavo in cls, secondo le specifiche tecniche dettate dal gestore del cavo stesso e dimostrando che il gestore abbia comunque il diritto di accesso per la restante parte del cavo.

#### Aree urbane

10. Nelle zone di Centro storico, nelle zone dei Nuclei Rurali, nelle zone Residenziali di Consolidamento con trama edilizia di antica formazione la posizione dei fabbricati deve rispettare il filo dei fabbricati storici esistenti, anche in deroga alla norma della distanza fra pareti finestrate fronteggianti la strada. Nei casi in cui la continuità della cortina edificata è interrotta da edifici non congrui con il tessuto antico, gli eventuali nuovi volumi devono ripristinare il filo degli edifici preesistenti.

11. Per le restanti aree la distanza minima dal confine stradale (Ds), salvo diverse prescrizioni contenute nelle schede normative di ciascuna zona, non può essere inferiore a:

mt. 5,00 per strade private o locali,

mt 10,00 per strade provinciali

mt 20,00 per strade statali

Nelle zone di nuovo impianto la distanza fra gli edifici ed il ciglio delle strade indicate sulla cartografia di Piano non deve essere inferiore a mt. 10,00

12. Le prescrizioni in tema di distanze tra fabbricati e dai confini di proprietà si applicano in tutto il territorio comunale, eccezion fatta per le aree che le tabelle di ciascuna zona escludano da tale disciplina.

13. Le prescrizioni di cui al precedente comma si applicano, nel rispetto delle disposizioni del comma medesimo, agli interventi che comportano nuova edificazione (tanto di completamento quanto di nuovo impianto), agli interventi di ricostruzione e agli interventi di ampliamento.

14. Le prescrizioni di cui al comma 11 non si applicano alle sopraelevazioni di edifici esistenti, con esclusione di quelli con più di due piani f.t. e dei bassi fabbricati, finalizzate all'adeguamento alle norme igienico-sanitarie delle altezze interne dei locali abitabili e/o alla realizzazione di un ulteriore piano abitabile, purché contenute nel filo di fabbricazione determinato dal piano sottostante e la maggiore altezza conseguita, misurata alla linea d'imposta della copertura a falde o del coronamento della copertura piana, non sia superiore alla distanza da fronti, finestrati o non finestrati, di edifici antistanti.

15. Ove manchino le condizioni di cui al precedente comma, salvo restando il rispetto delle disposizioni di cui ai commi 9, 10 e 11 e 12 del presente articolo, la minima distanza ammessa tra pareti finestrate o parti di pareti finestrate è pari all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di metri dieci; questa norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata ed i fabbricati si fronteggiano per più di dodici metri.

16. Le distanze tra i fabbricati stabilite dal Piano sono inderogabili. Le distanze dai confini possono essere ridotte fino ad essere escluse totalmente

nel caso in cui sia prodotto scrittura privata, trascritto nei registri immobiliari a cura e spese dei proprietari, con cui i proprietari stessi, ed ogni altro soggetto munito di rilevante titolo sul fondo vicino, dichiarino nel rispetto della normativa nazionale in vigore, di consentire la riduzione o l'omissione predetta e si obblighino a rispettare, nell'edificazione sul loro fondo, le distanze minime imposte tra fabbricati.

17. Salvo diverse specifiche prescrizioni delle tabelle normative di ciascuna zona o di strumenti urbanistici attuativi, è altresì consentita la costruzione in aderenza ad un preesistente fabbricato sito sul fondo confinante.

18. La definizione e la misurazione delle distanze sono effettuate applicando le disposizioni contenute nel Regolamento Edilizio Comunale.

19. Nelle parti del territorio indicate dalle tabelle normative di ciascuna zona o dove le presenti NdA lo prevedono, fermo restando l'obbligo di rispettare le limitazioni in tema di indici di edificazione e di utilizzazione, le prescrizioni relative alle distanze dal confine e dai fabbricati non si applicano alle autorimesse, ai parcheggi coperti, ai ricoveri di attrezzi e materiali, alle tettoie, nonché ad ogni altra costruzione definibile "basso fabbricato" in quanto pertinenziale alla costruzione principale ed avente altezza non superiore a metri 2,70 misurata all'estradosso del coronamento della copertura piana o a metri 3,00 al colmo di copertura a falde; operano invece, in tali casi, le disposizioni del Codice Civile. Nel caso di coperture a capanna di bassi fabbricati, la quota di colmo non dovrà essere superiore a metri 3,00 e quella di imposta non dovrà essere superiore a metri 2,40.

20. Le distanze minime tra i fabbricati tra i quali siano interposte zone destinate alla viabilità, con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici o insediamenti e fatte salve particolari prescrizioni disposte nelle Normative di ciascuna zona, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- ml 5,00 per lato per strade di larghezza inferiore a ml 7,00;
  - ml 7,50 per lato per strade di larghezza compresa tra ml 7,00 e ml 15,00;
  - ml 10,00 per lato per strade di larghezza superiore a ml 15,00
- Distanze inferiori a quelle sopra indicate, fatte salve le prescrizioni delle tabelle normative di ciascuna zona, sono ammesse solo in presenza di Strumento Urbanistico Esecutivo con previsione planivolumetrica.

21. Distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà (Dc)

In tutte le nuove costruzioni la distanza minima dal confine di proprietà e dalle aree destinate a servizi è pari a  $\frac{1}{2}$  dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt 5,00.

E' ammessa la costruzione in aderenza al confine di proprietà se preesiste un fabbricato con parete non finestrata e con atto favorevole del confinante.

22. Distanza da zone destinate a servizi pubblici

I fabbricati di nuova costruzione devono mantenere una distanza di almeno metri 5 dalle zone destinate a servizi pubblici sia attuate che previste dal Piano. Tale norma può essere derogata in casi particolari dove non sia possibile mantenere tale arretramento e con l'accordo con l'amministrazione comunale.

## **ARTICOLO 22 – Fasce di rispetto**

1. Il Piano Regolatore Generale Comunale individua e determina, anche in estensione, le fasce di rispetto previste a tutela di specifiche entità; ove manchino l'individuazione o la determinazione anzidette, trovano comunque applicazione le disposizioni di legge statale e regionale.

2. Sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo per le costruzioni, alla data di adozione del progetto preliminare del Piano, esistenti nelle fasce di rispetto, fatte salve le più specifiche disposizioni per quelle di cui al successivo comma 12; quando consentiti dalle disposizioni di legge Statale e Regionale vigenti per i fabbricati residenziali sono altresì consentiti interventi di ristrutturazione edilizia nonché ampliamenti sul lato opposto dell'entità tutelata.

3. All'atto della presentazione di istanze di concessioni o autorizzazioni edilizie in attuazione delle previsioni del Piano, si potrà procedere a verifiche, mediante rilevazioni planimetriche riferite a caposaldi noti ed inamovibili, delle distanze che hanno determinato il vincolo di rispetto a cui le fasce si riferiscono.

4. L'Amministrazione comunale, fatte le necessarie verifiche, potrà procedere al rilascio di concessioni edilizie per quegli interventi che risultassero effettivamente non ricadenti nelle fasce di rispetto di cui al presente articolo.

5. Nelle fasce di rispetto stradale, nel rispetto delle disposizioni di Legge Statale che disciplinano la materia, è consentita la realizzazione di:

- a) impianti per la distribuzione di carburanti, strutture ad essi accessorie, così come regolati dalle Norme per la razionalizzazione della rete distributiva dei carburanti (D.C.C. n. 28 del 29/09/2006) in adeguamento alla L.R. n. 14 del 31.05.2004;
- b) recinzioni che non ostacolano la piena visibilità del percorso stradale, dei bivi, degli incroci, delle aree di sosta e delle altre analoghe strutture;
- c) parcheggi;
- d) pensiline per l'ingresso ad edifici;
- e) accessi e diramazioni, passi carrabili, rampe di accesso ad autorimesse, conformi alle disposizioni del codice della strada e del relativo regolamento;
- f) percorsi pedonali e ciclabili;
- g) piantumazioni e sistemazioni a verde, consentite dalle norme di legge o di regolamento e comunque tali da non ostacolare la piena visibilità di cui alla precedente lettera b);
- h) impianti ed infrastrutture per la trasformazione ed il trasporto dell'energia, nonché le attrezzature di rete per l'erogazione dei pubblici servizi;
- i) interventi conservativi e di ampliamento sugli edifici esistenti nei limiti previsti

6. Nella fasce di rispetto delle ferrovie è data applicazione alle disposizioni di legge proprie del settore.

7. Nelle aree di rispetto dei cimiteri non sono ammesse nuove costruzioni diverse dai chioschi a servizio del cimitero stesso, né ampliamenti di fabbricati; negli edifici esistenti alla data di adozione del progetto preliminare del Piano, sono consentiti gli interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza aumento di volume; è ammessa altresì la realizzazione di parcheggi, parchi e colture arboree anche industriali.

8. Nelle aree di rispetto intorno alle opere di presa degli acquedotti, sono vietate le seguenti attività e destinazioni:

- a) dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;
- b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;
- e) aree cimiteriali ;
- f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
- h) gestione di rifiuti;
- i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- l) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- m) pozzi perdenti;
- n) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione.

E' comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

Ove possibile, dalle aree di cui al presente comma devono essere allontanate le attività e le destinazioni esistenti, di cui all'elenco che precede, devono comunque essere soddisfatti i disposti del D.P.R. 24.05.1988 n° 236.

9. Nelle aree di rispetto intorno agli impianti di depurazione delle acque di rifiuto è vietata qualsiasi edificazione.

10. Nelle fasce di rispetto dei metanodotti sono consentiti gli interventi ammessi dalle disposizioni che disciplinano la materia, ed in particolare dal D. Min. Interno 24.11.1984.

11. Nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua di cui all'articolo 29 della Legge regionale in data 5.12.1977 n. 56 - salve restando comunque le disposizioni dei commi seguenti - è consentita la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, aree verdi attrezzate, parcheggi, attrezzature sportive aventi connessioni con la specificità del luogo ( nonché locali e attrezzature a carattere precario per il ristoro collegati con le attrezzature sportive anzidette, di superficie utile non superiore a mq. 150) salvo eventuali limitazioni determinate da potenziali condizioni di rischio idrogeologico e dal rispetto dell'articolo 96 del T.U. n. 523/1904 vigente lungo tutti i corsi d'acqua pubblici.

12. Le fasce di rispetto dei corsi d'acqua iscritti all'elenco delle acque pubbliche, del fiume Po, del Fiume Dora, della Dora Morta, della roggia Liona, della roggia Fonna Quatta sono di metri 10 dalle sponde del corso d'acqua; per i corsi d'acqua del demanio pubblico comunale o privati, dovrà essere rispettata una fascia dell'ampiezza di 5 metri dalle sponde del corso d'acqua. E' consentita una deroga qualora venga prodotta un'approfondita relazione idraulica sul corso d'acqua interessato supportata 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. Lungo tutto il corso d'acqua sono vietate l'occlusione anche parziale mediante riporti e la copertura mediante tubi o scatolari; le opere di attraversamento dovranno essere realizzate mediante ponti a piena sezione in modo tale da non ridurre la larghezza dell'alveo. In tale fascia sono consentiti gli interventi di cui all'articolo 29 della Legge regionale in data 5.12.1977 n. 56 e s.m.i.

Le fasce di rispetto di fiumi e torrenti, sui quali esercita giurisdizione l'Autorità di Bacino del fiume Po, sono definite in conformità al Piano Stralcio delle Fasce Fluviali, approvato D. P. C. M. del 24/07/1998 e successive modifiche ed integrazioni.

13. Il Piano regolatore generale nelle indagini morfologiche, *Carta di Sintesi*, individua inoltre le fasce A e B del Piano Stralcio delle Fasce Fluviali approvato con D. P. C. M. del 24/07/1998 e successive modifiche ed integrazioni.

14. Tutte le aree costituenti fascia di rispetto fluviale A e B ai sensi del precedente comma 13 sono soggette alle disposizioni delle Norme di Attuazione del citato P. S. F. F. ed agli aggiornamenti contenuti nel Titolo II – Norme per le fasce fluviali –dell'Allegato 7 del PAI (NTA)

15. Nelle fasce di rispetto degli elettrodotti sono consentiti gli interventi ammessi dalle disposizioni che disciplinano la materia ed in particolare dal D.C.P.M. del 23 aprile 1992.

16. Sono fatte salve in ogni caso le disposizioni più restrittive di quelle del PSFF richiamato dai precedenti commi, previste dalle presenti norme nonché da leggi dello Stato, della Regione ovvero in altri Piani di tutela del Territorio, ivi compresi i piani paesistici.

17. All'interno delle fasce di rispetto dei pozzi nuovo e vecchio di S. Genuario valgono le seguenti prescrizioni:

- all'interno della zona di rispetto ristretta è vietato l'insediamento di nuovi fabbricati, a qualsiasi uso destinati; per fabbricati preesistenti, regolamente autorizzati, sono ammessi solo interventi edilizi di recupero funzionale e di adeguamento igienico-sanitario, fermi restando i divieti di cui all'art. 21, comma 5, del D.Lgs. n 152/1999 e s.m. e i.;

- all'interno della zona di rispetto allargata è consentita la realizzazione di fognature a condizione che siano adottati accorgimenti tecnici in grado di evitare la diffusione nel sottosuolo di liquami derivanti da eventuali perdite della rete fognaria; le soluzioni tecniche adottate dovranno essere comunicate all'ARPA competente;

- all'interno della zona di rispetto ristretta e allargata le attività agricole sono ammesse esclusivamente nel rispetto delle condizioni stabilite alle lettere c), n) del comma 5, dell'art. 21 del D.Lgs. n 152/1999 e s.m. e i. e in ogni caso in

conformità del Codice di Buona Pratica Agricola, approvato con D.M. 19 aprile 1999. Il conduttore dovrà comunicare all'ARPA competente il programma delle attività agricole che intende attuare;

- qualunque intervento che non rientri tra quelli espressamente vietati dall'art. 21 del D.Lgs. n 152/1999 e s.m. e i. dovrà essere soggetto al preventivo nulla osta dell'ARPA e del Dipartimento di Prevenzione dell'ASL territorialmente competenti.



## **ARTICOLO 23 – Classificazione del territorio secondo l'idoneità all'utilizzazione urbanistica**

1. Ai sensi della Circolare P.G.R. 8 maggio 1996 n. 7/LAP il territorio del Comune di Crescentino è diviso in classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica, a cui corrispondono norme cautelative per la trasformazione.

Salvo maggiori specificazioni delle schede normative di zona valgono le seguenti norme:

2. Su tutto il territorio comunale, anche in CLASSE I e II valgono le seguenti prescrizioni:

- è vietato costruire locali seminterrati o interrati, con qualsiasi destinazione d'uso.

- *gli interventi sono consentiti nel rispetto di quanto previsto dal D.M.*

*11/03/1988*

3. Aree edificate:

Le singole zone normative soggette a rischio idrogeologico hanno una normativa specifica indicata nella scheda normativa nella sezione *Prescrizioni particolari*.

Per le aree oggetto di alluvione nel 1994 dove sono ammesse nuove costruzioni esse devono avere la quota del primo piano abitabile a cm 50 sopra la quota di piena di riferimento. Come quota di piena di riferimento è stabilita la quota più alta di Piazza Garibaldi. L'Amministrazione Comunale provvederà a marcare sul luogo tale livello e riportarlo in diversi punti del territorio comunale in modo che sia di semplice lettura e consenta la puntuale verifica per la costruzione di nuove edificazioni. I proponenti degli interventi edilizi dovranno verificare mediante indagini di dettaglio che detto innalzamento non comporti effetti negativi sui lotti limitrofi.

4. Aree agricole in classe IIIA

Sono ammessi interventi di ripristino delle opere di difesa ed interventi idraulici e di sistemazione ambientale atti a ridurre il rischio idraulico.

Sono ammessi interventi di cui al comma 5 dell'art. 16 delle NdA solo nelle aree protette dalle opere di difesa spondale. Nei fabbricati destinati alla residenza rurale sono vietate le superfici abitabili al piano terreno.

Relativamente ai fabbricati esistenti nelle aree protette dalle difese spondali sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A, escludendo ai piani terra la chiusura di spazi coperti delimitati da muri o pilastri. Sono da escludere la ricostruzione in locali interrati o a piano terra di impianti tecnologici quali a esempio riscaldamento e condizionamento. Sono inoltre ammessi interventi di sopraelevazione anche in deroga ai limiti di altezza e numero piani, volti a compensare la volumetria residenziale allagata sulla quale si impone il vincolo di non utilizzo a fini abitativi con una superficie pari a quella danneggiata. Non sono ammessi incrementi delle superfici abitabili anche all'interno di volumi esistenti, mentre sono ammessi una tantum modesti ampliamenti volti a soddisfare esigenze igienico sanitarie e funzionali nella misura non superiore del 25% del volume già adibito ad uso residenziale. Tali ampliamenti non potranno essere realizzati al piano terreno.

Tali ampliamenti non dovranno aumentare il carico antropico dell'edificio (non è possibile aumentare il numero di stanze ma solo i locali di servizio).

Nelle aree non protette dalle difese spondali non sono ammesse nuove costruzioni accessorie al servizio della conduzione dei fondi.

Sono ammesse opere infrastrutturali primarie ed impianti tecnici di interesse comunale o sovracomunale di competenza degli Organi Statali o di altri Enti Territoriali a condizione che non modifichino i fenomeni idraulici naturali che possono manifestarsi all'interno della zona, costituendo ostacoli al deflusso naturale delle acque e che non limitino la capacità di invaso delle aree inondabili. Lo studio di compatibilità documentante l'assenza delle interferenze sopradette dovrà essere valutato da apposita relazione idraulica.

Sono ammesse le opere di demolizione e i reinterri che non siano funzionali ad una successiva attività costruttiva.

*Non sono consentiti scavi o riporti o altri interventi che possano produrre effetti negativi sull'assetto geomorfologico del luogo.*

#### 5. Aree e edifici in classe IIIC

Le attività presenti negli edifici interni alle classi IIIC devono essere trasferite. Sono pertanto ammessi solo interventi di demolizione senza ricostruzione. Non sono ammessi interventi di manutenzione degli edifici.

#### 6. Aree in classe IIIB2

In tali aree le previsioni urbanistiche sono subordinate all'attuazione delle opere di riassetto territoriale ed al loro collaudo previste nei documenti *Classificazione del territorio e norme d'uso* e *Relazione geologico tecnica sulle nuove previsioni urbanistiche e le previsioni varie*.

Fino alla data di collaudo delle opere di riassetto sono ammessi solo interventi di demolizione senza ricostruzione, di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.

Per interventi di importanza strategica è possibile iniziare le opere contemporaneamente alla realizzazione delle opere di riassetto territoriale. L'agibilità dei nuovi manufatti è subordinata all'avvenuto collaudo delle opere di riassetto.

#### 7. Aree in classe IIIB3

A seguito della realizzazione e del collaudo delle opere di riassetto territoriale previste nei documenti *Classificazione del territorio e norme d'uso* e *Relazione geologico tecnica sulle nuove previsioni urbanistiche e le previsioni varie*, saranno possibili interventi finalizzati alla manutenzione, alla funzionalità e ristrutturazione degli edifici. Sono pertanto ammessi interventi di demolizione e ricostruzione, di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e contestuali cambi di destinazione d'uso all'interno dei volumi esistenti. I cambi di destinazione d'uso sono ammessi solo se contestuali ad interventi di ristrutturazione edilizia. Sono ammessi solo interventi che comportino un modesto aumento del carico antropico (sono pertanto da escludersi nuovi volumi che comportino nuove unità abitative e interventi di completamento).

Per gli edifici esistenti, prima delle opere di riassetto territoriale sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza aumenti di

volumi o superfici abitabili, non sono ammessi cambi di destinazione d'uso a favore delle attività residenziali e terziarie.

#### 8. Aree agricole in classe II

I nuovi edifici con destinazione d'uso residenziale di pertinenza delle attività agricole dovranno avere il primo piano abitabile ad una quota superiore di metri 1 dal piano di campagna. Nelle zone agricole in classe II la fascia di rispetto di m 5 prevista dall'articolo 22 comma 12 deve essere estesa a m 20.

9. In tutto il territorio agricolo gli interventi sul reticolato idrografico minore devono essere eseguiti privilegiando gli strumenti e le tecniche di ingegneria naturalistica, evitando di arginare i corsi d'acqua con manufatti in cls se non dove strettamente necessario per la tutela di strutture esistenti.

10. Nelle aree interne alle classi IIIA e IIIB tutti gli interventi oltre il restauro e risanamento conservativo sono ammessi se verificati da indagini geologiche e geotecniche mirate a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio ed a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione. Inoltre è necessaria la sottoscrizione di una dichiarazione liberatoria da parte del soggetto attuatore così come prevista all'art. 18 comma 7 delle Norme di Attuazione del PAI adottate con Deliberazione n. 18 del 26/04/2001.

11. 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:

- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- gli 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.

12. Nelle aree Eb, oltre agli interventi di cui al precedente comma 11, sono consentiti:

- 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;
- gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti per adeguamento igienico-funzionale;
- la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue;
- il completamento degli esistenti impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti a tecnologia complessa, quand'esso risultasse indispensabile per il raggiungimento dell'autonomia degli ambiti territoriali ottimali così come individuati dalla pianificazione regionale e provinciale; i relativi interventi di completamento sono subordinati a uno studio di compatibilità con il presente Piano validato dall'Autorità di bacino, anche sulla base di quanto previsto all'art. 19 bis.

13. Tutte le aree o porzioni delle stesse, comprese all'interno della classe IIIa e dei livelli di pericolosità Eea, Eba, all'interno delle "Aree inondabili per eventi della piena di riferimento in assenza dell'intervento del limite di progetto" di cui alle Delibere dell'Autorità di Bacino 4/2008 e 10/2008 non sono ulteriormente edificabili. Si rende necessario che a riguardo delle fasce A e B vigenti, valgano i disposti cautelari di cui all'art. 5 della Deliberazione n. 4/2008, e alle misure di salvaguardia di cui all'art. 3 della Deliberazione n. 10/2008.

## **ARTICOLO 24 – Verifica standards urbanistici per servizi sociali ed attrezzature a livello comunale**

### **1. Aree per attrezzature e servizi in insediamenti residenziali**

Ogni intervento di completamento edilizio, nuovo impianto, ristrutturazione urbanistica, cambio di destinazione d'uso a favore della residenza, deve prevedere una dotazione minima di aree per attrezzature e servizi sociali a livello comunale di mq 25 per abitante insediabile. Il Piano fissa l'indice volumetrico abitativo in mc 120 per abitante.

### **2. Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi**

Ogni intervento di completamento edilizio, nuovo impianto, ristrutturazione urbanistica, cambio di destinazione d'uso a favore di attività produttive, deve prevedere una dotazione minima di aree per attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi, per parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense e attrezzature varie in misura del 20% della superficie territoriale destinata ai nuovi insediamenti industriali.

### **3. Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti direzionali e commerciali**

Ogni intervento di completamento edilizio, nuovo impianto, ristrutturazione urbanistica, cambio di destinazione d'uso a favore di attività terziarie, deve prevedere una dotazione minima di aree da destinarsi a parcheggi, verde, centri e servizi sociali ed attrezzature varie in misura del 100% della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti; di tali aree almeno la metà deve essere destinata a parcheggi di uso pubblico.

Per quanto riguarda le attività commerciali le superfici sono calcolate secondo l'art. 25 del dell'allegato alla DGR 563-13414.

4. Tali aree devono essere acquisite da parte della pubblica amministrazione o assoggettate ad uso pubblico.

5. Nei casi in cui tali aree o parte di esse siano localizzate all'interno delle zone di sviluppo dei nuovi insediamenti l'amministrazione comunale deve verificarne la funzionalità.

La monetizzazione delle aree per servizi e attrezzature di interesse locale è permessa con l'accordo dell'Amministrazione nelle zone ove ciò sia espressamente indicato nella scheda normativa oppure dove l'Amministrazione Comunale la ritiene opportuna.

## **ARTICOLO 25 – Edilizia residenziale pubblica**

1. In tutte le zone residenziali di nuovo impianto (RSn) è ammessa la realizzazione di Edilizia Residenziale Pubblica (E.R.P.). Tali interventi, che possono interessare la totalità dell'area o una quota parte, saranno soggetti a Piani per l'Edilizia Economica e Popolare o regolati ai sensi dell'articolo 51 della Legge n° 865/71

## **TITOLO II – Prescrizioni particolari**

### **ARTICOLO 26 - Edifici rurali inutilizzati in zona agricola**

1. I fabbricati esistenti in zona agricola, con caratteristiche edilizie adeguate per la trasformazione in civile abitazione (sono escluse le tettoie con più di un lato aperto, i capannoni, gli edifici realizzati con elementi prefabbricati o materiali non idonei alla civile abitazione, le serre e ogni altro fabbricato che gli uffici tecnici comunali o la commissione edilizia non ritenga idoneo all'utilizzo residenziale), non più utilizzati per le attività agricole alla data di adozione del progetto preliminare del Piano possono essere recuperati ai fini residenziali ai sensi della *L.R. n. 9 del 29.04.2003*. Non è possibile effettuare nessun intervento di nuova edificazione, ampliamento dei volumi esistenti o trasferimento di volumetrie. E' possibile utilizzare i volumi accessori ai fini residenziali qualora abbiano le caratteristiche igienico sanitarie idonee all'utilizzazione abitativa.

2. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia che non preveda la demolizione completa dell'edificio.

Gli interventi devono comunque mantenere i caratteri tipologici dell'edificio.

Una dettagliata relazione fotografica deve documentare lo stato di fatto e la qualità degli edifici; gli elaborati grafici dei progetti per gli interventi di restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia devono contenere tavole dello stato di fatto alla scala grafica 1:50.

3. Gli interventi di cui al comma 1 e 2 del presente articolo devono essere conformi a quanto previsto dall'articolo 23.

## **ARTICOLO 27 – Condizioni di ammissibilità per il recupero di fabbricati rurali e la loro trasformazione in residenza in zona agricola**

1. La trasformazione e l'insediamento di attività residenziali in fabbricati rurali localizzati in zona agricola prive di infrastrutture e di opere di urbanizzazione primaria è ammessa solo se subordinata all'impegno del concessionario di procedere a sue cura e spese all'esecuzione delle opere medesime contemporaneamente alla realizzazione degli interventi di trasformazione e recupero degli edifici. L'immobile deve avere accesso al sistema viario, essere allacciato alle reti delle principali infrastrutture (fornitura energia elettrica e acqua potabile) garantire un sistema di smaltimento dei reflui approvato dall'Ente competente.

L'agibilità degli immobili in questione sarà condizionata dalla verifica della messa in opera di tali infrastrutture.

L'Amministrazione Comunale può rinunciare dal richiedere gli oneri derivanti dal costo delle urbanizzazioni primarie nella quota parte di opere realizzate direttamente dal concessionario.

I contenuti della norma del presente articolo devono chiaramente risultare nel Certificato Urbanistico.



## **ARTICOLO 28 – Recupero dei fabbricati accessori**

1. Il Piano, nelle zone dove le norme o le schede normative lo prevedono, permette di recuperare a fini residenziali edifici o porzioni di essi.

Tali manufatti devono avere i seguenti requisiti:

- poter soddisfare i requisiti igienico sanitari e di salubrità degli ambienti senza un aumento dei volumi e delle altezze
- essere chiusi almeno da tre lati

2. Non sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione né di trasferimento delle volumetrie.

Gli interventi devono mantenere le sagome e i caratteri tipologici originali dei fabbricati.

Una dettagliata relazione fotografica deve documentare lo stato di fatto e la qualità degli edifici; gli elaborati grafici dei progetti per gli interventi di restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia devono contenere tavole dello stato di fatto alla scala grafica 1:50

## **ARTICOLO 29 – Ampliamenti volumetrici in deroga alle densità di zona**

1. Al fine di permettere adeguamenti igienico funzionali del patrimonio edilizio residenziale, nelle zone dove le schede normative di ciascuna zona lo prevedono, per i soli edifici unifamiliari e bifamiliari, il Piano ammette contestualmente ad interventi di ristrutturazione edilizia modesti ampliamenti intesi al soddisfacimento delle normali esigenze di ristrutturazione degli edifici, legittimi o legittimati, ai fini statici, funzionali e/o igienici. L'ampliamento dovrà essere contenuto entro il 25% del volume totale dell'edificio con destinazione d'uso residenziale e non potrà superare i 150 mc per ogni unità immobiliare residenziale; sono comunque consentiti 25 mq di superficie utile abitabile anche se eccedono tale percentuale. I nuovi volumi non devono formare nuove unità immobiliari residenziali. Sono ammesse destinazioni d'uso accessorie connesse con le attività residenziali. Tali incrementi possono essere concessi una tantum anche oltre i limiti di cubatura massima di zona; devono essere comunque rispettate le distanze tra edifici e le strade e l'altezza massima degli edifici; in ogni caso non si potrà superare l'indice di superficie coperta di 0,5 mq/mq.

2. Solo nelle zone dove le schede normative lo permettono in alternativa agli interventi del comma precedente è possibile effettuare una elevazione della copertura di massimo cm 100 e contestuale recupero locali sottotetto ai fini residenziale. Tale sopraelevazione non deve comportare una modifica delle falde del tetto (numero, inclinazione, orientamento) né è ammessa la formazione di abbaini dove non già esistenti. Tali interventi sono ammessi solo ai fabbricati con al massimo due piani fuori terra esistenti. (L'indicazione *piani fuori terra 2+1*, presente nelle schede dove tali interventi sono permessi, indica che il numero massimo dei piani fuori terra è 2 e solo per gli interventi del presente comma è possibile realizzare un terzo piano mansardato.)

## **ARTICOLO 30 – Edifici in costruzione, edifici con concessione**

1. Fino all'approvazione del presente Piano Regolatore nei lotti in costruzione valgono le condizioni precedenti fino a validità della concessione.

2. Dopo l'approvazione del presente Piano Regolatore nei lotti dove è stato approvato un piano urbanistico esecutivo e una convenzione tra privati e comune non scaduta, qualora le opere autorizzate non contrastino con scelte strategiche del piano quali previsioni di servizi pubblici, infrastrutture pubbliche, impianti di interesse collettivo, valgono le condizioni precedenti al Piano fino a validità del piano esecutivo. Dopo l'approvazione del presente Piano Regolatore nei lotti con concessione edilizia o Permesso di Costruire non scaduto, qualora vengano presentate varianti essenziali che non contrastino con scelte strategiche del piano quali previsioni di servizi pubblici, infrastrutture pubbliche, impianti di interesse collettivo, su giustificata richiesta del proponente, possono valere le condizioni in essere al momento del rilascio della concessione (o permesso di costruire), diversamente valgono le prescrizioni del presente piano.

3. Qualora le opere di cui al comma 2 contrastino con le previsioni strategiche del piano si applica l'art 58 della LR56/77.

4. Nel caso di concessione edilizia o convenzione scaduta o non più valida valgono le regole del Piano Regolatore Generale Comunale.

## **ARTICOLO 31 – Edifici di interesse storico, artistico, architettonico, ambientale o documentario**

1. Ai sensi dell'articolo 24 della LR56/77, il Piano Regolatore Generale Comunale individua oltre alle zone di Centro Storico (CS), i singoli edifici e manufatti di interesse storico-artistico e/o ambientale nonché le aree ed i manufatti limitrofi esterne che ne costituiscono integrazione storico ambientale.

Gli edifici e manufatti di interesse storico-artistico e/o ambientale sono soggetti esclusivamente a interventi di restauro e risanamento conservativo.

Per gli altri immobili compresi nelle aree individuate dai documenti cartografici del Piano come aree di rispetto edifici di pregio sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.

Tali interventi devono comunque mantenere le caratteristiche tipologiche originarie degli edifici, conservare, restaurare eventuali elementi architettonici e decorativi emergenti, non mutare l'orientamento, il numero e l'inclinazione delle falde, mantenere la composizione delle facciate; nei rifacimenti dei tetti è necessario ripristinare il manto di copertura tradizionale, mantenere o ripristinare la struttura lignea; negli interventi di restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia è fatto obbligo l'eliminazione di corpi di fabbrica estranei all'impianto originale e contrastanti con le architetture tradizionali, l'eliminazione o la copertura di elementi architettonici estranei alle tipologie originali.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono subordinati a un Piano di Recupero esteso al fabbricato e a tutta l'area di rispetto, pur mantenendo la possibilità di attuazione per comparti.

## **ARTICOLO 32 - Manufatti per il funzionamento dei Servizi di Interesse Generale**

1. I manufatti occorrenti per il funzionamento dei servizi di interesse generale, la cui costruzione e gestione è demandata ad enti pubblici diversi da quelli territoriali, possono trovare collocazione anche in aree non specificatamente indicate dal Piano; la costruzione dei manufatti predetti non è soggetta alle limitazioni in tema di indici di edificabilità, di utilizzazione e di copertura, nè a quelle in tema di distanze dai confini ove l'altezza del manufatto, escluse le strutture puramente tecniche, non superi i tre metri; con il consenso della proprietà confinante, espresso mediante atto trascritto a cura e spese del Richiedente, è consentita l'edificazione a confine anche dei manufatti la cui altezza superi i tre metri.

2. i manufatti di cui al comma 2 devono essere realizzati in conformità alle leggi di settore.

## **ARTICOLO 33 – Riqualificazione assi stradali**

1. L'Amministrazione può predisporre progetti municipali di riqualificazione di assi stradali intesi quali sistemazioni di sedimi e spazi pubblici. In tal caso gli interventi edilizi che interessino lotti prospicienti l'asse stradale e che comportino incrementi volumetrici devono uniformarsi alle prescrizioni del progetto municipale. Nei casi indicati nelle tavole della zonazione e/o nelle schede normative, anche in assenza di tale progetto municipale, gli interventi edilizi di cui sopra (quelli che comportano incrementi volumetrici) sono subordinati alla dismissione di una fascia prospiciente l'asse stradale, la cui dimensione è indicata nella scheda normativa.

2. Le strade disegnate nelle tavole di piano come strade in progetto non possono avere una larghezza inferiore a m 10,50 (marciapiedi compresi). Le altre strade che i S.U.E con destinazione residenziale prevedono di dismettere al comune non possono avere larghezza inferiore a m 9,50(marciapiedi compresi). Le strade che i S.U.E con destinazione produttiva prevedono di dismettere al comune non possono avere larghezza inferiore a m 10,50 (marciapiedi compresi). Il comune può comunque richiedere diverse sezioni stradali, ma non inferiori a quelle sopra indicate, per esigenze di pubblica utilità (raccordo viabilità esistente, realizzazione di percorsi non veicolari, maggiore importanza dell'asse stradale, ecc.). Le strade finalizzate ad esclusivo disimpegno dei lotti se non destinate ad uno sviluppo della viabilità pubblica non potranno essere considerate di pubblica utilità e pertanto non saranno oggetto di dismissione.

3. Nel progetto delle OOUU in attuazione dei S.U.E. è necessario prevedere isole ecologiche e la segnaletica orizzontale e verticale delle strade. La localizzazione, il numero e l'inserimento ambientale deve essere concordato con gli uffici comunali.

## **ARTICOLO 34 - Prevalenza delle Norme di Legge sulla Eliminazione delle Barriere Architettoniche, sulla Sicurezza, sul Contenimento dell'inquinamento Ambientale e dei Consumi Energetici**

1. I progetti delle opere pubbliche comunali, o comunque approvati dai competenti organi del Comune, devono garantire il rispetto delle disposizioni legislative in tema di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche e di fruibilità per i soggetti portatori di handicap, nonché in tema di sicurezza, di contenimento dell'inquinamento ambientale e dei consumi energetici.
2. Non possono essere rilasciate concessioni nè autorizzazioni edilizie a realizzare progetti che non applichino compiutamente le disposizioni normative di cui al precedente comma.
3. Le disposizioni del Piano Regolatore Generale si intendono automaticamente integrate e, ove occorra, sostituite dalle norme di legge e dalle relative disposizioni regolamentari e di attuazione, che disciplinano le materie di cui al comma 1 che precede.

## **ARTICOLO 35 - Chioschi, edicole, impianti per la distribuzione di carburanti, antenne e ripetitori**

1. E' consentita, nel rispetto delle disposizioni dei commi seguenti, delle norme sulle fasce e zone di rispetto, nonché degli speciali vincoli di inedificabilità, l'installazione di chioschi ed edicole per attività di tipo commerciale o artigianale, quali edicole di giornali, chioschi di vendita di fiori e piante, chioschi di somministrazione al pubblico di bevande e alimenti, nonché di impianti per la distribuzione di carburanti, su tutto il territorio comunale ivi comprese le aree vincolate dal Piano per servizi pubblici, nel rispetto delle disposizioni vigenti sul territorio comunale che qui si intendono richiamate; non è peraltro consentita l'installazione di impianti di distribuzione di carburanti, nelle aree che il P.R.G. destina a verde pubblico.

2. Lungo i tronchi di viabilità di primo e secondo livello è consentita l'installazione di centri di servizio per gli utenti della strada, costituiti dagli impianti per la distribuzione dei carburanti ed eventualmente anche da strutture di servizio artigianale (officina per il controllo e la pronta riparazione dei veicoli) e commerciale (bar, ristoro, automarket) nel rispetto del D.lgs n°32/98 – Razionalizzazione del sistema di distribuzione dei carburanti a norma dell'art. 4 comma 4 lett. c) della L. 15.03.1997 n° 59; nelle fasce di rispetto stradale sono consentiti tali interventi a titolo precario e opportunamente intervallati come previsto dal 3° comma dell'art. 27 della Legge regionale n. 56 in data 5 dicembre 1977 e s.m.i.

3. L'atto di assenso ad installare le opere di cui al precedente comma su aree vincolate a servizi pubblici è caratterizzato da precarietà, essendo subordinato nella sua efficacia all'assenza di un interesse pubblico prevalente la cui soddisfazione comporti la rimozione dell'opera.

4. Ove uno specifico piano di settore, approvato a norma di legge, disciplini taluna delle installazioni di cui al precedente comma, il rilascio dell'atto di assenso ad effettuare l'installazione medesima è subordinato al rispetto del piano anzidetto, nonché delle disposizioni del comma seguente.

5. Non è comunque consentita l'installazione di chioschi o edicole od altre analoghe opere in aree destinate a servizi pubblici, che coprano più di venti metri quadrati, derogabile, in caso di sostituzione di strutture preesistenti, fino al limite massimo della superficie precedentemente concessa; peraltro, ove uno specifico piano di settore ammetta installazioni dei tipi anzidetti, è ammessa una sola installazione del tipo disciplinato dal piano, nei limiti della superficie coperta prevista dal piano di settore e, in assenza di tale previsione, nei limiti di venti metri quadrati di superficie coperta.

6. Il rilascio dell'atto di assenso ad effettuare le installazioni di cui al presente articolo su aree destinate a servizi, deve essere preceduto da convenzione o atto d'obbligo, trascritti a cura e spese dell'interessato, che riservino al Comune la facoltà di revocare l'assenso allorché l'area debba essere concretamente destinata al servizio pubblico.



7. Per gli interventi relativi agli impianti per la distribuzione dei carburanti valgono i disposti del D.lgs n°32/98 – Razionalizzazione del sistema di distribuzione dei carburanti a norma dell'art. 4 comma 4 lett. c) della L. 15.03.1997 n° 59” e L.R. n°8 del 23.04.1999 “Norme di indirizzo programmatico per la razionalizzazione della rete distributiva dei carburanti per autotrazione (B.U.R. n°17 del 28.04.1999).

8. Le strutture tecnologiche per la trasmissione della telefonia mobile di nuova costruzione devono essere localizzate nelle zone a destinazione IMPIANTI (IMP) o servizi pubblici di livello comunale (SL) ad esclusione delle aree destinate ad attrezzature e servizi di cui alla lett a) e c) del comma 1 dell'art. 21 della L.R. 56/77.

## **ARTICOLO 36 – Recinzioni**

1. La tipologia, le dimensioni, i materiali delle recinzioni sono regolate dal Regolamento Edilizio. Si intendono come tali quelle strutture permanenti o con carattere di permanenza formate per separare o individuare superfici di proprietà o di uso; tali caratteri di permanenza possono essere attribuiti anche a siepi, staccionate, barre, palizzate, fili tesi su infissi.

2. Nell'ambito dei piani esecutivi le recinzioni dovranno essere stabilite, come andamento altimetrico e planimetrico, forme materiali e dimensioni dai Piani stessi entro i limiti del Regolamento Edilizio.

3. All'interno del centro abitato, per le strade (definite dal confine catastale) di larghezza inferiore a metri 6, la distanza dalla nuova recinzione alla mezzzeria della carreggiata non dovrà essere inferiore a metri 3. In deroga, all'interno di tale fascia, è consentito l'allineamento con il filo delle recinzioni e dei fabbricati esistenti, fermo restando che nei casi di diversi fili esistenti viene considerato il più restrittivo.

4. All'interno del centro abitato per le strade (definite dal confine catastale) con ampiezza da metri 6 a 8 compresi, la distanza dalla nuova recinzione alla mezzzeria della carreggiata non dovrà mai essere inferiore a metri 5. In deroga, all'interno di tale fascia, è consentito l'allineamento con il filo delle recinzioni e dei fabbricati esistenti, fermo restando che nei casi di diversi fili esistenti viene considerato il più restrittivo.

5. All'interno del centro abitato per le strade (definite dal confine catastale) con ampiezza superiore a metri 8 la distanza dalla nuova recinzione alla mezzzeria della carreggiata non dovrà mai essere inferiore a metri 6. In deroga, all'interno di tale fascia, è consentito l'allineamento con il filo delle recinzioni e dei fabbricati esistenti, fermo restando che nei casi di diversi fili esistenti viene considerato il più restrittivo.

6. La costruzione di recinzioni al di fuori del centro abitato è soggetta alle disposizioni di legge che regolano l'ampiezza delle fasce di rispetto dei nastri stradali.

## **ARTICOLO 37 – Attività estrattive**

1. L'attività estrattiva nell'ambito del territorio comunale è disciplinata dalle norme del settore e può essere esercitata solo in presenza degli atti di assenso previsti dalle norme anzidette. Il Piano Regolatore individua cartograficamente le aree interessate da cave autorizzate.

2. Non sono comunque consentiti l'apertura né l'ampliamento di cave nelle aree del Piano regolatore generale destinate a servizi o alla mobilità, nelle aree del Piano medesimo in cui l'ambiente sia urbanizzato o destinato dal Piano ad essere urbanizzato; sono pertanto consentiti l'apertura e l'ampliamento delle cave solo nelle aree agricole del Piano sulle quali non insistano vincoli di legge o di Piano per la tutela di interessi storici o artistici.

3. Le porzioni del territorio comunale che sono state interessate e modificate dall'esercizio di attività estrattive devono essere assoggettate ad opere di risanamento ambientale idonee a garantire un'adeguata ricomposizione del luogo e del paesaggio; il relativo progetto ed il relativo obbligo accompagnano l'atto di assenso all'esercizio dell'attività estrattiva.

4. Nel caso in cui il Piano Regolatore vincoli a servizi pubblici aree occupate da cave autorizzate, allo scopo di utilizzare, al termine del periodo di attivazione della cava, i sedimi, recuperati in maniera coerente con l'ambiente circostante, per attrezzature pubbliche per lo svago, il gioco e lo sport, non si applicano le limitazioni all'attività estrattiva prescritte al comma 2 che precede.

5. Nelle aree destinate all'esercizio di attività estrattive è consentita la realizzazione a tempo limitato di impianti destinati all'esercizio medesimo, nonché ad attività di selezionamento, lavorazione e distribuzione di materiali inerti. Gli atti di assenso edilizi riguardanti gli impianti e le costruzioni predetti sono rilasciati previa acquisizione, da parte del Comune, di atto di obbligo trascritto a cura e spese dell'interessato a rimuovere le opere sopraindicate entro un termine stabilito, decorrente dalla cessazione dell'attività estrattiva autorizzata; l'atto prevede altresì le sanzioni per l'eventuale ritardo.

6. Le disposizioni di cui ai commi precedenti, valgono per quanto non in contrasto con l'art.17 delle N.T.A. del P.S.F.F. dell'Autorità di Bacino, che in ogni caso integra il presente articolo per quanto non previsto.

7. Qualora il Comune predisponga un Piano Cave Comunale le prescrizioni di questo Piano prevalgono sulle presenti NdA senza che ciò comporti variante al Piano Regolatore.

8. Il Piano Cave Comunale dovrà avere i seguenti obiettivi:

- a) pianificazione dell'attività estrattiva su tutto il territorio comunale per sfruttare al meglio il giacimento utile lì dove è migliore, ottimizzando anche i rendimenti;
- b) ottimizzazione della rete viaria ed in genere dei servizi connessi a questa attività;
- c) organizzazione di un servizio di gestione e controllo unico in grado di avvalersi di tecnici in grado a valutare le effettive richieste dei cavatori e valutarne l'operato, nel rispetto dell'ambiente e del paesaggio;

- d) controllo sui processi estrattivi, sulle quantità prodotte e sulla qualità del materiale estratto;
- e) organizzazione del recupero ambientale su ampie aree e non su singoli lotti.

Limitatamente alle aree di competenza del parco fluviale:

- f) le attività estrattive dovranno essere possibili soltanto in vista di miglioramenti ambientali a valenza naturalistica: ripristino di lanche, formazione o incremento di aree umide;
- g) obiettivo primario, in considerazione delle caratteristiche del territorio comunale, saranno la formazione di aree di interesse naturalistico, le cui caratteristiche dovrebbero emergere dagli studi geologici propedeutici alla formazione del progetto, ponendo attenzione alle caratteristiche del terreno, della falda acquifera, dell'idrologia superficiale, alla pendenza delle sponde, in modo tale da consentire i ripristini vegetazionali adatti al sito e l'accessibilità da parte della fauna;
- h) le superfici trasformate in specchi d'acqua dovranno avere contorni non rettilinei e non dovranno formare figure geometriche semplici, analogamente a quanto avviene in natura.

9. In assenza del Piano Cave Comunale i singoli interventi dovranno verificare i seguenti requisiti:

- per i laghi di cava, evitare l'interessamento della seconda falda;
- si preferiscano, a parità di superficie, specchi unici piuttosto che laghetti accostati;
- per facilitare la rinaturalizzazione, i laghetti dovrebbero avere una profondità di 2-3 m su 2/3 della superficie totale;
- le bonifiche agrarie devono effettivamente giustificare un miglioramento della resa agraria dopo l'intervento;
- è vietato il ritombamento parziale degli scavi sopra e sotto falda con materiali sostanzialmente diversi da quelli originali ed in particolare sono da evitare scarti di lavorazione da processi agricoli od industriali o macerie derivanti da demolizioni non selettive di fabbricati.

10. Non è comunque consentita l'apertura nè l'ampliamento di cave nelle zone AGtp - Zone agricole di tutela paesaggistica – ambientale in assenza di un Piano Cave Comunale.

11. L'attività estrattiva è altresì ammessa al di fuori degli ambiti di coordinamento progettuale purché i progetti di ripristino ambientale e di costituzione di interesse di area di interesse naturalistico siano individuati e promossi dagli Enti di gestione. I progetti di intervento dovranno essere corredati dallo studio idraulico di cui alla lettera a4) del presente articolo. Detti progetti, in coerenza con l'esigenza di mitigazione dei fattori di criticità e rischio, dovranno adottare i criteri generali di rinaturalizzazione formulati dal Piano d'Area, dovranno essere prioritariamente finalizzati alla riqualificazione e valorizzazione ambientale dell'ambito fluviale, con particolare attenzione al mantenimento e ampliamento delle aree a vegetazione spontanea, e dovranno altresì escludere le forme di riconversione che ripropongano o introducano usi agricoli del suolo o altre utilizzazioni incompatibili con le norme del Piano d'Area.

## **ARTICOLO 38 - Deroghe**

1. E' consentito il rilascio di concessioni e di autorizzazioni edilizie in deroga alle limitazioni ed alle prescrizioni del Piano, nel caso di impianti, attrezzature, costruzioni di carattere pubblico o di interesse pubblico, nei limiti e con le procedure stabiliti dalle vigenti leggi.

2. Le concessioni e le autorizzazioni edilizie di cui al precedente comma, rilasciate a soggetti diversi dagli enti pubblici, sono subordinate alla stipula di una convenzione o al rilascio di un atto d'obbligo unilaterale ai sensi dell'articolo 49, comma quinto, della legge regionale n. 56 in data 5 dicembre 1977 e successive modificazioni ed integrazioni, con cui sia garantito il mantenimento della destinazione d'uso che ha costituito il presupposto dell'esercizio della deroga, per il tempo che risulterà congruo in relazione all'interesse pubblico ed al tipo di destinazione.

## **ARTICOLO 39 - Disposizioni per la corretta applicazione della variante strutturale di piano regolatore generale comunale**

1. Il Comune istituisce e conserva un archivio delle mappe catastali vigenti, su cui sono riportate le aree ed i vincoli dello Strumento Urbanistico Generale Comunale, archivio da aggiornarsi con continuità, anche in sede di rilascio delle concessioni edilizie e di approvazione degli Strumenti Urbanistici Esecutivi di attuazione.

2. Sulle mappe descritte nel precedente comma devono essere riportati ed evidenziati gli edifici esistenti e le superfici i cui indici hanno già avuto utilizzazione; quindi, gli edifici oggetto di concessione e le superfici che in tale sede vengono vincolate per il rispetto degli indici edificatori.

3. Ogni progetto tendente ad ottenere il rilascio di una concessione od autorizzazione ad edificare deve essere corredato di una tavola estratta dalle mappe di cui ai precedenti commi, aggiornata alla data di presentazione della domanda.

4. Il Comune attraverso il funzionario a ciò delegato dal Sindaco dichiara, con annotazione in calce alla tavola, la conformità della stessa all'originale; aggiorna la tavola stessa al momento dell'esame del progetto da parte della Commissione Edilizia, e quindi del rilascio della concessione.

5. Sulla tavola indicata nei commi che precedono, devono essere riportati in modo chiaro ed evidente l'ingombro e la localizzazione dell'edificio la cui concessione è richiesta, nonché la superficie che viene allo stesso vincolata per il rispetto degli indici.

6. In talune aree sprovviste o carenti di urbanizzazioni la domanda di concessione ad edificare deve indicare se il richiedente intende realizzare direttamente, in tutto o in parte, le opere di urbanizzazione ed usufruire dello scomputo di cui all'art. 11, 1° comma della legge 28/1/1977 n. 10; in tal caso, previa redazione di apposito S.U.E. o a mezzo di concessione edilizia convenzionata, a seconda di quanto disposto dalla presente normativa, deve essere prodotto dal concessionario idoneo progetto delle opere medesime, nonché proposta di capitolato contenente la specifica indicazione dei caratteri e delle modalità delle stesse, anche relativamente alla loro realizzazione ed ai tempi della medesima, nonché il computo metrico estimativo redatto sul "prezziario" del Comune di Crescentino, dei costi delle opere in oggetto.

7. Il Sindaco o il Funzionario delegato precisa al richiedente l'ammontare dei contributi di cui all'art. 3 della legge 28/1/1977 n. 10, se dovuti; ove il concessionario abbia dichiarato ai sensi del comma che precede di volersi obbligare a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, il Responsabile del Servizio notifica con lo stesso atto le valutazioni del Comune in ordine al progetto ed al capitolato delle opere stesse proposti dal richiedente; precisa la misura in cui tali opere sono accettate dal Comune a scomputo del contributo per oneri di urbanizzazione; comunica l'entità della quota di contributo eventualmente ancora dovuta dopo effettuato lo scomputo; prescrive le

garanzie di cui al 1° comma dell'art. 11 della legge 28/1/1977, n. 10, per l'esatta esecuzione delle opere urbanizzative; indica i tempi di realizzazione delle opere medesime.

8. Sempre con lo stesso atto, il Responsabile del Servizio invita il richiedente la concessione a produrre:

- a) la prova dell'avvenuto versamento alla Tesoreria comunale dei contributi di cui all'art. 3 della legge 28.1.1977 n. 10 nella misura dovuta all'atto del rilascio della concessione;
- b) atto d'obbligo a provvedere nei tempi dovuti al versamento delle quote del contributo predetto di cui fosse previsto il pagamento dilazionato o rateizzato;
- c) le garanzie per l'adempimento.

9. Il Responsabile del Servizio fissa altresì e notifica al richiedente con la medesima comunicazione il termine, non superiore a sei mesi, entro il quale il richiedente la concessione deve provvedere agli adempimenti indicati al comma che precede; all'atto dell'adempimento, la concessione è rilasciata e notificata al richiedente.

10. Decorso inutilmente il termine comunicato dal Responsabile del Servizio ai sensi del precedente comma, la domanda di concessione ad edificare si intende revocata e priva di effetti, senza necessità di ulteriori atti o pronunzie; perdono altresì efficacia i successivi atti comunali.

11. Nuovi disposti legislativi Nazionali e Regionali nonché modifiche ed integrazioni di quelle vigenti prevalgono sulle presenti Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C..

## **ARTICOLO 40 – Definizione dei parametri ed indici urbanistici ed edilizi**

1. I parametri e gli indici edilizi a cui fanno riferimento le presenti norme di attuazione sono definiti dal Regolamento Edilizio approvato ai sensi della L.R. 8 luglio 1999, n. 19.