

REGIONE PIEMONTE  
PROVINCIA DI BIELLA

## **Comune di Roppolo**

# **PIANO REGOLATORE GENERALE INTERCOMUNALE**

**Consorzio Cavaglià, Roppolo, Viverone**

P.R.G.I. vigente approvato con D.C.C. n° 10 del 13/04/2011 e pubblicato sul  
BUR n.17 del 28/04/2011

## **1^ VARIANTE PARZIALE**

ai sensi del 7° comma dell'Art. 17 L.R. N.56/77

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

PRnta

### **Progettista**

Architetto Alberto Redolfi  
con Arch. Jr Matteo Gianotti e Arch. Luisa Chiea

### **Ufficio Tecnico, RP**

Arch. Francesca Martina

adottata con delibera del Consiglio Comunale n.16 del 13/10/2012

**approvazione definitiva Febbraio 2013**

con delibera del C.C. n.\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

TITOLO I° – DISPOSIZIONI GENERALI .....	5
CAPO 1° - ASPETTI GENERALI DEL PIANO .....	5
Art. 1.1.0. - Finalità .....	5
Art. 1.1.1. - Applicazione ed arco temporale di validità del Piano .....	6
Art. 1.1.2. - Elaborati costituenti il Piano -.....	7
Art. 1.1.3. - Funzione degli elaborati di piano e delle norme.....	8
CAPO 2°- PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI E DEFINIZIONI .....	9
Art. 1.2.1. -Parametri urbanistici .....	9
Art. 1.2.2. - Parametri edilizi .....	10
Art. 1.2.3. - Applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi.....	13
Art. 1.2.4. - Definizioni .....	14
TITOLO II° - CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO .....	16
Art. 2.0.1. - Generalità .....	16
CAPO 1° - CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO DI CARATTERE EDILIZIO.....	17
Art. 2.1.1. - Norme generali per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente....	17
Art. 2.1.2. - Manutenzione ordinaria (MO) .....	18
Art. 2.1.3. - Manutenzione straordinaria (MS).....	19
Art. 2.1.4. - Restauro e risanamento conservativo (RC) .....	20
Art. 2.1.5. - Ristrutturazione edilizia (RE) .....	23
Art. 2.1.6. - Demolizione senza ricostruzione (DS) .....	26
Art. 2.1.7. - Demolizione con ricostruzione (DR) .....	26
Art. 2.1.8. - Nuova costruzione di fabbricati a destinazione residenziale (NCr) ..	27
Art. 2.1.9 - Nuove costruzioni di fabbricati a destinazione produttiva – terziaria – agricola (NCp) .....	28
Art. 2.1.10. - Nuove costruzioni accessorie e manufatti di pertinenza alla residenza (Nca) .....	29
CAPO 2° - CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTI DI CARATTERE URBANISTICO .....	31
Art. 2.2.1. -Ristrutturazione urbanistica (RU).....	31
Art. 2.2.2. - Completamento urbanistico (CU).....	32
Art. 2.2.3. - Nuovo impianto (NI).....	33
CAPO 3° -CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO CON MODIFICA D'USO DEL SUOLO E DEGLI EDIFICI E MODIFICA DELL'AMBIENTE E DEL PAESAGGIO.....	34

Art. 2.3.1. - Modifica di destinazione d'uso degli edifici .....	34
Art. 2.3.2. - Modifica di destinazione d'uso del suolo .....	34
Art. 2.3.3. - Sistemazione del suolo e del luogo. ....	36
Art. 2.3.4. – Coltivazione di cave .....	36
Art. 2.3.5. - Norme per la conservazione del patrimonio naturale e dell'assetto ambientale .....	37
Art. 2.3.6 – Recinzioni e muri di contenimento .....	38
TITOLO III° - CLASSIFICAZIONE DEGLI USI DEL SUOLO .....	40
Art. 3.0.1. -Generalità .....	40
CAPO 1 – USI PUBBLICI.....	41
Art. 3.1.1. -Aree per servizi sociali ed attrezzature a livello comunale.....	41
Art. 3.1.2. – Aree per servizi sociali ed attrezzature di interesse generale .....	43
Art. 3.1.3. - Aree per impianti urbani.....	43
Art. 3.1.4. - Aree per la viabilità .....	43
CAPO 2°- USI RESIDENZIALI.....	47
Art. 3.2.1. - Nuclei di antica formazione (NAF) .....	47
Art. 3.2.2. - Aree edificate (AER) .....	50
Art. 3.2.3. - Aree di completamento (AC).....	52
Art. 3.2.4. - Aree di espansione (AE) .....	54
CAPO 3°- USI PRODUTTIVI.....	56
Art. 3.3.1. - Aree con impianti produttivi esistenti che si confermano IPC .....	56
Art. 3.3.2. -Aree di riordino da attrezzare (AIR) .....	57
Art. 3.3.3. - Aree per nuovi impianti produttivi (NIP) .....	58
CAPO 4° - USI TERZIARI .....	60
Art. 3.4.1. – Attrezzature commerciali e direzionali esistenti (ICE) .....	61
Art. 3.4.2.- Aree per nuovi insediamenti commerciali e direzionali (NIC).....	62
Art. 3.4.3. -Impianti turistici esistenti di tipo alberghiero.....	63
Art. 3.4.4. - Nuovi impianti turistici di tipo alberghiero.....	64
Art. 3.4.5. – Impianti turistici di tipo extra alberghiero .....	64
Art. 3.4.6. - Impianti privati per il tempo libero (IPTL) .....	65
Art. 3.4.7. – Attrezzature e Servizi Privati di interesse collettivo (ASP) .....	68
CAPO 5° - USI AGRICOLI .....	69
Art. 3.5.0. - Generalità .....	69
Art. 3.5.1. - EI - Aree agricole marginali.....	71

Art. 3.5.2. - E2 - Area a prato e prato-pascolo permanenti .....	72
Art. 3.5.3. - E3 – Aree boscate .....	73
Art. 3.5.4. - E4 -Terreni ad elevata produttività .....	73
Art. 3.5.5. - E5 -Terreni a colture orticole e floricole o legnose specializzate .....	74
Art. 3.5.6. - Norme particolari per gli edifici esistenti nel territorio agricolo, adibiti ad usi extragricoli o abbandonati .....	75
TITOLO IV° - VINCOLI .....	77
Art. 4.0.1. - Generalità .....	77
CAPO 1° - DIFESA DEL SUOLO E SALVAGUARDIA IDROGEOLOGICA .....	77
Art. 4.1.1. - Natura dei vincoli .....	77
Art. 4.1.2. – Classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica .....	77
Art. 4.1.3. – Vincoli e limitazioni all'utilizzazione urbanistica .....	78
Art. 4.1.5. - Opere e interventi particolari in aree vincolate .....	80
CAPO 2° - VINCOLI A SALVAGUARDIA DEI VALORI AMBIENTALI .....	82
Art. 4.2.1. - Aree di valore ambientale e paesaggistico (V4) .....	82
Art. 4.2.2. - Parchi privati di valore ambientale (V5) .....	82
Art. 4.2.3. - Edifici manufatti strutture viarie di valore culturale ed ambientale .....	82
CAPO 3° - VINCOLI LEGALI .....	83
Art. 4.3.1. - Richiamo alle leggi vigenti .....	83
Art. 4.3.2. - Zona di rispetto cimiteriale .....	83
Art. 4.3.3. - Fascia di rispetto a protezione di nastri e incroci stradali .....	83
Art. 4.3.4. - Fasce di rispetto di elettrodotti di A.T. ....	83
Art. 4.3.5. - Fascia di rispetto dei gasdotti .....	84
Art. 4.3.6. - Fascia di rispetto dei corsi d'acqua .....	84
Art. 4.3.7 - Fascia di rispetto di acquedotti e depuratori .....	84
Art. 4.3.8 – Zonizzazione acustica .....	85
TITOLO V° - ATTUAZIONE DEL PIANO .....	88
Art. 5.0.1. - Generalità .....	88
CAPO 1°- STRUMENTI URBANISTICI ED AMMINISTRATIVI PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO .....	89
Art. 5.1.1. - Programma Pluriennale di Attuazione P. P .A. ....	89
Art 5.1.2. – Intervento edilizio indiretto (SUE) .....	89
Art. 5.1.3. - Intervento edilizio diretto .....	90
Art. 5.1.4. - Modalità di intervento .....	91



Art. 5.1.5. - Opere di urbanizzazione e area urbanizzata .....	91
TITOLO VI° – DISCIPLINA DEGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI.....	92
Art. 6.1.1. - Riconoscimento delle zone di insediamento e riferimenti grafici.....	92
Art. 6.1.2. - Norme e criteri per il rilascio delle autorizzazioni per il commercio in sede fissa .....	93

Allegati:

CENSIMENTO BENI ARCHITETTONICI IN AMBITO COMUNALE AI SENSI DELLA  
LEGGE REGIONE PIEMONTE 35/1995

TABELLA IDENTIFICATIVA STRADE PUBBLICHE

## TITOLO I° – DISPOSIZIONI GENERALI

### CAPO 1° - ASPETTI GENERALI DEL PIANO

#### Art. 1.1.0. - Finalità

Il Piano Regolatore Generale, di cui le presenti norme costituiscono parte integrante e sostanziale, è redatto ai sensi della L. R. 56/77 e delle successive modifiche ed integrazioni.

In accordo con lo strumento vigente, di cui è Variante, esso si prefigge di contribuire al soddisfacimento delle esigenze sociali delle comunità locali assumendo come obiettivi:

- un equilibrato rapporto tra residenze e servizi, finalizzato alla attivazione dei relativi fabbisogni pregressi e previsti, individuati a seguito di indagine analitica, con il massimo utilizzo del patrimonio edilizio, dei servizi sociali ed attrezzature pubbliche od infrastrutture esistenti;
- la difesa attiva del patrimonio agricolo, industriale ed artigianale, delle risorse naturali ed ambientali, dei beni culturali e del patrimonio storico - artistico.

Specifici obiettivi della Variante sono invece delineati nel Documento Programmatico approvato<sup>1</sup> ai sensi dell'art. 31 ter. comma 5° della LR 1/2007 ed enunciati nella relazione illustrativa.

Il Piano Regolatore Generale (già Piano Intercomunale) verrà definito, negli articoli che seguono, con la sigla: P.R.G., ed il territorio compreso nel P.R.G. verrà indicato, nel testo, con il termine: "aggregazione".

---

<sup>1</sup> DCC n°12 del 26 luglio 2007

### **Art. 1.1.1. - Applicazione ed arco temporale di validità del Piano**

Ai sensi della Legge 17/8/1942 n° 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché ai sensi della Legge Regionale n° 56 del 5 dicembre 1977, con le modifiche ed integrazioni successivamente apportate, la disciplina urbanistica della totalità del territorio, interessato dal P.R.G., viene regolata dalle presenti norme che integrano, precisano e specificano le previsioni contenute nelle tavole grafiche.

Norme e prescrizioni hanno efficacia nei confronti di chiunque effettui interventi di trasformazione del territorio di qualsiasi natura, fino all'approvazione di un nuovo P.R.G. o di sua Variante, fatta salva l'applicazione delle misure di salvaguardia di cui all'art. 58 della Legge Regionale n° 56/77.

Considerato che il Piano Territoriale Provinciale (PTP) è stato adottato dalla Provincia di Biella con Delibera di Consiglio n. 30 del 26 aprile 2004 ed approvato dalla Regione Piemonte con Delibera di Consiglio Regionale n. 90-34130 del 17/10/2006, ai sensi dell'art. 7 della L.R. n° 56/77, pubblicata sul BUR del 23/11/2006, le previsioni insediative del P.R.G. sono riferite ad un arco temporale di dieci anni (a norma dell'art. 3.3 comma 2 del PTP).

La presente Variante del P.R.G. è adeguata alle previsioni dimensionali e strutturali del PTP secondo le modalità di cui all'Art. 1.8 - Adeguamento dei P.R.G. delle NTA, in particolare riservando la dovuta attenzione alle scelte adottate dal P.R.G. per attuare le politiche individuate dal P.T.P. in relazione allo specifico contesto comunale, avendo riferimento a quanto indicato nel certificato di piano territoriale.

### **Art. 1.1.2. - Elaborati costituenti il Piano -**

Compongono il P.R.G. i seguenti elaborati:

#### **a) Fascicolo degli elaborati di progetto (serie PR)** **PRESCRITTIVI**

PR1 - Inquadramento territoriale contenente il mosaico dei PRG dei comuni contermini - planimetria in scala 1/25.000

PR2 - Principali infrastrutture e suolo extraurbano: usi e vincoli - planimetria in scala 1/5.000

PR3 - Infrastrutture e suolo urbano: usi e vincoli - planimetria in scala 1/2.000 (n° 3 tavole)

PR5 - Nuclei di antica formazione - planimetria in scala 1/1.000

PR6 – Assetto Commerciale - planimetria in scala 1/10.000

PRnta - Norme di Attuazione

PR2geo – Sovrapposizione zonizzazione urbanistica e classi geologiche in scala 1/5.000

#### **ILLUSTRATIVI**

PRrel - Relazione illustrativa

PRrel.oss – Relazione controdeduzione alle osservazioni

PRvar – Assetto urbanistico generale con indicazione delle aree oggetto di variante

PRoss – Assetto urbanistico generale con indicazione delle osservazioni pervenute

PRrel.cnd – Relazione controdeduzione alle osservazioni finali della Conferenza di Pianificazione

#### **b) Fascicolo degli allegati tecnici (serie AT)**

ATg -Caratteristiche geomorfologiche e dell'uso agricolo del territorio

ATvas – Documento Tecnico verifica preventiva VAS

ATreti – Tavola delle reti pubbliche di urbanizzazione in scala 1/5000

#### **c) Fascicolo degli elaborati geologici tecnici (Geologo dr. Nicola Lauria)**

Relazione Geologico Tecnica

Schede Geologico Tecniche relative a nuove aree oggetto di variante (a seguito di osservazioni)

TAV. N° 1 - CARTA GEOLOGICA E GEOMORFOLOGICA (1:10.000)

TAV. N° 2 - CARTA DELLE ACCLIVITA' (1:10.000)

TAV. N° 3 - CARTA GEOIDROLOGICA (1:10.000)

TAV. N° 4 - CARTA DEI DISSESTI E DELLE CRITICITA' IDRAULICHE (1:10.000)

TAV. N° 5 - CARTA LITOTECNICA (1:10.000)

TAV. N° 6 - SISTEMA INFORMATIVO CATASTO OPERE DI DIFESA – SICOD LT (1:10.000)

TAV. N° 7 - CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA E IDONEITA' ALLA UTILIZZAZIONE URBANISTICA (1:10.000)

Compongono infine il PRG piani e programmi settoriali già predisposti dall'Amministrazione comunale, quali il *Catalogo dei beni tipologici, costruttivi e decorativi di Roppolo (L.R. 35/95)*, il *Piano di zonizzazione acustica*, nonché quelli che saranno predisposti in coerenza con il presente PRG.

### **Art. 1.1.3. - Funzione degli elaborati di piano e delle norme**

Gli elaborati della serie PR dell'articolo precedente contengono le previsioni di piano: si specifica che:

- a) gli elaborati grafici stabiliscono topograficamente gli usi del suolo, gli interventi previsti ed ammessi, i vincoli di intervento ed alcune modalità di attuazione
- b) le norme di attuazione definiscono i contenuti degli interventi previsti ed ammessi, degli usi del suolo, dei vincoli di intervento e precisano le modalità di attuazione e di gestione del piano.

Gli elaborati illustrativi e gli allegati tecnici AT hanno carattere descrittivo ed illustrativo.

Gli elaborati geologici tecnici hanno carattere prescrittivo per le parti di disciplina regolamentativi e nelle indicazioni contenute alle schede d'area.

## **CAPO 2°- PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI E DEFINIZIONI**

### **Art. 1.2.1. -Parametri urbanistici**

**ST = Superficie Territoriale:** E' l'area complessiva di una porzione di territorio, misurata in metri quadrati [m2], comprendente le superfici fondiarie (Sf) e quelle destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.

**SF = Superficie Fondiaria:** E' l'area del terreno asservita e/o asservibile alle costruzioni realizzate e/o realizzabili, misurata in metri quadrati [m2], al netto delle superfici destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.

**IT = Indice di densità territoriale:** L'indice di densità edilizia territoriale è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie territoriale ( $I_t = V/St$ ): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale [m3]/[m2]. (\*)

**IF = Indice di densità fondiaria:** L'indice di densità edilizia fondiaria è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie fondiaria ( $I_f = V/S_f$ ): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria [m3]/[m2]. (\*)

**UF = Indice di utilizzazione fondiaria** è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie fondiaria ( $U_f = S_{ul}/S_f$ ): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie utile lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria [m2]/[m2].

**UT = Indice di utilizzazione territoriale** è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie territoriale ( $U_t = S_{ul}/S_t$ ): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie utile lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale [m2]/[m2].

*Nota (\*) - I valori indicati per i vari casi di IT, IF, UT ed UF, si debbono intendere come "valori massimi".*

### Art. 1.2.2. - Parametri edilizi

**Sul** = Superficie utile lorda:

La superficie utile lorda, misurata in metri quadrati [m<sup>2</sup>], è la somma delle superfici utili lorde di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano.

Nel computo della superficie utile lorda dei piani sono comprese le superfici relative:

- a) ai "bow window" ed alle verande;
- b) ai piani di calpestio dei soppalchi;

sono escluse le superfici relative:

- c) ai volumi tecnici, anche se emergenti dalla copertura del fabbricato, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, impianti tecnologici, ai vani scala ed ai vani degli ascensori;
- d) ai porticati, ai "pilotis", alle logge, ai balconi, ai terrazzi;
- e) agli spazi compresi nel corpo principale o a quelli coperti ad esso esterni adibiti al ricovero ed alla manovra dei veicoli, per uso esclusivo dei residenti o comunque pertinenziali;
- f) ai locali cantina, alle soffitte ed ai locali sottotetto non abitabili o agibili;
- g) ai cavedi.

Si precisa che la SUL nei piani interrati o seminterrati delle costruzioni non deve essere calcolata solo nei casi in cui i locali ricavati siano adibiti a:

- A. autorimessa per ricovero veicoli [rif. lettera e)]
- B. alloggiamento di impianti tecnologici, quali ad esempio: caldaia, pompa di calore, pompe di sollevamento, serbatoi ed accumuli, cabine elettriche, ecc. In altre parole di tutte quelle apparecchiature che di norma (o per legge) non risiedono nei vani dedicati all'abitazione permanente o saltuaria delle persone.
- C. locali cantina e deposito non comportanti presenza continuativa di persone che non emergano dal suolo per più di 1,50 mt, misurati dal più alto dei punti dell'estradosso del soffitto, compreso l'eventuale soprastante terreno sistemato a verde, al più basso dei punti delle linee di spicco perimetrali, ovvero locali che comunque non siano in possesso dei requisiti che ne configurino una agibilità/abitabilità (altezza di mt 2,70, finestratura di legge, ecc.). [rif. lettera f)]

**Sun** = Superficie utile netta della costruzione

La superficie utile netta, misurata in metri quadrati [m<sup>2</sup>], è la somma delle superfici utili nette di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso -

ricavate deducendo da quelle utili lorde tutte le superfici non destinate al calpestio.

Le soglie di passaggio da un vano all'altro e gli sguinci di porte e finestre sono convenzionalmente considerate superfici non destinate al calpestio fino ad una profondità massima di 0,50 m e, come tali, sono dedotte dalle superfici lorde; soglie e sguinci di profondità maggiore saranno invece computati per intero come superfici destinate al calpestio.

#### **V = Volume della costruzione:**

Il volume della costruzione, misurato in metri cubi [m<sup>3</sup>], è la somma dei prodotti della superficie utile lorda di ciascun piano (Sul), al netto di eventuali soppalchi, per l'altezza misurata tra i livelli di calpestio del piano medesimo e del piano superiore.

Per l'ultimo piano, sottotetto abitabile o agibile compreso, l'altezza di cui sopra è quella tra il livello di calpestio e l'estradosso dell'ultimo solaio o in sua assenza l'estradosso della superficie di copertura.

Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale, si ricava convenzionalmente l'altezza virtuale alla quale è situata la linea di estradosso rispetto al piano di calpestio, seguendo il procedimento descritto al comma 6 dell'art. 13.

#### **Hf = Altezza dei fronti della costruzione**

Si definiscono fronti le proiezioni ortogonali delle singole facciate della costruzione, compresi gli elementi aggettanti o arretrati e la copertura.

Si assume come altezza di ciascun fronte della costruzione la differenza di quota, misurata in metri [m], tra l'estradosso dell'ultimo solaio - ovvero tra il filo di gronda della copertura se a quota più elevata rispetto ad esso - ed il punto più basso della linea di spiccatto; parapetti chiusi o semiaperti, realizzati con qualsiasi tipo di materiale, non rientrano nel computo se di altezza inferiore o uguale a 1,10 m.

L'ultimo solaio è quello che sovrasta l'ultimo spazio abitabile o agibile - ivi compresi i sottotetti che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati abitabili o agibili - con esclusione dei volumi tecnici.

Il filo di gronda è dato dall'intersezione della superficie della facciata con il piano orizzontale tangente al punto più basso della parte aggettante della copertura; nel caso in cui la facciata e la copertura siano raccordati con elementi curvilinei od altro, l'intersezione di cui sopra è rappresentata da una linea virtuale.

La linea di spiccatto è data dall'intersezione della superficie del terreno naturale o del terreno sistemato, se a quota inferiore, con la superficie della facciata della costruzione, escluse le parti prospicienti a rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.

Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale o presenti andamento complesso con parti a diverse sezioni verticali, l'altezza virtuale della linea di estradosso rispetto al piano di calpestio sottostante, è convenzionalmente ricavata dividendo il volume dell'ultimo spazio di cui al comma 3 (comprensivo degli



spessori dei tamponamenti laterali e dell'ultimo solaio) per la superficie utile lorda corrispondente (v. art. 18), al netto di eventuali soppalchi; l'altezza virtuale di cui sopra sommata alla differenza di quota tra il piano di calpestio citato ed il punto più basso della linea di spiccato è l'altezza di ciascun fronte.

Dal computo dell'altezza dei fronti sono escluse le opere di natura tecnica che è necessario collocare al di sopra dell'ultimo solaio, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, camini, torri di esalazione, ciminiera, antenne, impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione, impianti per l'utilizzo di fonti energetiche alternative.

**H = Altezza della costruzione:**

L'altezza della costruzione, misurata in metri [m], è la massima tra quelle dei fronti, determinate ai sensi del precedente art. 13.

**Sc = Superficie coperta della costruzione:**

La superficie coperta è l'area, misurata in metri quadrati [m<sup>2</sup>], della proiezione orizzontale dell'intero corpo della costruzione emergente dal terreno, comprese le tettoie, le logge, i "bow window", i vani scala, i vani degli ascensori, i porticati e le altre analoghe strutture.

Sono esclusi dal computo della superficie coperta gli elementi decorativi, i cornicioni, le pensiline ed i balconi aperti a sbalzo, aggettanti per non più di 1,50 m dal filo di fabbricazione.

**Rc = Rapporto di copertura:**

Il rapporto di copertura è il quoziente, espresso in percentuale [%], tra la superficie coperta dalle costruzioni edificate e/o edificabili e la superficie fondiaria pertinente ( $Rc = Sc/Sf$ ): rappresenta la percentuale di superficie coperta edificata e/o edificabile sulla superficie fondiaria).

**S1 = Superficie libera del lotto: (Sf-Sc)**

**Dc = Distanza dai confini:**

**D = Distanza tra le costruzioni:**

**Ds = Distanza della costruzione dal ciglio o confine stradale:**

Le distanze di cui al titolo del presente articolo sono misurate in metri [m] e riferite al filo di fabbricazione della costruzione.

Il filo di fabbricazione, ai fini della presente norma, è dato dal perimetro esterno delle pareti della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di 1,50 m; sono inclusi nel perimetro anzidetto i "bow window", le verande, gli elementi portanti

verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed ascensori.

La distanza tra:

- a) filo di fabbricazione di una costruzione e filo di fabbricazione di un'altra costruzione (D),
- b) filo di fabbricazione di una costruzione e linea di confine della proprietà (Dc),
- c) filo di fabbricazione di una costruzione e confine di una strada o, in assenza di questo, ciglio di una strada (Ds),

è rappresentata dal raggio della minima circonferenza avente centro in uno dei due elementi e tangente all'altro.

A norma del D.M. 1/4/1968 si precisa che "si definisce ciglio della strada la linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine od altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili)".

#### **Np = Numero dei piani della costruzione**

Il numero dei piani della costruzione è il numero dei piani abitabili o agibili - compresi quelli formati da soffitte e da spazi sottotetto che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati tali - e di quelli seminterrati il cui livello di calpestio sia, anche solo in parte, fuori terra rispetto ad uno qualunque dei fronti dell'edificio, con esclusione di rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.

Dal computo del numero dei piani sono esclusi quelli il cui livello di calpestio risulti interamente interrato e che non emergano dal suolo per più di 1,20 m, misurati dal più alto dei punti dell'intradosso del soffitto al più basso dei punti delle linee di spiccato perimetrali (definite più sopra), nonché gli eventuali soppalchi.

### **Art. 1.2.3. - Applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi**

I parametri urbanistici ed edilizi si applicano nel caso di intervento tramite strumento urbanistico esecutivo.

I parametri edilizi si applicano nel caso di intervento edilizio diretto, nel rispetto del parametro urbanistico I.F.

L'utilizzazione a scopo edificatorio di una data superficie su cui si applicano i parametri urbanistici ed edilizi, ed anche l'utilizzazione di un certo volume su cui si determina un intervento di incremento volumetrico o superficiale "una tantum", esclude ogni richiesta successiva di riutilizzazione delle medesime superfici o volumi; restando, invece, utilizzabili le eventuali quantità residue non consumate. Tutto ciò indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

## **Art. 1.2.4. - Definizioni**

### Destinazione d'uso degli edifici:

- è quella indicata nella richiesta di titolo abilitativo e nei relativi atti tecnici;
- per gli edifici già costruiti la destinazione d'uso è quella indicata nella licenza edilizia o nella concessione ad edificare;
- le costruzioni realizzate in epoche nelle quali non erano richieste autorizzazioni hanno come destinazione quella riscontrata nelle planimetrie di piano (allegati tecnici);
- in caso di incertezza o di imprecisione, si procede in applicazione di criteri di affinità o assimilabilità, con particolare riferimento alla tipologia edilizia dell'immobile.

### Edifici esistenti costituenti volume:

- quelle costruzioni chiuse su almeno tre lati, che presentino requisiti di stabilità e di durata, con struttura portante in muratura vincolata al suolo tramite fondazioni, con regolare struttura di tetto e manto di copertura;
- sono escluse costruzioni non autorizzate, costruite dopo l'entrata in vigore della Legge 765/1967 e le costruzioni accessorie (baracche, tettoie, depositi di attrezzi, autorimesse) rilasciate con semplice autorizzazione.

### Unità immobiliari:

- è la parte di una costruzione, o la sua totalità, in cui si svolge compiutamente e autonomamente una determinata attività (residenziale, produttiva, terziaria, ecc.).

### Unità locale:

- l'impianto o il corpo di impianti situato in un dato luogo e variamente denominato (stabilimento, laboratorio, miniera, ufficio, negozio e simili) in cui viene effettuata la produzione o distribuzione di beni e la prestazione di servizi.

### Nucleo familiare:

- è l'insieme di persone registrato presso l'anagrafe comunale; partecipano al nucleo familiare i conviventi.

### Abitante insediabile:

- per "abitante insediabile" si intendono gli abitanti teorici insediabili nei volumi edificabili in base al rapporto teorico 1 ab. = 1 vano utile, ed attribuendo mediamente ad ogni vano 100 mc di volume.

### Carico urbanistico:

- è dato dal volume delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie per soddisfare le esigenze di un insediamento.

### Locale abitabile:

- nell'ambito della residenza, si definisce locale abitabile o "stanza" ogni vano, facente parte di un'abitazione, che riceve aria e luce dall'esterno ed ha dimensioni tali da consentire la collocazione di un letto lasciando lo spazio utile per il movimento di una persona (definizione ISTAT 1981 );
- in ogni altro caso si definisce "locale abitabile" ogni vano in cui la permanenza di una o più persone non ha carattere di saltuarietà (laboratorio, ufficio, negozio, ecc.).

Cortina edilizia:

- è definita dalla sequenza "a schiera" di almeno tre edifici contigui.

Centri abitati e insediamenti previsti:

- sono le parti di territorio comprese in un perimetro che delimiti i centri abitati e le aree di nuovo insediamento previste nei vari usi del suolo classificate al TITOLO III° (con esclusione degli usi agricoli): tale perimetro, ai sensi e per gli effetti di cui al D.M. 1/4/68 n°1404, è convenzionalmente individuato da una linea continua situata a ml. 100 dal limite esterno delle aree con edifici esistenti costituenti volume e delle aree di nuovo insediamento.

## **TITOLO II° - CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO**

### **Art. 2.0.1. - Generalità**

Per tipi di intervento di cui al precedente titolo sono da intendere tutte le possibili forme in cui possono esplicarsi le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale e quindi l'esecuzione di opere edilizie, il mutamento delle destinazioni d'uso di aree ed edifici, l'utilizzazione delle risorse naturali ed ambientali, l'alterazione delle caratteristiche del luogo; in sintesi tutto quanto modifica lo stato di fatto del territorio comunale.

Gli interventi in oggetto sono classificati ed esposti nei loro contenuti qualitativi negli articoli seguenti; la loro ammissibilità per ciascuna area di piano o per i singoli edifici è esposta al successivo TITOLO III -CLASSIFICAZIONE DEGLI USI DEL SUOLO.

Una Commissione Igienico Edilizia (C.I.E.), composta con le modalità stabilite dal Regolamento Edilizio Comunale -è chiamata ad esprimere il parere di competenza in merito ai progetti sottoposti al titolo abilitativo. Il rilascio di permesso, autorizzazione o altro titolo è regolato dalle vigenti leggi statali e regionali, che si intendono esplicitamente richiamate e facenti parte delle presenti Norme.

Ogni intervento fra quanti esposti al presente titolo può comportare la richiesta contestuale di sistemazione dell'intera area asservita all'edificio, con eventuale rimozione di edifici (o parti di essi), costruzioni, manufatti, accumuli di materiali, ecc. e/o con sistemazione di tutto quanto sia considerato dal Sindaco, sentita la C.I.E., in contrasto con interessi pubblici espressi anche attraverso il decoro dell'ambiente e del paesaggio.

## **CAPO 1° - CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO DI CARATTERE EDILIZIO**

Gli interventi devono perseguire lo scopo di migliorare le condizioni di abitabilità, salvaguardando i valori architettonici ed edilizi del patrimonio di antica formazione ed eliminando gli aspetti di contrasto ambientale nel patrimonio edilizio di nuova formazione; pertanto:

### **Art. 2.1.1. - Norme generali per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente**

- 1) per quanto riguarda il patrimonio edilizio esistente di antica formazione, corrispondente all'architettura tipica locale o a qualificati aspetti di epoca successiva, è fatto divieto di:
  - a) deturpare o eliminare gli elementi architettonici caratterizzanti quali portali, logge, archi, volte, stipiti in pietra, cornicioni, affreschi o altre pitture murali;
  - b) eliminare manufatti di arredo ambientale quali pozzi, fontane, recinzioni della tradizione locale;
  - c) le parti eventualmente compromesse andranno nel tempo ripristinate, in conformità all'esigenza di omogeneità ambientale ed architettonica.
- 2) per quanto riguarda il patrimonio edilizio esistente di recente formazione, ogni ulteriore intervento, esclusi i casi di manutenzione ordinaria e straordinaria, è sottoposta alla preliminare condizione di:
  - a) sostituire quei materiali di finitura che risultino in contrasto con i materiali predominanti all'intorno;
  - b) eliminare manufatti che costituiscono elemento di forte antagonismo con gli aspetti ambientali del contesto.

Appartiene ai compiti della Commissione Igienico Edilizia (C.I.E.) l'accertamento del rispetto delle norme generali e particolari di cui al presente Capo I nell'esame dei progetti, fornendo, se del caso, indicazioni ed orientamenti agli interessati per un'applicazione attiva e non formalistica delle presenti norme.

Gli interventi edilizi che si prevedono per il patrimonio edilizio esistente sono:

- manutenzione ordinaria (MO)
- manutenzione straordinaria (MS)
- restauro e risanamento conservativo (RC) distinto in: restauro rigoroso (RC1) e risanamento conservativo (RC2)
- ristrutturazione edilizia (RE) distinta in: ristrutturazione edilizia senza modificazione volumetrica sostanziale (RE1) ristrutturazione edilizia con ampliamento e/o sopraelevazione (RE2)

Gli interventi di natura urbanistica sul patrimonio edilizio esistente (ristrutturazione urbanistica sul patrimonio edilizio esistente (ristrutturazione urbanistica- RU -) sono descritti al CAPO II successivo.

### **Art. 2.1.2. - Manutenzione ordinaria (MO)**

"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".

(art. 3 comma 1 lettera a) del DPR 380/2001).

Per l'esecuzione di tali interventi non è richiesta né concessione né autorizzazione; essa è effettuabile su tutti gli edifici esistenti. Deve comunque essere data comunicazione preventiva al Comune, per iscritto, per gli accertamenti del caso in anticipo (salvo impedimenti di forza maggiore) di almeno 15 giorni dall'inizio dei lavori, indicando i materiali d'uso esterno con la campionatura dei colori.

Sono considerate di manutenzione ordinaria le seguenti opere:

- sostituzione dei manufatti di finitura (serramenti, camini, ecc.) con altri di tipo analogo, che non comportino modifiche architettoniche del fabbricato;
- sostituzione e integrazione degli apparecchi igienico - sanitari e di cucina, con adeguamento delle relative canalizzazioni;
- rifacimento o adeguamento degli impianti tecnologici;
- rifacimento e integrazione degli intonaci, rivestimenti, tinteggiature, interni ed esterni; salvo (per questi ultimi) negli immobili ricadenti nei centri storici e nei nuclei di antica formazione, nonché negli immobili classificati di valore storico - ambientale- documentario all'esterno dei nuclei stessi, che sono considerati "manutenzione straordinaria";
- rifacimento dei pavimenti interni;
- rifacimento dei manti di copertura secondo l'uso locale con materiali preesistenti, senza modifica di forma, inclinazione e struttura.

### **Art. 2.1.3. - Manutenzione straordinaria (MS)**

"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".

(art. 3 comma 1 lettera b) del DPR 380/2001).

Per l'esecuzione di tali interventi è previsto il titolo abilitativo ai sensi del DPR 380/2001 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia).

Sono di manutenzione straordinaria le seguenti opere:

- installazione di servizi igienico - sanitari e delle relative canalizzazioni per le abitazioni prive di servizi (migliorie igieniche e funzionali) purché tale installazione non comporti aumenti di volume (V) o di superficie lorda utile (Sa);
- demolizione e costruzione di murature non portanti e di tramezzature;
- consolidamento delle strutture portanti
- installazione di impianti tecnologici;
- rifacimento degli intonaci, rivestimenti, tinteggiature esterne nei centri storici e nei nuclei di antica formazione;
- sostituzione del manto di copertura senza modifica di forma ed inclinazione;
- consolidamento e rifacimento di solette, senza spostamenti ed alterazioni di forma;
- sottomurazioni, creazione di intercapedini e di vespai per consolidare e risanare le strutture verticali.

Nel caso di interventi che hanno come oggetto parti esterne dell'edificio è fatto divieto di modificare dimensioni, conformazioni, materiali con le eccezioni seguenti;

- i materiali dei manti di copertura sono passibili di eventuale modifica per l'adeguamento ai tipi predominanti nell'insediamento; sono vietate coperture in lamiera ondulata a vista, amianto cemento in vista, materiali plastici e traslucidi; con eccezione per gli edifici produttivi ma comunque, anche per essi, in modo da ottenere coperture omogenee; la precisazione dei manti di copertura ammessi è fatta caso per caso in rapporto alle situazioni circostanti con riferimento ai casi considerati compatibili; può comunque sussistere il divieto di modificare il tipo di materiale esistente.



#### **Art. 2.1.4. - Restauro e risanamento conservativo (RC)**

"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".

(art. 3 comma 1 lettera c) del DPR 380/2001).

Per l'esecuzione di tali interventi è previsto il titolo abilitativo ai sensi del DPR 380/2001 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia).

Sono previste due sottocategorie di intervento intese a specificare il contenuto generale di cui sopra ed a renderlo più aderente alla peculiarità degli oggetti edilizi a cui si riferiscono; le sottocategorie sono le seguenti:

- RC 1: restauro rigoroso
- RC2: risanamento conservativo

contenuti delle due sottocategorie sono:

##### RC1 - Restauro rigoroso.

Comporta il mantenimento integrale ed il recupero dell'originario organismo architettonico, previa depurazione di aggiunte in contrasto; in ogni caso le opere devono assicurare la conservazione della totalità degli aspetti costruttivi tipologici e formali che nel tempo hanno caratterizzato l'organismo.

Sono pertanto di restauro rigoroso il complesso delle seguenti opere con le relative prescrizioni:

- ripristino e consolidamento delle coperture con
- materiali originari (divieto della loro sostituzione con altro materiale);
- consolidamento, comprese le sottomurazioni, e rifacimento, ove deteriorate, delle strutture portanti verticali esterne ed interne, con mantenimento delle forme e dei materiali;
- consolidamento e rifacimento, ove deteriorate, delle strutture portanti orizzontali e creazione di vespai, senza spostamenti ed alterazioni di forma e materiali;
- consolidamento, con i materiali originali, dei rivestimenti, decorazioni ed intonaci esterni (con mantenimento integrale delle murature faccia-vista) nonché quelli interni ove costituiscono testimonianza di valore storico o artistico;
- consolidamento e rifacimento di scale senza spostamenti ed alterazioni di forma e materiali;
- inserimento degli impianti tecnologici (riscaldamento e impianti igienico -

sanitari) senza che per questi ultimi si produca una sostanziale compromissione dei caratteri distributivi dell'edificio, utilizzando quindi anche la ventilazione forzata;

- ripristino delle aperture esterne originarie e chiusura di eventuali aperture contrastanti con il disegno originario;
- ripristino delle logge;
- eliminazione di corpi aggiunti in epoche successive che risultino in contrasto architettonico con l'edificio principale;
- ripristino degli spazi esterni con rimozione di costruzioni e manufatti in contrasto o di disturbo.

Nelle planimetrie del Piano Regolatore Generale vengono individuati quegli edifici per i quali, dato l'elevato valore storico - ambientale, l'unico tipo di intervento ammesso è il restauro rigoroso.

### RC2 - Risanamento conservativo

Comporta essenzialmente il mantenimento dei caratteri d'insieme dell'originario organismo architettonico, con l'eliminazione di elementi di contrasto, pur fatta salva la possibilità di interventi di rinnovo e trasformazione dell'impianto distributivo.

Sono pertanto di risanamento conservativo il complesso delle seguenti opere con le relative prescrizioni:

- sostituzione di materiali di copertura con manti di cotto, di tipo da valutare per ogni singolo caso in rapporto al contesto; nel caso di rifacimento totale della struttura del tetto ed ove sia necessario sostituirla o consolidarla gli appoggi perimetrali, è ammesso il sopralzo del piano di imposta del tetto stesso, rispetto al filo di facciata, per un massimo di cm. 100, senza alcun ricavo di nuovi locali abitativi;
- consolidamento, ivi comprese le sottomurazioni e rifacimenti, ove deteriorate, delle strutture portanti verticali esterne;
- inserimento, consolidamento e rifacimento, ove deteriorate, delle strutture portanti orizzontali, senza sostanziale modifica delle quote di imposta e conservando di norma gli orizzontamenti a volta;
- modifiche o rifacimento delle strutture portanti verticali interne;
- consolidamento e ripristino con materiali, forme e colori originari, o analoghi a quelli del tessuto edilizio circostante, dei rivestimenti esterni, nonché dei decori artistici interni; solo sigillature dei giunti per murature facciavista;
- ripristino dei corpi scala; sono ammessi parziali modificazioni ai collegamenti verticali, all'interno dell'organismo edilizio allo scopo di migliorarne i caratteri distributivi; esse non devono comunque comportare modifiche esterne dell'edificio;
- inserimento degli impianti tecnologici, di riscaldamento e igienico sanitari con eventuale ricavo di nuove aperture conformi a quelle originarie;
- modificazioni alle tramezzature interne, in relazione alle opere di cui al punto

precedente e in relazione alla necessità di una diversa distribuzione interna connessa alle funzioni cui il fabbricato è destinato; sono ammesse le aggregazioni e le suddivisioni di unità immobiliari purché non alterino l'impianto distributivo dell'edificio, con particolare riguardo alle parti comuni;

- rifacimento delle aperture esterne, di quelle interne e di quelle non conformi; nuove aperture esterne strettamente necessarie alla diversa soluzione distributiva, con taglio e tipi di materiali conformi a quelle originarie; eliminazione di aperture in contrasto con le linee architettoniche del fabbricato; (per la tipologia delle aperture vedi grafici indicativi in Appendice -foglio 5);
- eliminazione dei corpi aggiuntivi in epoche recenti che risultino in contrasto con le caratteristiche dell'edificio;
- ripristino degli spazi esterni, con rimozione di manufatti (recinzioni, baracche, ecc. in contrasto ambientale;
- ripristino di logge con eventuale chiusura in vetro a giorno, nei modi prescritti nei grafici in Appendice (foglio 7) senza che ciò costituisca incremento di volume.

### **Art. 2.1.5. - Ristrutturazione edilizia (RE)**

"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 successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi, area di sedime e caratteristiche dei materiali, a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica."

(art. 3 comma 1 lettera c) del DPR 380/2001).

Per l'esecuzione di tali interventi è previsto il titolo abilitativo ai sensi del DPR 380/2001 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia).

Sono previste due sottocategorie d'intervento, intese a specificare il contenuto generale di cui sopra ed a contemplare la peculiarità degli oggetti edilizi a cui si riferiscono; le sottocategorie sono le seguenti:

- RE1 - ristrutturazione edilizia senza modificazione volumetrica sostanziale
- RE2 - ristrutturazione edilizia con ampliamento e/o sopraelevazione.

#### RE1- Ristrutturazione edilizia senza modificazione volumetrica sostanziale

Appartiene a tale sottocategoria il complesso delle seguenti opere con le relative prescrizioni:

- gli interventi e le relative prescrizioni già esposti all'articolo precedente relativamente agli interventi di "restauro e risanamento conservativo" con, in più, quanto ai punti che seguono;
- sostituzione di parti degli edifici con ricostruzione delle medesime con caratteri architettonici, volume, prospetti, impronta planimetrica, conformi alle precedenti; piccoli spostamenti planimetrici possono essere ammessi unicamente per eliminare problemi di rapporti funzionali e igienici nei confronti degli edifici vicini o fra le parti dell'edificio medesimo;
- integrazione di unità immobiliari esistenti con volumi adiacenti anche di tipo rustico, con le prescrizioni del punto seguente;
- inserimento, consolidamento, ripristino, rifacimento di strutture portanti orizzontali, anche con modifica delle quote di imposta dei solai e delle altezze interne dei locali senza modifica sostanziale dell'altezza dell'edificio (H);
- piccole modifiche volumetriche, limitatamente alle opere necessarie al miglioramento degli impianti igienico - sanitari, all'integrazione di collegamenti verticali od a sistemazioni funzionali e distributive, nei limiti del 5% del volume esistente (V) o della superficie utile esistente (Sul);

- installazione di collegamenti verticali, purché a giorno utilizzando tipologie e materiali ritenuti compatibili con il contesto architettonico ed ambientale.

## RE2- Ristrutturazione edilizia con ampliamento e/o sopraelevazione

Nei casi di interventi in edifici con destinazione residenziale, appartengono a tale sottocategoria il complesso delle opere di cui al punto RE1 precedente, con in più quanto ai punti che seguono, e con riferimento orientativo ai grafici indicativi in Appendice, e nel rispetto dei parametri di cui al capo 2° delle presenti norme:

- a) nel caso di edificio inserito in una cortina edilizia -quando sia anche solo in parte di altezza inferiore agli edifici adiacenti -si ammette la sopraelevazione sino a raggiungere l'altezza dell'edificio più basso tra di essi;
- b) nel caso di edificio in testata ad una cortina edilizia all'interno di un Nucleo di Antica Formazione, se ne ammette il prolungamento nel rispetto delle norme del Codice Civile e della distanza dalle costruzioni (Df) di ml. 10,00;
- c) nel caso di edificio in testata ad una cortina edilizia, se ne ammette la sopraelevazione sino a raggiungere l'altezza dell'edificio confinante;
- d) nel caso di edificio inserito in una cortina edilizia, quando sia mancante di servizi e/o di collegamenti verticali efficienti -si ammette l'ampliamento trasversale entro il limite di mq 25 di superficie coperta purché riguardante i prospetti meno significativi, con esclusione, ove possibile, delle facciate ove sono collocate logge, balconate e ballatoi che vanno mantenute integre; l'intervento è subordinato all'accertamento dell'impossibilità di ricavare altrimenti i servizi indispensabili;
- e) nel caso di edifici isolati appartenenti alla tipologia del villino; si ammette sia l'ampliamento planimetrico sia la sopraelevazione; questa ultima comunque fino ad un'altezza (H) non superiore alla media delle altezze degli edifici residenziali circostanti della stessa tipologia, purché compatibile con le altezze massime stabilite per le singole aree urbanistiche di appartenenza.

Nel caso di recupero, alla destinazione d'uso compatibile con l'area in cui si colloca l'edificio, di volumi rustici e portici purché accatastati o autorizzati, e nelle opere di completamento di tali volumi, ai fini di realizzare i tamponamenti esterni necessari e le aperture, si dovranno osservare scrupolosamente i caratteri architettonici degli edifici di antica formazione presenti nel luogo, con particolare riguardo a quelli assoggettati a restauro e risanamento conservativo, salvo che si tratti di ristrutturazione di edifici recenti.

Nel rispetto di quanto precede e dei parametri indicati per i singoli usi del suolo al successivo Titolo III°, le modifiche volumetriche sono concesse, una sola volta, per miglioramenti igienico - sanitari e/o funzionali, in ragione del 20% in aumento massimo del volume esistente (V) o della superficie utile esistente (Sul); 25 mq di superficie utile per ogni unità immobiliare sono comunque consentiti, anche se eccedono tale percentuale.

Nei casi di interventi in edifici con destinazione non residenziale, produttiva e/o terziaria, appartengono a tale sottocategoria il complesso delle opere già esposte per

la sottocategoria RE1, ma nei limiti e con le prescrizioni di cui al precedente comma, e con le seguenti ulteriori modalità operative:

- a) ampliamento planimetrico o sopraelevazione, con forme e materiali ripetitivi e aderenti ai caratteri architettonici dell'edificio preesistente, salvo i casi di rifacimento anche di esso;
- b) eliminazione dei corpi aggiunti aventi caratteri di provvisorietà e ripristino delle aree esterne, con eliminazione e sistemazione di depositi e accumuli di materiali altrimenti sistemabili.

**Art. 2.1.6. - Demolizione senza ricostruzione (DS)**

Si tratta di interventi di totale demolizione dell'esistente senza ricostruzione.

Fa eccezione la ricostruzione vincolata all'esecuzione di opere pubbliche.

Per tali interventi, salvo che si tratti di intervento pubblico, è richiesto un titolo abilitativo gratuito.

Sono passibili di demolizione tutti gli immobili quando si determinano interessi pubblici o problemi di pubblica incolumità; alla demolizione si provvede secondo le leggi vigenti in materia.

Sono passibili altresì di demolizione tutti quegli edifici o parti di edifici nonché manufatti ritenuti in contrasto con le caratteristiche del fabbricato o in contrasto ambientale; tale demolizione è connaturata agli interventi di restauro e risanamento conservativo (art. 2.1.4. precedente), nonché di ristrutturazione (art. 2.1.5. precedente).

Gli edifici individuati da demolire nelle planimetrie del P.R.G. possono essere soggetti, in attesa della demolizione, a sola manutenzione ordinaria.

L'area liberata da costruzioni demolite è vincolata agli usi previsti dal P.R.G.

**Art. 2.1.7. - Demolizione con ricostruzione (DR)**

Si tratta di interventi di totale demolizione dell'esistente e di successiva riedificazione sul posto secondo il volume, le altezze, dell'edificio preesistente, consentendo gli ampliamenti contemplati per il tipo RE2, nel rispetto dei parametri edilizi stabiliti dalle norme delle singole aree di intervento.

Per tali interventi è richiesto un titolo abilitativo convenzionato, assoggettato ai contributi di cui alla L. 10/1977.

### **Art. 2.1.8. - Nuova costruzione di fabbricati a destinazione residenziale (NCr)**

Le nuove costruzioni di carattere residenziale sono conseguenti ad interventi su aree inedificate, o rese libere in conseguenza di demolizioni, in modo da configurare la formazione di un edificio totalmente nuovo.

Sono altresì da considerarsi nuova costruzione gli interventi comunque elencati all'art. 3 comma 1 lettera e) del DPR 380/2001.

Per tali interventi le modalità di attuazione (mediante intervento diretto o indiretto tramite strumento attuativo quali ad esempio piano esecutivo e piano di recupero) sono quelle dettate per le rispettive aree.

Valgono le seguenti prescrizioni circa i caratteri delle tipologie edilizie:

- tipologia delle case uni - bifamiliari (villini, casette e simili): forme semplificate, cioè con esclusione di estrosità arbitrarie; di norma vanno eseguiti tetti a due o quattro falde, con imposta non superiore a cm. 75 rispetto al filo facciata e con inclinazione media variabile tra il 30% e il 45% con manto di copertura in cotto o comunque conforme ai tipi ed ai materiali delle coperture adiacenti, cioè coerenti con le condizioni climatiche ed ambientali locali; nel caso di installazione di pannelli solari, l'inclinazione delle falde deve essere connaturata all'installazione di tali apparati tecnologici; possono essere ammessi abbaini con caratteristiche conformi alla tradizione locale (vedi grafici indicativi al foglio 9 in Appendice);
- tipologia delle case plurifamiliari (case condominiali e similari): forme semplificate come sopra detto e coerenti alla tecnica costruttiva locale; sono ammesse le coperture a falde con pendenze analoghe a quelle degli edifici di antica formazione; tipi di copertura diversi sono ammessi nel caso di installazione di pannelli solari, nel qual caso la forma deve essere connaturata all'installazione di tali apparati;
- tutti i nuovi interventi edilizi a destinazione residenziale, e gli impianti relativi, devono essere progettati e realizzati nel rispetto delle vigenti normative sui consumi energetici e sulle emissioni di sostanze inquinanti.



### **Art. 2.1.9 - Nuove costruzioni di fabbricati a destinazione produttiva – terziaria – agricola (NCp)**

Le nuove costruzioni di carattere produttivo o terziario sono conseguenti ad interventi su aree inedificate, o di sostituzione di edifici esistenti totalmente demoliti, in modo da configurare la condizione di una nuova costruzione.

Per tali interventi le modalità di attuazione (mediante concessione con o senza piano esecutivo) sono quelle dettate per le rispettive aree.

Circa i caratteri delle tipologie edilizie sono da rispettarsi le seguenti prescrizioni:

- di norma, forme estremamente semplificate, coerenti alla tecnica costruttiva adottata, con divieto di usare nei prospetti elementi decorativi impropri (archi, finestre non regolari, ecc.) e finiture contrastanti con la generalità degli edifici circostanti; valgono le prescrizioni generali di cui all'art. 2.1.8.;
- per le attrezzature agricole, connesse ad edifici esistenti: tetto a doppia falda con manto in tegole di cotto o di cemento scuro, coerenti con la generalità degli edifici circostanti; per le attrezzature e gli edifici di nuovo impianto, per allevamenti industriali, può essere ammesso l'uso di strutture prefabbricate con copertura in fibrocemento; in tal caso devono essere impiegati materiali di tamponamento tradizionali, con linee architettoniche e coperture di forma e colore non contrastanti con l'ambiente, con l'obbligo di provvedere a schermature perimetrali a verde con alberi di alto fusto di essenze tradizionali (pioppi piramidali nelle aree piane, resinose nelle aree collinari o montane);
- nei casi in cui è ammessa l'abitazione del custode o del proprietario, il corpo di fabbrica che contiene l'abitazione non deve evidenziarsi per caratteri formali dal resto del fabbricato, e ciò sia quando è accorpato all'edificio principale sia quando ne è distinto;
- tutti i nuovi interventi edilizi, e gli impianti relativi, devono essere progettati e realizzati nel rispetto delle vigenti normative sui consumi energetici e sulle emissioni di sostanze inquinanti.

### **Art. 2.1.10. - Nuove costruzioni accessorie e manufatti di pertinenza alla residenza (Nca)**

Sono destinate a recepire esigenze e fabbisogni collaterali agli usi residenziali del suolo; si tratta quindi di costruzioni di pertinenza di edifici esistenti e quindi sul medesimo lotto, oppure autonome su lotto proprio, e principalmente destinate a:

- autorimesse;
- laboratori familiari di pertinenza dell'abitazione, o comunque non utilizzati per attività produttive;
- depositi di attrezzi, di legna ed altri materiali;
- ricoveri per animali domestici o da cortile.

Per esse è richiesto il titolo abilitativo nelle modalità e secondo le procedure definite dal DPR 380/2001 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia).

Le condizioni generali di ammissibilità (con le sole eccezioni indicate caso per caso negli articoli che seguono) sono le seguenti:

- che, nei casi di costruzioni fuori terra, vengano impiegate forme e materiali coerenti con quanto proposto nei grafici in appendice (numeri 11 e 13) con il colmo del tetto parallelo al lato più lungo e con esclusione perciò dei prefabbricati in lamiera od in calcestruzzo o altri materiali incompatibili, sulle facce viste;
- che, nei casi di costruzioni addossate ad edifici esistenti, le forme ed i materiali da adottare dovranno essere coerenti con essi;
- che, nei casi di costruzioni completamente interrato, siano coperte da uno strato di terra vegetale dello spessore minimo di cm. 60 dolcemente raccordato al terreno circostante su tutti i lati, escluso solo quello di accesso;
- che, nei casi di costruzioni su terreno in pendenza, lungo le strade o non, vengano rispettati i modi prescritti nel grafico in calce al foglio n° 10 in Appendice.

I parametri da rispettare sono i seguenti:

- Q: rapporto massimo di copertura = pari a quello stabilito dalle norme delle singole aree d'intervento
- H: altezza massima = ml.2,70
- Dc: distanza minima dai confini = ml. 3, salvo accordo scritto tra confinanti per costruzioni in aderenza su confine
- D: distanza tra costruzioni = ml.3
- Ds: distanza minima dai cigli di strade pubbliche o di uso pubblico = ml. 4,5 all'interno dei centri abitati e degli insediamenti previsti

Le costruzioni in oggetto, quando siano di pertinenza di edifici, sino alla misura di

una per tipo e di una per ogni unità immobiliare e sino ai limiti dimensionali indicati ai seguenti punti a) e b), sono considerate "in franchigia" e cioè non costituiscono volume (V), né superficie lorda utile (Sul), ma solo superficie coperta (Sc); mentre per i parametri H,Dc,D,Ds, si fa riferimento al comma precedente:

a) autorimesse

limite dimensionale per cadauna = mq.25 di superficie netta

b) laboratori familiari, depositi di attrezzi, di legna ed altri materiali, ricoveri per animali domestici o da cortile, tettoie aperte con requisiti di stabilità e di durata.

limite dimensionale = mq.25 di superficie netta (Sun)

I pannelli solari, e le altre apparecchiature tecnologiche isolate per la produzione di energia alternativa, sono ammesse sulle aree libere soltanto se collocate in modo da inserirsi nell'ambiente circostante; nel caso dei nuclei di antica formazione sono ammesse solo se incorporate organicamente nelle linee architettoniche dell'edificio.

## **CAPO 2° - CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTI DI CARATTERE URBANISTICO**

### **Art. 2.2.1. -Ristrutturazione urbanistica (RU)**

Gli "interventi di ristrutturazione urbanistica", sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

(art. 3 comma 1 lettera f) del DPR 380/2001)

Tali interventi, nel quadro di uno strumento urbanistico esecutivo, hanno l'obiettivo di qualificare o riqualificare l'impianto urbanistico esistente, mediante gli interventi descritti al CAPO 1° precedente.

La ristrutturazione urbanistica è effettuabile solamente tramite gli strumenti urbanistici esecutivi contemplati all'art. 5.1.2. seguente.

**Art. 2.2.2. - Completamento urbanistico (CU)**

"Gli interventi rivolti alla realizzazione di nuove opere, su porzioni di territorio già parzialmente edificate".

(art. 13 comma 3 lett. f) della L.R. 56/77 e s.m. ed i.

Connaturato all'intervento edilizio vi è sia la realizzazione o l'adeguamento delle opere di urbanizzazione necessarie a rendere l'insediamento autosufficiente, sia la modifica di destinazione d'uso del suolo, sia la sistemazione del suolo.

Circa i caratteri architettonici e le tipologie delle nuove costruzioni, nonché degli interventi ammessi sugli edifici, si rimanda agli articoli contenuti nel Capo 1° precedente.

Tale tipo di intervento è effettuabile tramite intervento edilizio diretto. (art. 5.1.3. seguente)

### **Art. 2.2.3. - Nuovo impianto (NI)**

"Gli interventi rivolti all'utilizzazione delle aree inedificate" (art. 13 Comma 3 lett. g) della L.R. 56/77).

Circa i caratteri architettonici e le tipologie ammesse per le nuove costruzioni, si rimanda agli articoli di cui al Capo 1° del presente Titolo.

Condizione perché siano ammessi gli interventi di nuovo impianto è che le aree siano dotate di opere di urbanizzazione primaria, o vi siano impegni di dotazione in modo connaturato agli interventi edilizi, ai sensi delle vigenti leggi, ed in base all'art. 5.1.5. successivo.

Connaturato all'intervento edilizio vi è sia la realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie a rendere l'insediamento autosufficiente, sia la modifica di destinazione d'uso del suolo, sia la sistemazione del suolo.

In situazioni di particolare criticità nel provvedere al recapito nella rete di smaltimento comunale dei reflui, o in sua assenza, sono da adottarsi preferibilmente i sistemi di fitodepurazione e i pozzi dispersori per le acque meteoriche.

Con riferimento alle prescrizioni planimetriche di piano (elab. PR 3), il nuovo impianto edilizio (NI) nelle aree di espansione di cui al successivo art. 3.2.4. si intende effettuabile esclusivamente mediante strumento urbanistico esecutivo (SUE) di cui ai punti b) c) d) dell'art. 5.1.2. delle presenti norme.

Per gli interventi di nuova costruzione di fabbricati a destinazione residenziale (NCr) di cui al precedente Art. 2.1.8 – attuabili in aree AC e AE – è ammesso il trasferimento di cubatura tra lotti anche non contigui nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

1. che sia sempre verificato l'indice di densità fondiario o territoriale del lotto ricevente, così come deve essere sempre verificato il rapporto di copertura;
2. che il trasferimento sia formalizzato con atto registrato e trascritto nelle forme di legge perché ne resti evidenza pubblica nel seguito dell'attuazione del PRG vigente e delle varianti future;
3. che i lotti (massimo due) appartengano alla stessa località/frazione/comparto del territorio comunale, esse sono denominate e riconosciute ai fini della presente in: Roppolo Piano, Roppolo Castello; Morzano, San Vitale, Salomone, Peverano, Pioglio, Cagnoli, Riali, Babò.

### **CAPO 3° -CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO CON MODIFICA D'USO DEL SUOLO E DEGLI EDIFICI E MODIFICA DELL'AMBIENTE E DEL PAESAGGIO**

#### **Art. 2.3.1. - Modifica di destinazione d'uso degli edifici**

Un edificio subisce modifica di destinazione d'uso ogni volta che passa in tutto o in parte da una delle destinazioni ad un'altra dell'elenco seguente:

- uso residenziale
- uso residenziale rurale
- uso accessorio alla residenza
- uso per la produzione agricola
- uso per attività produttive artigianali ed industriali -uso per attività turistico - ricettive
- uso per attività commerciali direzionali
- uso per servizi sociali ed attrezzature pubbliche.

La modifica di destinazione d'uso può avvenire anche per singole parti di un medesimo immobile.

Ai fini dell'applicazione del comma 1° dell'art. 48 della L. R. 56/77, in ordine all'ammissibilità di mutamento di destinazione d'uso per unità immobiliari non superiori a 700 mc., si precisa che ciò è subordinato alle seguenti condizioni:

- che la nuova destinazione sia fra quelle proprie e ammesse per l'area in oggetto ed alle condizioni specifiche previste, con esclusione quindi delle destinazioni in contrasto (vedi Titolo III);
- che ai fini della nuova destinazione non debbano compiersi interventi di carattere edilizio ad eccezione per la manutenzione ordinaria;
- che la nuova destinazione non comporti alcun incremento del carico urbanistico;
- che la nuova destinazione non comporti attività ed usi per i quali la legislazione vigente prevede l'osservanza di norme di sicurezza specifiche (antincendio, antinquinamento, ecc.).

Nei casi in cui non si verificano tutte contemporaneamente le condizioni sopra esposte, per la modifica di destinazione d'uso occorre procedere a mezzo di regolare procedimento per l'ottenimento di un titolo abilitativo.

La destinazione d'uso degli edifici, manufatti, aree ed ogni altro immobile deve essere precisata all'atto della richiesta di qualsiasi tipo di intervento e riguarda sia lo stato di fatto sia quello risultante dall'intervento stesso.

#### **Art. 2.3.2. - Modifica di destinazione d'uso del suolo**

Il suolo subisce modifica di destinazione d'uso nel momento in cui con opere,

manufatti, attività che si installano, interventi di sfruttamento delle risorse di sopra e sottosuolo (e con eccezione dell'avvicendamento delle colture) serve per attività ed usi diversi dai precedenti.

La modifica di destinazione è connaturata alla concessione per gli interventi di carattere edilizio ed urbanistico di cui ai Capi 1° e 2° del presente Titolo; negli altri casi la disciplina è istituita dagli artt. 48, 54, 55 della L.R. 56/77, nonché dall'art. 56 della medesima Legge per quanto attiene agli interventi ivi elencati.



### **Art. 2.3.3. - Sistemazione del suolo e del luogo.**

Ogni intervento di tipo edilizio ed urbanistico, nonché ogni intervento di cui al presente Capo, comporta l'obbligo di sistemazione dell'intera area asservita all'intervento medesimo, con eventuale rimozione di edifici o parti di essi, di manufatti e comunque sistemazioni di tutto quanto sia considerato dal Sindaco (sentita la C.I.E.) in contrasto con interessi pubblici, espressi anche attraverso la necessità di decoro dell'ambiente e del paesaggio.

Ogni intervento di modifica dello stato di fatto del suolo deve essere finalizzato a restituire ad esso caratteri di omogeneità con gli aspetti naturali del contesto.

Negli interventi di carattere urbanistico ed edilizio è vietato eseguire consistenti modificazioni dell'andamento superficiale del suolo con scavi e riporti, così come è vietato compromettere i caratteri sostanziali della viabilità non comunale esistenti.

### **Art. 2.3.4. – Coltivazione di cave**

L'apertura di cave, l'eventuale riattivazione di quelle inattive, la coltivazione di quelle già attive, è disciplinata dalla L. R. 22/11/78 n° 69 e successive integrazioni e modificazioni.

Gli interventi di coltivazione sono soggetti ad apposita procedura autorizzativa che vede coinvolta la Provincia e la Regione<sup>1</sup>, inoltre la normativa regionale delle cave e miniere prevede il pagamento di un contributo, dovuto dagli esercenti ai Comuni nel cui territorio viene svolta l'attività, quale diritto di escavazione.

Il Comune può richiedere che a determinate scadenze i concessionari presentino progetto di coltivazione con esatto rilievo topografico in scala 1:200 delle escavazioni operate, nonché delle modifiche planimetriche ed alti metriche apportate allo stato iniziale dei luoghi, imponendo le sistemazioni del suolo funzionali ad interessi pubblici o a necessità di decoro dell'ambiente, nel rispetto delle leggi statali e regionali che le disciplinano.

---

<sup>1</sup> In attuazione del Capo I della legge 15 marzo 1997, n. 59, la legge regionale n. 44 del 26 aprile del 2000, al Titolo II - Capo VI, conferisce alle Province funzioni e compiti in materia di cave e torbiere. Rimangono in capo alla Regione le istanze presentate ai sensi della l.r. 30/1999 e le autorizzazioni per cave ubicate in Aree Protette a rilevanza regionale.

### **Art. 2.3.5. - Norme per la conservazione del patrimonio naturale e dell'assetto ambientale**

Vengono richiamati i seguenti aspetti della L.R. 2/11/1982 n° 32:

"E' vietato l'abbandono anche temporaneo, di rifiuti e detriti di qualsiasi genere in luoghi pubblici, aperti al pubblico, privati, nonché in specchi e corsi d'acqua, salvo che nei luoghi appositamente destinati dall'Amministrazione Comunale territorialmente competente, convenientemente recintati e condotti secondo tecniche che evitino l'insorgere di pericoli e di inconvenienti diretti o indiretti per la salute pubblica, secondo le norme che regolano la materia; è vietato inoltre l'allestimento delle discariche lungo le aste pluviali entro 50 metri dalla zona demaniale".

Il comma precedente non si applica ai residui vegetali derivanti dalle operazioni agro – silvo - pastorali.

E' vietato parcheggiare veicoli nei prati, nelle zone boschive, in terreni agricoli; è vietato calpestare i prati destinati a sfalcio, nonché i terreni sottoposti a coltura anche se non cintati e segnalati, fatta salva la normativa della L.R. 17 ottobre 1979 n° 60.

Sono esclusi dal divieto di cui ai commi precedenti i mezzi impiegati nei lavori agro – silvo - pastorali, nelle opere idrauliche-forestali, nelle operazioni di pronto soccorso, di vigilanza forestale, antincendio, di pubblica sicurezza, nonché i veicoli utilizzati per servizio pubblico.

La cotica erbosa e la lettiera, nonché lo strato superficiale dei terreni non possono essere asportati, trasportati e commerciati.

Sono ammesse operazioni di prelievo solo nei casi direttamente connessi con le pratiche colturali e di miglioramento fondiario e nel caso di opere edificatorie o di urbanizzazione nel rispetto delle norme vigenti.

La disciplina di cui al presente articolo non si applica ai terreni destinati a vivai.

### **Art. 2.3.6 – Recinzioni e muri di contenimento**

Sono previsti i seguenti casi:

#### **a) recinzioni**

- sono effettuabili, tramite l'ottenimento del necessario titolo abilitativo, su tutto il territorio comunale, con eccezione delle aree ove sono presenti vincoli di intervento specifici di cui al Titolo IV; è sempre ammessa la manutenzione straordinaria di recinzioni esistenti per riportarle alla normativa del presente articolo;
- nel territorio agricolo le recinzioni saranno preferibilmente in legno del tipo tradizionale a staccionata, oppure in paletti di ferro su plinti isolati e filo teso o rete metallica per un'altezza massima di ml. 1,80; l'eventuale cordolo dovrà avere un'altezza massima di mt. 0,30; le recinzioni già esistenti possono essere soggette solamente ad ordinaria e straordinaria manutenzione o adeguate alle presenti norme; le recinzioni possono riguardare solo edifici esistenti alla data di approvazione del PRG o nuovi edifici per gli addetti all'agricoltura, o terreno da utilizzarsi per specifici fini agricoli produttivi;
- nel territorio destinato alla residenza le recinzioni non potranno superare l'altezza di ml. 1,80, potranno essere costruite da cordolo continuo per una emergenza massima di ml. 0,60; la barriera superiore potrà essere in rete metallica in ferro oppure in cancellata di ferro di semplice fattura.

Il Comune per esigenze ambientali, può imporre schemi standard per aree di particolare pregio. Le recinzioni esistenti non conformi alle presenti norme possono essere oggetto solo di ordinaria manutenzione; nel caso di rifacimento è fatto obbligo di adeguarsi alle presenti norme;

- le recinzioni, nel territorio destinato alla residenza, dovranno preferibilmente essere dotate di siepi sempreverdi tali da raggiungere l'altezza della recinzione medesima ed incorporarla; fanno eccezione i casi derivanti da necessità di visibilità della circolazione stradale;
- gli arretramenti minimi per l'allineamento rispetto alla mezzzeria stradale sono illustrati nel prospetto di cui al successivo art. 3.1.4. e nei grafici in Appendice (fogli 14. 15. 16. 17. ) mentre il cancello di accesso veicolare dovrà essere arretrato di almeno mt. 4,5 dal ciglio stradale, con esclusione dei casi entro i nuclei di antica formazione;
- nel caso particolare di recinzione che interessa un lotto il quale è contiguo a lotti edificati già dotati di recinzione, anche se difformi dalle presenti norme, è ammesso che la nuova recinzione si allinei a queste, quando ne costituisce un tratto minoritario, salvo casi particolari la cui determinazione è demandata alla C.I.E.;
- nell'ambito di nuclei di antica formazione non sono ammesse nuove recinzioni nelle aree che risultano, indipendentemente dal regime proprietario, avere funzioni cortilizie o comunque di passaggio; è fatto divieto di sostituire muri a secco, recinzioni in muratura, ecc. per sostituirli con recinzioni del tipo in cordolo e barriera in ferro; le recinzioni ammesse sono costituite da muri in

muratura o preferibilmente in pietra a vista non più alti di mt. 1,80, e su specifico giudizio di compatibilità ambientale da parte della C.I.E.;

- nei casi di strade collinari con muri di contenimento del terreno dell'altezza media superiore a mt. 1,50, la recinzione può essere collocata (in deroga agli arretramenti sopra prescritti) sulla testata del muro, purché, nei casi a valle, venga garantito il deflusso delle acque.

b) muri di contenimento:

- i muri di contenimento in pietrame a secco esistenti nel territorio comunale sono assoggettabili unicamente ad interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione; è vietata la sostituzione dei medesimi o di parte di essi con muri in calcestruzzo; è ammesso invece il loro ricalzo nella parte controterra con calcestruzzo armato purché la parte esterna comunque visibile abbia l'aspetto del muro a secco;
- nel caso della nuova costruzione di muri controterra in aree ove sono presenti muri in pietrame, è fatto obbligo di utilizzare lo stesso materiale e tipo di lavorazione;
- negli altri casi è ammesso l'impiego del calcestruzzo semplice od armato, con l'altezza massima di ml. 3,00; qualora sia necessario superare tale quota, il manufatto dovrà essere realizzato a gradoni di altezza massima pari a ml. 3,00 con un arretramento di ciascuna ripresa del muro pari almeno all'altezza massima, oppure con arretramento imposto dalla pendenza naturale del terreno quando superi il 100%. Possono fare eccezione solo i muri realizzati per contenere le nuove costruzioni entro la porzione di scavo, e i muri che sostengono strade pubbliche. Le terrazze dovranno essere obbligatoriamente sistemate a verde;
- l'allineamento lungo le strade deve coincidere con quello prescritto per le recinzioni.

## **TITOLO III° - CLASSIFICAZIONE DEGLI USI DEL SUOLO**

### **Art. 3.0.1. -Generalità**

Per "usi del suolo" si intendono le utilizzazioni a fini di attività di trasformazione urbanistica ed edilizia, cui il territorio comunale è preordinato dal piano.

Il territorio comunale è diviso in classi di uso del suolo a cui corrispondono destinazioni d'uso specifiche, modalità di intervento, parametri urbanistici o edilizi, ed in cui possono operarsi specifici interventi del tipo descritto al Titolo II precedente.

Le principali classi di uso del suolo fissate dal piano sono le seguenti:

- usi pubblici
- usi privati residenziali -produttivi -terziari -agricoli

Ciascuna classe comporta specifiche destinazioni d'uso esposte negli articoli seguenti.

## **CAPO 1 – USI PUBBLICI**

### **Art. 3.1.1. -Aree per servizi sociali ed attrezzature a livello comunale**

Le localizzazioni e le destinazioni specifiche delle aree per servizi sociali ed attrezzature pubbliche (SP), nel rispetto degli standards di cui all'art. 21 della L.R. 56/771 sono graficamente indicate negli elaborati di piano, salvo quelle per le quali il reperimento può risultare prescritto attraverso la normativa.

In tali aree SP possono essere realizzati, dalla Amministrazione Comunale, oppure dietro approvazione del Consiglio Comunale, da privati, enti ed associazioni di interesse pubblico, attrezzature di uso pubblico del tipo indicato nelle planimetrie del P.R.G., tramite concessione di diritto di superficie e la stipula di una convenzione che contempli le modalità di utilizzazione e di servizio delle attrezzature da parte della collettività, e la cessione gratuita dell'immobile al Comune allo scadere della convenzione.

Le destinazioni specifiche previste sono:

#### a) per gli insediamenti residenziali:

- aree con attrezzature per l'istruzione (asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuola media dell'obbligo), per le quali l'edificabilità e le prescrizioni funzionali o le tipologiche sono disciplinate dalle leggi e decreti in materia;
- aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative) per le quali l'edificazione e le prescrizioni funzionali e/o tipologiche sono disciplinate dalle leggi in materia; in mancanza di esse si applicano i parametri di cui al successivo art. 3.4.6. punto 4 lettera b);
- aree per giardini e parchi gioco e servizi annessi, per attrezzature sportive; per la realizzazione di attrezzature ricreative d'uso collettivo come al caso precedente per interventi edilizi, quali chioschi, spogliatoi, sedi di società sportive, modesti locali di servizio o di ristoro e simili, si applicano i parametri di cui al successivo art. 3.4.6. punto 5 lettera a);
- aree per parcheggi destinati alla creazione di posti-macchina in superficie, o all'installazione di autorimesse collettive; a queste ultime è da applicare la normativa relativa alle attrezzature di interesse comune.

#### b) per gli insediamenti produttivi:

- la dotazione di aree per attrezzature al servizio dei nuovi insediamenti produttivi non dovrà scendere al di sotto del 20% della superficie territoriale di ciascuna unità locale di nuovo impianto;
- per gli insediamenti esistenti, nel caso di interventi di ristrutturazione o/e ampliamenti, la misura della dotazione non sarà inferiore al 10% della superficie fondiaria teoricamente asservita alla superficie coperta oggetto di interventi, calcolata in base al rapporto di copertura massimo stabilito dal piano;

- la destinazione specifica dell'area è decisa dal Comune, tra quelle indicate all'art. 21 primo comma punto 2) L.R. 56/77;
- tutto ciò fatto salvo le aree soggette a piani esecutivi, per le quali vale la normativa specifica propria dell'area.

c) per ali insediamenti direzionali e commerciali:

- la dotazione di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti direzionali e commerciali non dovrà scendere al di sotto del 100% della superficie lorda del pavimento dei nuovi edifici previsti;
- per gli impianti esistenti, nel caso di interventi di ampliamento si dovrà provvedere al reperimento di aree per le attrezzature in oggetto, in misura minima del 100% della superficie lorda di pavimento oggetto dell'intervento;
- la destinazione specifica dell'area è decisa dal Comune, fra quelle indicate all'art 21 primo comma punto 3) LR 56/77;
- per gli esercizi di vendita al dettaglio si rimanda alle dotazioni minime delle Leggi sulla disciplina del commercio, quando maggiori del disposto della LR 56/77.

Nei casi di impossibilità di reperimento da parte dei privati delle aree da cedere al Comune oppure nei casi in cui il Comune, a suo giudizio, non ritenesse di acquisire dette aree, esse potranno essere oggetto di monetizzazione, nell'ambito di apposita convenzione o di altro idoneo provvedimento amministrativo.

Si intendono escluse dall'eventuale monetizzazione le aree da destinare a parcheggio pubblico secondo le quantità previste dall'art. 21 -1° comma punto c) della L. R. 56/77.

### **Art. 3.1.2. – Aree per servizi sociali ed attrezzature di interesse generale**

Nel Comune di Roppolo l'attivazione della prevista area a SP ubicata tra laex-SS228 e la SP Roppolo - Cavaglià, dovrà essere necessariamente supportata da una puntuale analisi geologico - tecnica tesa a valutare e risolvere le problematiche legate ai fenomeni di ruscellamento.

Le localizzazioni e le destinazioni specifiche delle aree, nel rispetto degli standards di cui all'art. 22 della Legge Regionale 56/77, sono graficamente indicate negli elaborati di piano.

Le destinazioni specifiche contemplate dalla L.R. 56/77 sono:

a) aree per le attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo

non ne sono previste

b) aree per le attrezzature sociali, sanitarie ed ospedaliere

c) aree per parchi pubblici urbani e comprensoriali

dove è ammesso l'intervento pubblico, oppure di enti ed associazioni di interesse pubblico o di singoli privati, alle condizioni dettate al precedente art. 3.1.1., per la realizzazione di infrastrutture di servizio all'utilizzazione pubblica delle aree in oggetto. Tali interventi saranno comunque ammissibili solo a seguito dell'approvazione da parte del Consiglio Comunale di un progetto generale di sistemazione dell'area considerata.

### **Art. 3.1.3. - Aree per impianti urbani**

Si tratta di aree destinabili o destinate ad impianti cimiteriali, a pubbliche discariche controllate, ad impianti di depurazione, ad impianti tecnici eseguiti da enti pubblici (ENEL, SIP, ecc.).

Il piano non individua nuove aree oltre a quelle già esistenti o progettate; per le ulteriori esigenze di intervento, le attrezzature potranno essere realizzate anche su aree ad esse non destinate, nel rispetto tuttavia dei vincoli di tutela ambientale istituiti; i parametri edilizi da applicare saranno quelli delle leggi di settore o, in mancanza di esse, saranno quelli di cui all'art. 3.3.1. (riguardanti gli impianti produttivi da confermare - IPC); in ogni caso l'intervento, se svolto da enti diversi dal Comune, è soggetto alla concessione gratuita, trattandosi di impianti che costituiscono opere di urbanizzazione.

### **Art. 3.1.4. - Aree per la viabilità**

Il PRG individua le aree destinate alla viabilità esistenti ed in progetto secondo la classificazione assunta dal Nuovo Codice della Strada (DL 285/92).

Per le fasce di rispetto dal confine stradale il PRG di norma fa riferimento alle distanze fissate dal Nuovo codice della strada e dal suo Regolamento di esecuzione e di attuazione, fatti salvi i distacchi appositamente disciplinati dalle presenti NTA, il tutto riportato ad esemplificazione nella tabella che segue.



Categorie	TIPO B	TIPO C	TIPO D	TIPO E	TIPO F
	Extraurbane principali	Extraurbane secondarie	Urbane di scorrimento	Urbane di quartiere	Locali
<b>1 - EDIFICI</b>					
Fuori dai centri abitati	40	30			20 (1)
Fuori dai centri abitati ma dentro le zone edificabili o trasformabili con PRG	20	10		ns	ns
Dentro i centri abitati			20	ns	ns
Dentro i centri abitati in assenza di PRG			20	20	10
<b>2 - MURI DI CINTA</b>					
Fuori dai centri abitati	5	3	3	ns	ns
Dentro i centri abitati	ns	ns	2	ns	ns

Note: le misure sono espresse in metri; ns = non stabilite ; (1) = mt 10 per le strade "vicinali"

Le presenti norme definiscono, per ogni tipo di strada, le caratteristiche dimensionali, gli allineamenti per le recinzioni e per l'edificazione, secondo il prospetto in calce al presente articolo.

La planimetria del PRG e l'allegato in appendice alle presenti NTA individua e classifica le strade di tipo B, C, D, E, F; tutte le altre si intendono appartenenti alla classificazione di strada vicinale, con la sola eccezione per le strade d'uso rurale (interpoderali o di collegamento dei poderi alla viabilità ordinaria).

I nuovi tracciati indicati nel piano possono subire variazioni non sostanziali in sede di progetto esecutivo, senza che tali variazioni comportino variante al piano; analogamente, in sede di piano di settore, potranno essere introdotte variazioni alla classificazione assegnata alle strade.

Le aree destinate alla viabilità e non utilizzate in sede esecutiva potranno non essere acquistate dall'Ente Pubblico; esse sono comunque inedificabili.

All'interno dei centri abitati e degli insediamenti ad essi contigui, gli allineamenti per l'edificazione potranno adeguarsi agli allineamenti preponderanti in atto nelle parti edificate.

Le aree di arretramento delle recinzioni di cui al precedente art. 2.3.6 dovranno essere disposte a verde e/o con marciapiede, a cura del proprietario frontista; l'impegno è connaturato alla richiesta di concessione per l'esecuzione delle recinzioni o per il loro rifacimento.

- 1) Ai fini dell'applicazione delle Norme del Nuovo Codice della Strada si definisce "strada" l'area ad uso pubblico destinata alla circolazione dei pedoni, dei veicoli e degli animali.
- 2) Le strade sono classificate, riguardo alle loro caratteristiche costruttive,

tecniche e funzionali, nei seguenti tipi:

- B - Strade extraurbane principali
- C - Strade extraurbane secondarie
- D - Strade urbane di scorrimento
- E - Strade urbane di quartiere
- F - Strade locali

- 3) Le strade di cui al comma 2) devono avere le caratteristiche minime come descritte all'art. 2 del Nuovo codice della strada", decreto legislativo 30 aprile 1992 n. 285 e successive modificazioni:
- 4) E' denominata "strada di servizio" la strada affiancata ad una strada principale (autostrada, strada extraurbana principale, strada urbana di scorrimento) avente la funzione di consentire la sosta ed il raggruppamento degli accessi dalle proprietà laterali alla strada principale e viceversa, nonché il movimento e le manovre dei veicoli non ammessi sulla strada principale stessa.
- 5) Riguardi al loro uso e funzionalità ai fini della circolazione, nonché per le esigenze di carattere amministrativo, le strade, come classificate ai sensi del comma 2), si distinguono in strade "Statali", "Regionali", "Provinciali" e "Comunali", secondo le indicazioni che seguono. Enti proprietari delle dette strade sono rispettivamente lo Stato, la Regione, la Provincia, il Comune. Per le strade destinate esclusivamente al traffico militare e denominate "Strade militari", l'Ente proprietario è considerato il Comando della Regione Militare Territoriale.
- 6) Le strade urbane di cui al comma 2), lettere D, E, F, sono sempre comunali quando siano situate all'interno dei centri abitati, eccettuati i tratti interni di Strade Statali, Regionali o Provinciali, che attraversano centri abitati con popolazione non superiore a 10.000 abitanti. Sono Comunali anche le strade che congiungono il capoluogo del Comune con le sue frazioni, o le frazioni tra loro, ovvero che congiungono il capoluogo con la stazione ferroviaria, tranviaria o automobilistica, con un aeroporto o porto marittimo, lacuale o fluviale, interporti o nodi di scambio intermodale o con le località che sono sede di essenziali servizi interessanti la collettività comunale. Ai fini del Nuovo Codice, le Strade Vicinali sono assimilate alle Strade Comunali.

La progettazione e la realizzazione della viabilità in previsione tra la via Cavaglià e località Zoppie dovrà tenere conto delle seguenti prescrizioni:

- adagiare il profilo della strada il più possibile sulla conformazione attuale della stradina esistente, minimizzando gli sterri e le frammentazioni della proprietà agricola;
- mantenimento ove possibile dei muretti in pietra della tradizione locale e costruzione di eventuali muri di sostegno con la medesima finitura;
- preservazione delle essenze arboree che non interferiscono con la realizzazione della strada;
- in caso di abbattimenti, prevedere la ripiantumazione di nuovi alberi

utilizzando prevalentemente specie autoctone;

Sulla base del NCdS, nella seguente tabella si definiscono dimensionalmente i diversi tipi di strade e gli arretramenti relativi ai tipi di aree di intervento.

Tipo di strada	Largh. della carreggiata	N° corsie	Largh.banchina e marciapiede	Allineamento in arretramento dalla mezzeria stradale							
				N.A.F.		A.E.R.		A.C.- A.E. I.P. - I.T.		A.A.	
				E	R	E	R	E	R	E	R
				Dentro centro abitato						Fuori c.a.	
F1	3	1	1.50	=	=	=	3.00	7.00	3.00	13.00	3.00
F	5.50	2	1.50	=	=	=	4.25	8.25	4.25	14.25	4.25
E	6.00	2	1.50	=	=	=	4.50	8.50	4.50	8.50	4.50
D	7.00	2	1.50	=	=	=	7.00	25.00	7.00	9.00	8.00
C	7.50	2	1.50	=	=	=	6.75	11.00	6.75	35.25	8.25
B	14.50	4	1.50	=	=	=	10.25	14.25	10.25	48.75	13.75

Legenda:

NAF nucleo di antica formazione

AER aree edificate residenziali

AC aree di completamento

AE aree di espansione

IP impianti produttivi

IT impianti terziari

AA aree agricole

E (arretramenti per) edificazione

R (arretramenti per) recinzione

Il simbolo = significa coincidenza con gli allineamenti preesistenti

Nei tipi di strada F1/F/E/C/B, all'interno dei centri abitati, la distanza degli edifici – ad esclusione dei NAF ed AER – è stabilita in un minimo di mt 4,00 dalle recinzioni.

## **CAPO 2°- USI RESIDENZIALI**

### **Art. 3.2.1. - Nuclei di antica formazione (NAF)**

#### **1 ) Definizione:**

agglomerati urbani ove si riscontra la presenza maggioritaria di edifici dotati di valore storico - artistico e/o ambientale o documentario, nell'ambito dei quali si ravvisa una sostanziale permanenza della trama viaria ed edilizia, e dei manufatti che costituiscono testimonianza storica, culturale e tradizionale; pertanto l'ambito dei nuclei di antica formazione non interessa esclusivamente gli edifici ma anche le aree esterne che sono in cornice ambientale e che concorrono a determinare il valore d'insieme.

Le planimetrie del P.R.G. contengono la delimitazione dei nuclei di antica formazione (N.A.F.) e all'interno di essa, sono stati individuati - in scala 1/1.000 - gli insediamenti urbani aventi carattere storico - artistico e/o ambientale o documentario (vecchio centro, Castello, Salomone, Peverano, S.Vitale); sono inoltre graficamente individuati sulle tavole del PRG in scala 1/1.000 ed 1/2.000 gli edifici di elevato valore storico - ambientale tipo RC1 (tintati in nero pieno).

Tali insediamenti, e/o edifici, sono classificati "Beni culturali ambientali", ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m. e i.

Infine le planimetrie di P. R. G. contengono l'individuazione di singoli immobili o manufatti dotati di valore documentario della tradizione insediativa e della cultura locale (tipo RC2 barrati in nero), per i quali vengono indicate specifiche norme di tutela.

Obiettivo del Piano è il recupero funzionale dei nuclei di antica formazione, nell'ambito della salvaguardia delle caratteristiche storico - ambientali e delle testimonianze culturali e tradizionali, pertanto, tutti i nuclei di antica formazione sono classificati "zone di recupero" ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 12 -2° comma-punto 7 bis, e art. 41 bis -1° comma- L. R. 56/77.

#### **2) Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:**

destinazioni proprie: le residenze e le relative pertinenze funzionali (autorimesse private al servizio degli alloggi, depositi per attrezzi agricoli, laboratori di casa, ecc.), i servizi sociali ed attrezzature pubbliche o private di interesse collettivo, le attività culturali e sociali, il commercio al dettaglio limitato agli esercizi di vicinato, gli esercizi pubblici, gli uffici, le attrezzature turistiche e ricettive;

destinazioni ammesse se non nocive e moleste: residenza rurale con relative pertinenze e stalle, purché limitatamente alle preesistenti e ove non giudicate incompatibili con le attività residenziali; artigianato di servizio che si possa svolgere agevolmente anche in unità immobiliari di carattere residenziale;

destinazioni in contrasto: l'artigianato di produzione, per il quale si ammette la permanenza dell'esistente a condizione che non se ne modifichi la superficie lorda utile produttiva e salvo che esso non sia giudicato nocivo o molesto; per le attività esistenti riscontrate nocive e/o moleste su relazione dell'Ufficio Tecnico (o di Tecnico

incaricato) e dell'Unità Sanitaria Locale, il Sindaco potrà emettere l'ordinanza per l'esecuzione entro congruo tempo di interventi atti ad eliminare le cause di nocività e molestia.

### 3) Tipi di intervento ammessi:

- manutenzione ordinaria (MO) art. 2.1.2
- manutenzione straordinaria (MS) art. 2.1.3
- restauro e risanamento conservativo (RC) art. 2.1.4. con le relative distinzioni fra:
  - a) restauro rigoroso RC1
  - b) risanamento conservativo RC2
- ristrutturazione edilizia *di tipo non sostitutivo* (RE) art. 2.1.5. con le relative distinzioni fra:
  - a) ristrutturazione edilizia senza modifica volumetrica sostanziale (RE1)
  - b) ristrutturazione edilizia con ampliamento e/o sopraelevazione (RE2)
- demolizione senza ricostruzione (DS) art. 2.1.6.;
- demolizione con ricostruzione (DR) art. 2.1.7.;
- costruzioni accessorie (Nca) art. 2.1.10.

Nell'ambito degli interventi è da osservare il contenuto dell'art. 2.0.1., con particolare riferimento al 4° comma; ogni intervento non può comunque contrastare con le Norme Generali dell'art. 2.1.1.

E' fatto divieto di apportare modifiche allo stato delle aree libere, salvo quelle finalizzate al recupero degli spazi urbani e del sistema viario storico, con adeguate sistemazioni del suolo pubblico, dell'arredo urbano e del verde e con l'individuazione dei parcheggi marginali, e salvo gli interventi contemplati nel presente articolo.

E' ammessa la modifica di destinazione d'uso a fini residenziali dei volumi esistenti (rustici o di altri fabbricati accessori accorpati ad edifici residenziali oppure isolati); gli interventi devono consistere unicamente nel restauro, risanamento conservativo o ristrutturazione di tipo RE. Si rimanda all'art. 2.3.1. per quanto attiene i casi particolari e specifiche modalità di applicazione.

### 4) Parametri:

- la densità fondiaria è pari all'esistente con eventuali incrementi (da concedere per una sola volta) secondo i valori quantitativi indicati al capo 1° per i singoli tipi di intervento;
- sono da mantenere gli esistenti allineamenti stradali, salvo il caso di costruzione di nuovi corpi edilizi (ampliamenti in RE2 e ricostruzioni in DR) per i quali la C.I.E. può prescrivere eventuali modificazioni dell'allineamento per esigenze di viabilità od ambientali;
- per ogni altro parametro si applicano le norme del Codice Civile.

### 5) Disposizioni particolari:

- nelle aree libere non è ammessa alcuna nuova costruzione, così come definita ai precedenti artt. 2.1.8. - 2.1.9.
- ogni intervento deve essere eseguito con l'applicazione di forme e di materiali aderenti alla tradizione (vedi grafici illustrativi -fogli 1/10 Appendice ); sostituzione con altro materiale);
- le costruzioni accessorie (NCa) sono ammesse ricavate negli edifici esistenti oppure addossate ad essi secondo i criteri prescritti nei grafici in appendice (foglio 10) oppure completamente interrato secondo i criteri prescritti al precedente art. 2.1.10, i cui parametri sono da osservare soltanto per quanto attiene l'altezza (H) in tutti i casi e la distanza dal ciglio stradale (Ds) nei casi in cui non siano ricavate negli edifici esistenti, per ogni altro parametro si applicano le norme del Codice Civile;
- in caso di formazione di nuovi accessi veicolari, ed in relazione al livello di rischio relativo all'immissione del veicolo sulla strada, la C.I.E. potrà imporre arretramento o posizionamento dell'accesso o negare la concessione.
- per gli edifici di valore storico ambientale e documentario individuati nelle tavole di P.R.G. (campiture relative ai tipi di intervento RC1 ed RC2) è richiamata l'osservanza dei disposti dell'ultimo comma dell'art. 49 della LR 5 dicembre 1977, n. 56 e sue modifiche ed integrazioni;
- gli interventi del tipo DR (demolizione con ricostruzione) sono subordinati alla formazione di strumento urbanistico esecutivo quando ricorrano gli interessi pubblicistici di cui al punto 5 del comma 4 dell'art. 41 bis della LR 56/77;
- sono ammesse, nella forma e con la procedura sancita al comma 7 dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m. ed i., modificazioni ai singoli tipi d'intervento previsti nelle planimetrie del P.R.G., precisando che tale facoltà viene esclusa per gli edifici con spiccata valenza architettonica ed ambientale per i quali le planimetrie del P.R.G. ammettono solo l'intervento del tipo "restauro rigoroso" (RC1);
- in sede di formazione dei Programmi Pluriennali di Attuazione (P.P.A.) saranno definiti gli interventi del tipo RE1 e RE2 da sottoporre a strumento urbanistico esecutivo.

### **Art. 3.2.2. - Aree edificate (AER)**

#### **1) Definizione:**

Parti del territorio urbano con prevalente destinazione residenziale, caratterizzate dalla presenza di lotti edificati, per lo più di recente formazione; trattasi quindi di un tessuto edilizio corrispondente ai caratteri e alle forme d'intervento di epoche moderne o di aree edificate isolate, generalmente con aspetti di casualità e con risultati ambientali per lo più disomogenei.

Il piano si pone l'obiettivo di rendere urbanisticamente compiuti gli insediamenti, mediante opere di urbanizzazione e di riassetto ambientale; per gli edifici prevede interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica; non consente nuove costruzioni residenziali al fine di evitare rilevanti carichi urbanistici addizionali.

#### **2) Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:**

- destinazioni proprie: le residenze e le relative pertinenze funzionali (autorimesse, depositi di attrezzi agricoli, laboratori di casa, ecc.), i servizi sociali ed attrezzature pubbliche e private d'interesse collettivo, le attività culturali e sociali, il commercio al dettaglio limitato agli esercizi di vicinato, gli esercizi pubblici, le attrezzature turistiche e ricettive;
- destinazioni ammesse: residenza rurale con relativi depositi e stalle, purché limitatamente alle preesistenze e ove non giudicate incompatibili con le attività residenziali, artigianato non nocivo né molesto che si possa svolgere agevolmente anche in unità immobiliari di carattere residenziale e che non comporti l'occupazione di aree esterne con depositi di materiali e prodotti;
- destinazioni in contrasto: l'artigianato di produzione che sia giudicato nocivo e molesto su parere del Sindaco, sentita la C.I.E. e l'Unità Sanitaria Locale;

#### **3) Tipi di intervento ammessi:**

- manutenzione ordinaria (MO) art. 2.1.2
- manutenzione straordinaria (MS) art. 2
- restauro e risanamento conservativo (RC) art. 2.1.4 con le relative distinzioni:
  - a) restauro rigoroso RC1
  - b) risanamento conservativo RC2
- ristrutturazione edilizia (RE) art. 2.1.5. con le relative distinzioni fra:
  - c) ristrutturazione edilizia senza modifica volumetrica sostanziale (RE1)
  - d) ristrutturazione edilizia con ampliamento e/o sopraelevazione (RE2)
- demolizione senza ricostruzione (DS) art. 2.1.6.
- demolizione con ricostruzione (DR) art. 2.1.7.
- nuova costruzione di fabbricati accessori per la residenza (NCa) art. 2.1.10.
- ristrutturazione urbanistica (RU) art.2.2.1 mediante strumento urbanistico esecutivo.

Nell'ambito degli interventi è da osservare quanto contenuto al comma 4 dell'art. 2.0.1.

E' ammessa la modifica di destinazione d'uso, per la residenza, di fabbricati ad altro uso purché debitamente accatastati o autorizzati; in tale possibilità rientrano anche i volumi o le parti di edifici adibiti a funzioni produttive; si rimanda all'art. 2.3.1. per quanto attiene i casi particolari e le specifiche modalità di applicazione.

#### 4) Parametri:

Nei casi di intervento edilizio diretto la densità fondiaria è pari all'esistente con eventuali incrementi (da concedere per una sola volta) secondo i valori quantitativi indicati al capo 1° del Titolo 2 per i singoli tipi d'intervento nel rispetto dei seguenti parametri:

IF: indice di densità fondiaria massima	= 2,50 mc/mq o in caso di lotto saturo ampliamento della singola unità immobiliare esistente (non cumulabili) fino al 20% della Sul esistente, con un massimo di 50 mq di SUL; comunque sempre consentiti 25 mq di Sul.
Rc: rapporto di copertura massimo	= 40%
H altezza massima	= 7,50 ml. o pari all'esistente
D: distanza tra le costruzioni	= 10,00 ml. salvo i casi di sopralzo illustrati nei grafici allegati
Dc: distanza minima dai confini	= 5,00 ml. salvo i casi di sopralzo idem c.s. oppure nulla, mediante accordo scritto fra le parti confinanti, con intervento del Comune

Nei casi di intervento tramite strumento urbanistico esecutivo, si applicano seguenti parametri:

IT: indice di densità territoriale massima	= 2,0 mc/mq
H: altezza massima	= 7,50 ml
Rc: rapporto di copertura massimo	= 50%
parcheeggi (pubblici o di uso pubblico)	= 2,5 mq/ab
area a verde e per il gioco e sport (pubbliche o di uso pubblico )	= 12,5 mq/ab
D: distanza tra le costruzioni	= 10.00 ml

in carenza di normativa si fa riferimento al Codice Civile.



Nel caso di modifica di destinazione d'uso di edifici produttivi (considerata destinazione in contrasto per le aree AER) è ammesso che tale volume venga trasformato in residenziale mediante strumento urbanistico esecutivo, agli effetti della verifica degli standard urbanistici.

### **Art. 3.2.3. - Aree di completamento (AC)**

#### **1 ) Definizione:**

Aree di norma non edificate, inserite negli insediamenti esistenti o in franchigia agli insediamenti esistenti, ma dotate di opere di urbanizzazione o con previsione di loro contemporanea realizzazione, ai sensi di Legge. Obiettivo del piano è di norma il loro utilizzo edificatorio ai fini di completare il tessuto urbano, ovvero di promuovere la *ricucitura dei tessuti marginali informi*.

#### **2) Destinazioni d'uso proprie o ammesse:**

- destinazioni proprie: le residenze e le relative pertinenze funzionali (autorimesse, depositi di attrezzi agricoli, laboratori di casa, ecc.), i servizi sociali e le attrezzature pubbliche o private di interesse collettivo, le attività culturali, gli esercizi pubblici, gli uffici, le attrezzature turistiche e ricettive;
- destinazioni ammesse: artigianato non nocivo ne molesto, di servizio alla residenza che si possa svolgere agevolmente anche in unità immobiliari di carattere residenziale e che non comporti l'occupazione di aree esterne con depositi di materiali e prodotti.

#### **3) Tipi di intervento:**

- nuova costruzione di fabbricati a destinazione residenziale (NCr) art. 2.1.8.
- nuova costruzione di fabbricati accessori per la residenza (NCa) art. 2.1.10.

#### **4) Parametri:**

Nei casi di intervento edilizio diretto sulle planimetrie in scala 1/2.000 per ogni area è indicata la possibilità edificatoria mediante due parametri:

- il numero indicativo dei locali abitabili (stanze), calcolato sulla base di 100 mc/stanza;
- il volume massimo (V) ammesso, definito all'art. 1.2.2. delle presenti norme;

tale volume massimo (V) indicato per ciascuna area in planimetria, potrà essere raggiunto soltanto a condizione che vengano congiuntamente rispettati i seguenti parametri:

IF: indice di densità fondiaria massima	= 2 mc/mq
Rc: rapporto di copertura massimo	= 50%
H: altezza massima fuori terra	= 7,50 ml
Dc: distanza minima dai confini	= 5,00 ml, oppure nulla mediante accordo scritto fra le parti confinanti, con intervento del Comune

D: distanza tra le costruzioni = 10,00 ml

Quanto sopra vale anche per casi di intervento mediante strumento urbanistico esecutivo.

Per gli interventi così contraddistinti sugli elaborati che evidenziano le aree oggetto di variante:

- numero 3 su Tav. PRvar (num. oss.9 su Tav. PRoss )
- numero osservazione 25 su Tav. PRoss
- numero 4 e 9 su Tav. PRvar
- lettera C, D e E su Tav. PRvar

è prescritto l'obbligo di rispettare le connotazioni tipologiche, formali ed architettoniche del contesto, anche mediante l'uso di materiali coerenti con l'adiacente vecchio nucleo, e tipici della cultura e tradizione locale.

Per tutti gli interventi è fatto comunque obbligo di sviluppare una progettazione edilizia coerente ed integrata con i caratteri fisici, morfologici e funzionali del contesto territoriale e delle preesistenze di pregio, con particolare attenzione all'impianto (forme, proporzioni, orientamento delle coperture, ecc.) e al disegno del verde accessorio che deve prevedere misure di mitigazione dell'impatto prodotto. Sotto il profilo paesaggistico dovranno inoltre essere salvaguardate le visuali principali, senza perdita di punti di vista privilegiati e senza compromettere gli elementi di forte presa visiva ed estetica che caratterizzano il paesaggio di Roppolo, incarnandone l'identità più importante. A riferimento dovranno essere assunti, oltre alle rappresentazioni grafiche in appendice, i manuali di buone pratiche contenenti criteri e modalità per promuovere la qualità paesaggistica degli interventi, redatti dalla Regione Piemonte e dalla Provincia di Biella, a corredo degli strumenti di pianificazione e gestione del territorio.

Sull'area **AC di via Petiva** è inoltre prescritto l'intervento mediante Permesso di Costruire subordinato, come previsto al comma 5, articolo 49 della LR 56/1977, alla stipula di una convenzione o di un atto d'impegno unilaterale, secondo i disposti dell'Art. 5.1.3. delle presenti norme, con il fine di garantire la dismissione e l'attrezzaggio di un parcheggio pubblico in fregio alla pubblica via nella misura del 10% della superficie fondiaria interessata dalla previsione insediativa ed eventualmente di migliorare la visibilità e la scorrevolezza della via Petiva.

Sull'aree **AC di via Morzano e via Riali** è inoltre prescritto l'intervento mediante Permesso di Costruire subordinato, come previsto al comma 5, articolo 49 della LR 56/1977, alla stipula di una convenzione o di un atto d'impegno unilaterale, secondo i disposti dell'Art. 5.1.3. delle presenti norme, con il fine di garantire la dismissione e l'attrezzaggio di parcheggi pubblici in fregio alla pubblica via, e con il fine di migliorare la scorrevolezza delle strade adeguandone la sezione stradale con le necessarie dismissioni. Inoltre i singoli progetti dovranno esplicitare soluzioni ed opere atte a garantire la regimazione delle acque di pioggia.

### **Art. 3.2.4. - Aree di espansione (AE)**

#### **1 ) Definizione:**

Aree non edificate esterne agli insediamenti o ai margini di essi, anche non completamente dotate di opere di urbanizzazione - ma con previsione di loro contemporanea realizzazione, ai sensi di legge - oggetto di insediamento residenziale di nuovo impianto.

#### **2) Destinazioni d'uso proprie ed ammesse:**

- destinazioni proprie: le residenze e le relative pertinenze funzionali (autorimesse, depositi di attrezzi agricoli, laboratori di casa, ecc.), i servizi sociali e le attrezzature pubbliche o private di interesse collettivo, le attività culturali, gli esercizi pubblici, gli uffici, le attrezzature turistiche e ricettive;
- destinazioni ammesse: artigianato non nocivo ne molesto, che si possa svolgere agevolmente anche in unità immobiliari di carattere residenziale e che non comporti l'occupazione in modo prevalente di aree esterne con depositi di materiale e prodotti.

#### **3) Tipi di intervento:**

- nuova costruzione di fabbricati a destinazione residenziale e fabbricati accessori (NCa e NCr) artt. 2.1.8. - 2.1.10. - 2.2.3. su aree da sottoporre a strumento urbanistico esecutivo per gli interventi di tipo NCr (ancorché non cartograficamente individuato sugli elaborati grafici).

#### **4) Parametri:**

Sulle planimetrie in scala 1/2.000 per ogni area è indicata la possibilità edificatoria mediante due parametri:

- il numero indicativo dei locali abitabili (stanze) calcolato sulla base di 100 mc/stanza;
- il volume massimo (V) ammesso, definito all'art. 1.2.2. delle presenti norme

tale volume massimo (V) indicato per ciascuna area in planimetria, potrà essere raggiunto soltanto a condizione che vengano congiuntamente rispettati i seguenti parametri:

IT: indice di densità territoriale massimo	= 1,5 mc/mq
Rc: rapporto di copertura massimo	= 50%
H: altezza massima fuori terra	= 7,50 ml
Dc: distanza minima dai confini	= 5,00 ml, oppure nulla mediante accordo scritto fra le parti confinanti, con intervento del Comune

D: distanza tra le costruzioni = 10,00 ml

La superficie scoperta dovrà essere piantumata per almeno il 40% con alberi di alto fusto.

Per gli interventi contraddistinti con il n° 5 sull'elaborato che evidenzia le aree oggetto di variante (Tav. PRvar), area PEC a sud del concentrico:

- è prescritto l'obbligo di rispettare le connotazioni tipologiche, formali ed architettoniche del contesto, anche mediante l'uso di materiali coerenti con l'adiacente vecchio nucleo, e tipici della cultura e tradizione locale.
- trattandosi in parte di aree ex standard urbanistico art. 21, è prescritta una cessione obbligatoria pari almeno al 30% della ST per la realizzazione di viabilità e standard urbanistico, così come disegnato dal Piano.

Per gli interventi contraddistinti con il n° 10 sull'elaborato che evidenzia le aree oggetto di variante (Tav. PRvar), area PEC in zona Zoppie:

- è prescritto l'obbligo di non realizzare locali interrati.

Per tutti gli interventi è fatto comunque obbligo di sviluppare una progettazione edilizia coerente ed integrata con i caratteri fisici, morfologici e funzionali del contesto territoriale e delle preesistenze di pregio, con particolare attenzione all'impianto (forme, proporzioni, orientamento delle coperture, ecc.) e al disegno del verde accessorio che deve prevedere misure di mitigazione dell'impatto prodotto. Sotto il profilo paesaggistico dovranno inoltre essere salvaguardate le visuali principali, senza perdita di punti di vista privilegiati e senza compromettere gli elementi di forte presa visiva ed estetica che caratterizzano il paesaggio di Roppolo, incarnandone l'identità più importante. A riferimento dovranno essere assunti, oltre alle rappresentazioni grafiche in appendice, i manuali di buone pratiche contenenti criteri e modalità per promuovere la qualità paesaggistica degli interventi, redatti dalla Regione Piemonte e dalla Provincia di Biella, a corredo degli strumenti di pianificazione e gestione del territorio.

## **CAPO 3°- USI PRODUTTIVI**

### **Art. 3.3.1. - Aree con impianti produttivi esistenti che si confermano IPC**

#### **1 ) Definizione:**

Parti del territorio comunale ove sono insediati impianti produttivi, industriali o artigianali, di varia dimensione; per essi si ammettono, nel periodo di validità del piano, interventi di manutenzione e di adeguamento ai processi produttivi, alla condizione dell'esistenza o della contemporanea realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria ai sensi di legge.

#### **2) Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:**

- destinazioni proprie: impianti per attività produttive, industriali o artigianali, non nocive né moleste (ovvero non comportanti emissione di polveri, esalazioni inquinanti, rumori eccessivi, vibrazioni, pericoli di scoppio, scarichi inquinanti); uffici collegati alle attività, attrezzature e servizi sociali per gli addetti alla produzione, tettoie;
- destinazioni ammesse: impianti per attività non produttive che richiedono edifici assimilabili, per tipologia edilizia, alle attività produttiva: quali commercio all'ingresso, magazzini di deposito, depositi di autotrasportatori; residenza per titolari o custodi (o che per ragioni di lavoro deve obbligatoriamente risiedervi) nella misura massima di un alloggio ogni unità locale e nelle dimensioni più avanti specificate;
- destinazioni in contrasto: le attività produttive escluse dalle destinazioni proprie; per le attività esistenti, riscontrate nocive e moleste su relazione dell'Unità Sanitaria Locale, si richiederà -tramite apposita ordinanza del Sindaco, ed entro limiti di tempo congrui - la predisposizione di ogni strumento atto ad eliminare le cause di nocività e molestia; scaduto il periodo di tempo prefissato ed ove le predisposizioni non siano state effettuate o effettuate in misura inadeguata, l'impianto viene classificato quale impianto in sede impropria e per esso saranno ammissibili unicamente interventi di manutenzione.

#### **3) Tipi di intervento ammessi:**

- manutenzione ordinaria (MO) art. 2.1.2
- manutenzione straordinaria (MS) art. 2.1.3.
- ristrutturazione edilizia con ampliamento e/o sopraelevazione (RE2) art. 2.1.5.
- demolizione senza ricostruzione (DS) art. 2.1.6.
- demolizione con ricostruzione - connaturata alla ristrutturazione edilizia - (DR) art. 2.1.7.
- nuova costruzione di fabbricati a destinazione produttiva o terziaria, purché funzionali ad attività già esistenti (NCp) art. 2.1.9.
- le abitazioni incluse nelle aree in oggetto, qualora non più utilizzate dal titolare o dal custode (o da chi per ragioni di lavoro deve obbligatoriamente risiedervi),

saranno soggette a demolizione oppure a manutenzione ordinaria e straordinaria (MO ed MS) oppure, nei casi di cambiamento di destinazione d'uso al servizio dell'attività produttiva, anche a ristrutturazione edilizia (RE).

#### 4) Parametri:

Rc: rapporto di copertura massimo = 66% di SF; aumenti sino al 50% della superficie utile coperta sono comunque consentiti per edifici di superficie coperta non superiore a mq 1.000; ed ampliamenti non superiori a mq 500 per ogni edificio di maggiore dimensione.

H: altezza massima degli edifici = 12,00 ml salvo altezze maggiori per parti tecnologicamente indispensabili.

Dc: distanza minima dai confini = 6,00 ml. in caso di accordo scritto tra confinanti, con l'intervento del Comune, è ammessa la costruzione in aderenza, o l'assunzione di servitù per distanze inferiori, registrate e trascritte;

D: distanza minima tra i fabbricati = ml 10,00;

Standards urbanistici = si rimanda all'art. 3.1.1. sub b) per gli aspetti quantitativi, specificando che per tutti i rilevanti incrementi di carico urbanistico - cioè gli interventi di ristrutturazione con ampliamento e/o sopraelevazione (RE2) o di nuova costruzione (NCp) di superficie lorda utile (Sul) superiore al 50% delle superfici di calpestio per impianti fino a 1.000 mq, ed a 500 mq nel caso in cui la superficie complessiva superi i 1.000 mq ( concessi una sola volta per ciascun impianto) sono assoggettati a concessione convenzionata per la dotazione delle aree occorrenti per gli standards urbanistici (10% di Sf), di cui al quinto comma art. 49 L.R. 56/77.

- le residenze ammesse potranno essere realizzate solo nel caso di unità locali la cui superficie lorda utile destinata alla produzione non sia inferiore a 200 mq; la superficie lorda utile di ciascun alloggio non può comunque superare i 150 mq;
- le nuove costruzioni di tipo NCp non appartenenti all'impianto preesistente dovranno rispettare i parametri riferiti ai nuovi impianti (NIP) al successivo art. 3.3.3.

### **Art. 3.3.2. -Aree di riordino da attrezzare (AIR)**

#### 1 ) Definizione:

Aree con impianti produttivi esistenti da mantenere, ristrutturare o ampliare, che necessitano di adeguata organizzazione dell'intera area di pertinenza, e delle infrastrutture ed attrezzature, anche ai fini dell'utilizzo dei restanti lotti liberi.

#### 2) Destinazioni d'uso proprie ammesse in contrasto:

- le medesime di cui al punto 2 dell'art. 3.3.1. precedente

#### 3) Tipi di intervento ammessi:

- ristrutturazione urbanistica (EU) art. 2.2.1. e, in assenza di essa - manutenzione ordinaria (MO) art. 2.1.2.
- manutenzione straordinaria (MS) art. 2.1.3.

- restauro e risanamento conservativo (RC) art. 2.1.4.
- ristrutturazione edilizia (RE1 ed RE2) art. 2.1.5. compresi i volumi tecnici indispensabili per l'installazione di impianti tecnologici necessari per esigenze della produzione, ed ampliamenti fino al 50% della superficie coperta e comunque non superiori ai mq. 1.000.
- Piano Esecutivo Convenzionato di libera iniziativa (P.E.C.) art. 43, L.R. 65/77, oppure Piano Esecutivo Convenzionato Obbligatorio (P.E.C.O.) art. 44 L.R. 56/77, o concessione convenzionata art. 49 L. R. 56/77 per gli interventi del tipo OR, NCp, RU.
- i P.E.C. indicati sulle planimetrie del P.R.G.I. possono essere frazionati per superfici non inferiori ai mq 10.000, e di norma non coinvolgono i lotti edificati per i quali non siano previsti consistenti incrementi di carico urbanistico. Costituiscono consistenti incrementi di carico urbanistico gli interventi specificati al precedente art. 3.3.1., punto 4, voce - standards urbanistici -.
- Piano delle aree da destinare ad insediamenti produttivi (PIP) art. 42 L.R. 56/77

#### 4) Parametri:

Rc: rapporto di copertura massimo = 66% della superficie fondiaria; ampliamenti sino al 50% della superficie esistente utile sono comunque consentiti per edifici di superficie coperta non superiore a mq 1.000, ed ampliamenti non superiori a mq 500 per gli edifici di maggiore dimensione.

H: altezza massima = 12,00 ml. salvo altezze maggiori per parti tecnologicamente indispensabili.

Dc: distanza minima dai confini pari all'altezza dell'edificio, con un minimo di 6,00 ml.; in caso di accordo scritto tra i confinanti, con l'intervento del Comune, è ammessa la costruzione in aderenza, o l'assunzione di servitù per distanze inferiori, registrate e trascritte.

standards urbanistici: si rimanda all'art. 3.1.1. sub b) specificando che, ove gli interventi coinvolgano soltanto impianti esistenti, si applicheranno le norme per il reperimento degli standards urbanistici di cui all'art. 3.3.1. punto 4); mentre gli interventi di nuova costruzione (NCp) non appartenenti all'impianto preesistente sono assoggettati a strumento esecutivo (P.E.C.) art. 43 L.R. 56/77 definito in sede di P.P.A. nel rispetto delle superfici di intervento stabilite al precedente punto 3).

Le residenze ammesse potranno essere costruite solo nel caso di unità locali la cui superficie lorda utile destinata alla produzione sia almeno pari a 400 mq; la superficie lorda utile di ciascun alloggio non dovrà comunque superare i 150 mq; è ammessa la ristrutturazione edilizia (del tipo RE1) di unità di abitazioni esistenti, anche se di maggior superficie lorda utile.

#### **Art. 3.3.3. - Aree per nuovi impianti produttivi (NIP)**

Le destinazioni d'uso sono quelle contemplate al punto 2 dell'art. 3.3.1. precedente; il tipo d'intervento è quello della nuova costruzione (NCp); parametri uguali a quelli di

cui al punto 4) dell'art. 3.3.2., ma con il rapporto di copertura massimo (Rc) del 50% della superficie fondiaria (SF).

Le modalità di intervento risultano indicate negli elaborati grafici di piano, che specificano ove l'edificazione è subordinata a strumento urbanistico esecutivo approvato (P.E.C.O.) art. 44 L.R. 56/77. In tutti gli altri casi è d'obbligo l'assoggettamento alla concessione convenzionata per la dotazione delle aree occorrenti per gli standards urbanistici (20% di ST), di cui al quinto comma art. 49 L.R.56/77.

Per le aree sottoposte a strumento urbanistico esecutivo in territorio Comunale di Roppolo, e poste immediatamente a valle della ex Strada Statale per Vercelli, invece dovranno essere effettuate, prima di ogni intervento edificatorio, delle indagini geotecniche atte a definire le modalità e le caratteristiche tecniche per l'utilizzazione dell'area stessa.

Per quanto riguarda la prevista area per nuovi impianti produttivi a sud della Cascina Pascarola si precisa che l'attività insediabile, connessa ad adiacente abitazione esistente, non dovrà essere né nociva né molesta, ciò in ragione delle prevalenti destinazioni.



## **CAPO 4° - USI TERZIARI**

S'intendono adibiti ad usi terziari gli immobili che vengono utilizzati prevalentemente o totalmente per attività commerciali, direzionali, turistiche, oppure per impianti privati per il tempo libero o per attrezzature e servizi privati di interesse collettivo; nei casi in cui tali attività siano inserite in immobili con prevalente destinazione di uso di altra natura (residenziale - produttiva) ogni intervento è regolato dalle norme relative a tale attività prevalente.

Le attività terziarie qui contemplate si intendono di tipo privato, in quanto quelle di tipo pubblico rientrano nei casi previsti al Capo I del presente Titolo III.

Ogni intervento per attrezzature commerciali nuove o esistenti deve, prima di ogni esame di natura urbanistica, essere sottoposto a verifica di conformità o compatibilità con gli strumenti di pianificazione e programmazione del commercio vigenti nel comune di Roppolo e con la normativa regionale e/o nazionale. Ciò anche per quanto riguarda l'ambulantato e gli esercizi pubblici.

Gli usi direzionali, contemplati al presente capo, riguardano le sedi per il credito, le assicurazioni, le imprese finanziarie, uffici amministrativi e tecnici, studi professionali, attività culturali, associative, ricreative e per lo spettacolo.

Per le attività turistiche si contemplano i seguenti casi:

- attività di tipo alberghiero - comprendenti gli alberghi, le pensioni, le locande, i motels, le case-albergo, le colonie e ogni altro tipo simile;
- attività di tipo extralberghiero - comprendente i villaggi turistici, i campeggi, le case per la residenza temporanea (2<sup>a</sup> casa) e similari; vengono aggregate a questo tipo di attività le convivenze (collegi, conventi, pensionati, ecc.).

### **Art. 3.4.1. – Attrezzature commerciali e direzionali esistenti (ICE)**

#### **1) Definizione:**

parti del territorio ove sono presenti attività commerciali e direzionali private, individuate nelle planimetrie del P.R.G.; non sono pertanto comprese le attività inserite in edifici o aree con altra destinazione prevalente, alla quale va riferita la normativa per gli interventi.

#### **2) Destinazioni d'uso proprie ed ammesse:**

- destinazioni proprie: le attività commerciali, gli esercizi pubblici, i ristoranti, le attività artigianali di servizio che comportano la prestazione di servizi diretti all'utenza e che si possono svolgere senza difficoltà in ambienti di piccole dimensioni (parrucchieri, estetiste, sarti, calzolai, corniciai, ecc.); sedi per il credito, le assicurazioni, le imprese finanziarie, gli uffici amministrativi e tecnici e gli studi professionali, le attività associative e ricreative;
- destinazioni ammesse: le residenze, esistenti o previste, nei limiti di cui al punto 4 lettera b) art. 3.4.5.

#### **3) Tipi di intervento:**

- manutenzione ordinaria (MO) art. 2.1.2.
- manutenzione straordinaria (MS) art. 2.1.3.
- ristrutturazione edilizia e/o ampliamento (RE1 e RE2) art. 2.1.5.
- demolizione senza ricostruzione (DS) art. 2.1.6.
- demolizione con ricostruzione (DR) art. 2.1.7.
- strumento urbanistico esecutivo (L. R. 56/77) per le aree specificatamente indicate sulla cartografia di P.R.G.I.; in tutte le altre aree, per gli interventi di ristrutturazione edilizia e/o ampliamento (RE2) o nuova costruzione (NCp) di superficie lorda utile (Sul) superiore al 50% di quella esistente (concessi una sola volta per ciascuna attrezzatura), è d'obbligo l'assoggettamento a concessione convenzionata di cui al quinto comma art. 49 L. R. 56/77, per la dotazione delle aree occorrenti per gli standards urbanistici.

#### **4) Parametri:**

UT: indice di utilizzazione territoriale	= 5.000 mq/ha
UF: indice di utilizzazione fondiaria	= 0,60 mq/mq
Rc: rapporto massimo di copertura	=60%
H: altezza massima	= 10,50 ml
Dc: distanza minima dai confini	= 6,00 ml
D: distanza tra fabbricati	= 10,00 ml

standards urbanistici: si rimanda all'art. 3.1.1. sub c) precedente.

### **Art. 3.4.2.- Aree per nuovi insediamenti commerciali e direzionali (NIC)**

Nel Comune di Roppolo le previste aree per nuovi insediamenti commerciali, assoggettate a P.E.C., poste lungo la ex-SS 228, dovranno necessariamente avere accesso attraverso la viabilità secondaria prevista debitamente distanziato dall'innesto viario sull'asta viaria principale, al fine di evitare interferenze sulla ex-SS 228 fra immissioni ed emissioni. Inoltre gli spazi di sosta realizzandi non dovranno assolutamente avere accesso direttamente dalla Statale, ma bensì da idonea viabilità interna.

#### **1) Definizione:**

- parti del territorio destinate all'insediamento di attività commerciali o direzionali, non legate funzionalmente con gli insediamenti residenziali (magazzini all'ingrosso, supermercati, sedi bancarie, autorimesse d'uso collettivo, ecc.).

#### **2) Destinazioni d'uso proprie ammesse:**

- destinazioni d'uso proprie: le attività sopra definite e tutte le altre contemplate all'art. 3.4.1. precedente;
- destinazioni ammesse: residenza del custode e/o del gestore.

#### **3) Tipi di intervento:**

- nuova costruzione (NCp) art. 2.1.9.
- strumento urbanistico esecutivo (LR 56/77) per le aree specificatamente indicate sulla cartografia di P.R.G mentre per tutte le altre aree è d'obbligo la concessione convenzionata di cui al punto 3) del precedente art. 3.4.1.
- in sede di PPA possono essere individuate ulteriori aree ove si prescrive che l'attuazione avvenga tramite strumenti esecutivi
- art. 5.1.2. lettere a) c) d).

#### **4) Parametri:**

UT: indice di utilizzazione territoriale	= 5.000 mq/ha
UF: indice di utilizzazione fondiaria	= 0,60 mq/mq
Rc: rapporto massimo di copertura	= 40%
H: altezza massima	= 10,50 ml
Dc: distanza minima dai confini	= pari all'altezza dello edificio con minimo di 6,00ml

Standards urbanistici: si rimanda all'art. 3.1.1. sub c) precedente, con la precisazione tuttavia che le aree devono essere reperite all'interno dell'area destinata all'uso in oggetto.

L'abitazione del custode e/o del gestore non può superare i 120 mq di superficie lorda utile (Sa), per ogni unità locale di almeno mq 200 di superficie lorda utile destinata alle attività commerciali e direzionali.

### **Art. 3.4.3. -Impianti turistici esistenti di tipo alberghiero**

#### **1 ) Definizione:**

-parti del territorio ove sono presenti attività turistiche di tipo alberghiero, individuate nelle planimetrie del P.R.G.; non sono pertanto comprese le attività inserite in edifici o aree con altra destinazione prevalente, alla quale va riferita la normativa per gli interventi.

#### **2) Destinazioni d'uso proprie o ammesse:**

- destinazioni proprie: alberghi, pensioni, locande, motels, case-albergo, colonie e tutti gli immobili ove viene offerto un servizio turistico di ospitalità temporanea a carattere alberghiero;
- destinazioni ammesse: le residenze esistenti o previste per il gestore e/o il custode e le attività commerciali, di servizio o accessorie o comunque integrative di tipo diretto all'utenza turistica, comprese le attrezzature all'aperto per il tempo libero.

#### **3) Tipi di intervento:**

- manutenzione ordinaria (MO) art. 2.1.2.
- manutenzione straordinaria (MS) art. 2.1.3.
- ristrutturazione edilizia e/o ampliamento (RE1 e RE2) art. 2.1.5.
- demolizione con ricostruzione (DR) art. 2.1.7.

Viene prescritta la concessione convenzionata (L.R. 56/77 art. 49), o strumento urbanistico esecutivo (L.R. 56/77 art. 43), nei casi di demolizione e ricostruzione (DR) e di ampliamento e/o ristrutturazione eccedente il 5% della Sul esistente; per garantire il recupero degli standards urbanistici (art. 3.1.1.).

#### **4) Parametri**

IF: indice di densità fondiaria massimo	= 3,00 mc/mq
H: altezza massima	= 13,50 ml.; da tale altezza potranno eccedere soltanto eventuali volumi tecnici (torrino ascensore, serbatoio riserva acqua, ecc. ) di limitatissima entità.
Dc: distanza minima dai confini	= pari all'altezza dell'edificio, con un minimo di 5,00 ml
D: distanza tra fabbricati	= 10,00 ml o pari all'esistente

### **Art. 3.4.4. - Nuovi impianti turistici di tipo alberghiero**

#### **1) Definizione:**

aree per gli impianti turistici di tipo alberghiero individuate nelle planimetrie del P.R.G.

#### **2) Destinazioni d'uso:**

- uguali a quelle di cui al punto 2) del precedente art. 3.4.3.

#### **3) Modalità di intervento:**

- gli interventi dovranno rispettare la normativa di legge per tali impianti, i quali dovranno essere attuati mediante strumento urbanistico esecutivo, art. 5.1.2. lettere a) c) d), nel cui ambito sono da prevedere le aree e gli spazi pubblici o di uso pubblico nel rispetto degli standards previsti per le attività terziarie di cui al punto c) del precedente art. 3.1.1., nonché la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria necessarie all'insediamento.

#### **4) Parametri:**

I parametri da rispettare in sede di strumento urbanistico esecutivo sono i seguenti:

UT: indice di utilizzazione territoriale = 4.000 mq l ha

UF: indice di utilizzazione fondiaria = 0,50 mq l mq

H: altezza massima	= 10,50 nei NAF: 13,50 in tutti gli altri casi; da tale altezza potranno eccedere soltanto eventuali volumi tecnici (torrino ascensore, serbatoio riserva acqua, ecc.) di limitatissima entità.
Dc: distanza minima dai confini	= pari all'altezza dell'edificio, con un minimo di 5,00 ml in tutti gli altri casi
D: distanza tra fabbricati	= non prescritta nei NAF, 10,00 ml in tutti gli altri casi

### **Art. 3.4.5. – Impianti turistici di tipo extra alberghiero**

*(articolo stralciato dalla Regione Piemonte con il D.G.R. n° 19 del 9 maggio 2002)*

### **Art. 3.4.6. - Impianti privati per il tempo libero (IPTL)**

#### **1 ) Definizione:**

parti del territorio ove esistono o sono previsti impianti privati per il tempo libero (per attività sportive, ricreative, culturali, per lo spettacolo, per la musica, centri nautici, ippici, pesca sportiva, ecc.).

#### **2) Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:**

- destinazioni proprie: costruzioni e attrezzature strettamente attinenti all'esercizio degli impianti sopra definiti; ed indicati per ciascuna area della cartografia di P.R.G.; tali destinazioni d'uso possono perciò essere modificate soltanto a seguito di specifica variante di P.R.G.I.
- destinazioni ammesse: le abitazioni, limitatamente a quelle per il custode e per il gestore nei limiti indicati al seguente punto 4);
- destinazioni in contrasto: ogni altra destinazione non prevista dai due punti precedenti, compresa la destinazione d'uso a fini di residenza privata, fissa o stagionale, nonché gli impianti di tipo alberghiero ed extra alberghiero ed i campeggi.

#### **3) Tipi di intervento ammessi**

- manutenzione ordinaria (MO) art. 2.1.2,
- manutenzione straordinaria (MS) art. 2.3.
- restauro e risanamento conservativo (RC) art. 2.1.4.
- ristrutturazione edilizia senza modifica volumetrica sostanziale (RE1 ) art. 2.1.5.
- ristrutturazione edilizia con ampliamento e/o sopraelevazione (RE2) art. 2.1.5
- demolizione senza ricostruzione (DS) art. 2.1.6.
- demolizione con ricostruzione (DR) art. 2.1.7.
- nuove costruzioni attinenti le destinazioni d'uso proprie ed ammesse, nel rispetto dei criteri di cui agli artt. 2.1.1. ; 2.1.8. e 2.1.9.

Per gli interventi di nuova costruzione e di demolizione con ricostruzione è prescritto il Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) art. 43 L.R. 56/77.

Negli interventi dovranno essere salvaguardate tutte le preesistenze arboree di pregio ambientale.

#### **4) Parametri**

**a) nel caso di interventi per attività sportive, ludico-ricreative, centri nautici, ippici, di pesca sportiva:**

UT: indice di utilizzazione territoriale	= 2.500 mq/ha
UF: indice di utilizzazione fondiaria	= 0,50 mq/mq
Rc: rapporto massimo di copertura	= 10%

H: altezza massima	= 7,50 mt
Dc: distanza dai confini	= pari all'altezza dell'edificio con un minimo di mt 6,00
D: distanza tra fabbricati	= 10,00 mt
Ds: distanza minima dai cigli stradali	= 6,00 mt
Standards urbanistici: si rimanda alla lettera c) del precedente art. 3.1.1.	
La superficie lorda utile dell'abitazione per il custode e/o per il gestore non può superare i 150 mq cadauna.	

**b) nel caso di interventi per attività ricreative, culturali, per lo spettacolo e per la musica (bar, ristoranti, discoteche, sale da ballo o per convegni e congressi, ecc.):**

UT: indice di utilizzazione territoriale	= 5.000 mq/ha
UF: indice di utilizzazione fondiaria	= 1,00 mq/mq
Rc: rapporto massimo di copertura	= 30%
H: altezza massima	= 10,50 mt
Dc: distanza dai confini	= pari all'altezza dell'edificio con un minimo di mt 6,00
D: distanza tra fabbricati	= 10,00 mt
Ds: distanza minima dai cigli stradali	= 6,00 mt

Standards urbanistici: si rimanda alla lettera c) del precedente art. 3.1.1.

La superficie lorda utile dell'abitazione per il custode e/o per il gestore non può superare i 240 mq complessivi.

Per gli interventi di sostituzione e/o nuova costruzione in aree frontestanti il lago, l'altezza massima sarà ridotta a H max mt 7,50.

**c) nel caso di interventi per attività complementari a quelle di cui alla precedente lettera a) (stoccaggio natanti, riparazione, esposizione con commercio di attrezzature sportive, ecc.)**

si applicano i parametri ivi indicati (lettera a); specificando che la quota di attività commerciali ammessa non potrà superare il 30% della Sul totale; e che per le strutture di stoccaggio natanti si dovrà porre particolare attenzione all'inserimento ambientale, con lo impiego di forme, articolazioni di volumi, e materiali, di tipo tradizionale.

**d) per i contenitori esistenti nella fascia lacuale di Roppolo destinati ad attrezzature di servizio alle attività sportive o ricreative (capannoni ad uso ricovero imbarcazioni, ecc. )**

sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione senza cambio di destinazione d'uso.

**e) nel caso di interventi per attività naturalistiche (centro faunistico) :**

Sul: superficie utile lorda massima	= 500 mq
Sc: superficie coperta per ricovero animali	= 1.500 mq
H: altezza massima	= 6,00 mt
Dc: distanza dai confini	= pari all'altezza dell'edificio con un minimo di mt 6,00
D: distanza tra fabbricati	= 10,00 mt
Ds: distanza minima dai cigli stradali	= 6,00 mt

Standards urbanistici: si rimanda alla lettera c) del precedente art. 3.1.1.

La superficie lorda utile dell'abitazione per il custode e/o per il gestore non può superare i 150 mq .



### **Art. 3.4.7. – Attrezzature e Servizi Privati di interesse collettivo (ASP)**

#### **1) Definizione:**

parti del territorio ove esistono o sono previste attrezzature e servizi privati, integrati o surroganti attrezzature e servizi pubblici (cliniche, case di cura, case di soggiorno anziani, collegi, istituti di istruzione privati).

#### **2) Destinazioni d'uso proprie o ammesse:**

- destinazioni proprie: quelle di cui al punto 1) precedente, comprendendo tutte le attività specifiche di cui si compone ciascuna destinazione;
- destinazioni ammesse: le residenze esistenti o quelle necessarie per la custodia continuativa dell'immobile, nonché per la permanenza del personale strettamente necessario all'esercizio delle attività.

#### **3) Tipi di intervento:**

- manutenzione ordinaria (MO) art. 2.1.2.
- manutenzione straordinaria (MS) art. 2.1.3.
- restauro e risanamento conservativo (RC1 e RC2) art.2.1.4.
- ristrutturazione edilizia e/o ampliamento (RE1 e RE2) art. 2.1.5
- demolizione senza e con ricostruzione (DS e DR) artt. 2.1.6 e 2.1.7
- nuove costruzioni attinenti le destinazioni d'uso proprie ed ammesse, nel rispetto dei criteri di cui agli artt. 2.1.1. - 2.1.8. e 2.1.9.

Sono prescritti strumenti urbanistici esecutivi per gli interventi di tipo DR ed NC, nonché sulle aree cartograficamente indicate dal P.R.G.; od individuate caso per caso in sede di PPA - art. 5.1.2. lettere a) c) d) e).

#### **4) Parametri:**

- per le attrezzature di nuovo impianto assimilabili a quelle pubbliche si applicano le prescrizioni funzionali e tipologiche generali previste da leggi e decreti in materia, con i parametri specifici delle attività ricreative-culturali di cui all'art. 3.4.6. punto 4) lettera b);
- per le attrezzature esistenti è ammesso l'intervento di adeguamento igienico e funzionale, RE1 ed RE2, secondo i tipi e le quantità d'incremento indicati all'art. 2.1.5.

## **CAPO 5° - USI AGRICOLI**

### **Art. 3.5.0. - Generalità**

Le aree destinate ad attività agricole sono indicate nella planimetria PR2 in scala 1:10.000 e comunque appartengono ad esse anche tutte le eventuali aree senza altra specifica destinazione.

La classificazione e la normativa di cui agli articoli seguenti segue comunque quanto dispone l'art. 25 della L.R. 56/77, con l'avvertenza che eventuali discordanze con il Piano Zonale di Sviluppo Agricolo costituiranno automatica "richiesta di variante al P.R.G.I." da recepire nelle forme e con le procedure della L.R. 56/77 e s.m.e i..

Nelle aree per usi agricoli sono consentite ovunque opere di bonifica del suolo ed il passaggio di opere di urbanizzazione a rete al servizio del territorio urbano o di collegamento tra parti di esso; sono inoltre consentite costruzioni accessorie (NCa) di cui al precedente art. 2.1.10, ultimo comma tipo b).

Il volume edificabile per le abitazioni rurali, ammesse nelle singole aree ad usi agricoli in base agli artt. seguenti, è computato, per ogni azienda agricola, al netto dei terreni classificati catastalmente come incolti e al lordo degli edifici esistenti.

Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture quali: stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione dei fondi degli imprenditori agricoli singoli o associati, le quali comunque non potranno superare il rapporto di copertura (*Rc*) del 25%, su ciascun lotto.

E' ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui, entro la distanza dal centro aziendale ritenuta congrua ai fini della norme sulla formazione della proprietà coltivatrice.

Per le aziende che insistono su terreni di Comuni contigui è ammesso, nell'ambito di aree a destinazione agricola, l'accorpamento dei volumi sull'area di un solo Comune, a condizione che l'edificio per residenza rurale non superi i 1.000 mc. Qualora l'edificazione venga proposta sul territorio comunale di Roppolo, nel caso in cui l'azienda agricola non abbia sede in Roppolo, essa sarà assentita solo a condizione che venga dimostrata l'impossibilità di edificare sul territorio del comune ove l'azienda è registrata. Per "impossibilità di edificare" si intende che la proprietà catastale, riferita all'area di insidenza e di pertinenza del complesso degli edifici al servizio dell'azienda, non è in grado di accogliere le ulteriori strutture per raggiunta saturazione, per limiti fisico-dimensionali, o per altro qualsivoglia parametro non soddisfatto.

Gli indici di densità fondiaria si intendono riferiti alle colture in atto o in progetto. Gli eventuali cambiamenti di classe e l'applicazione della relativa densità fondiaria sono verificati dal Comune in sede di rilascio di titolo abilitativo, senza che costituiscano variante al Piano Regolatore.

Il trasferimento della cubatura edilizia a fini edificatori, ai sensi del presente articolo, deve risultare da apposito atto di vincolo, trascritto nei registri della proprietà immobiliare. Non sono ammessi trasferimenti di cubatura tra aziende diverse. Tutte

le aree la cui cubatura è stata utilizzata a fini edificatori sono destinate a "non aedificandi" e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione.

Non sono ammessi aumenti di volume per gli immobili classificati tra i beni culturali.

Il Comune, anche avvalendosi della "Commissione consultiva comunale per l'agricoltura e le foreste" (art.8 Legge Regionale 12 ottobre 1978, n. 63 e s.m.e i.), opera al fine di:

- accertare il possesso dei requisiti di IAP, coltivatore diretto, e di "imprenditore agricolo non a titolo principale" ai sensi della l.r. n°56/77 per i fini urbanistici-edilizi.
- accertare la sussistenza e il rispetto degli impegni previsti dal comma 7 dell'art. 25 della L.R. 56/77, in particolare ponendo attenzione alle colture in progetto e la loro effettiva attuazione in coerenza con i piani di sviluppo presentati e, di norma, prima del rilascio del certificato di agibilità.
- accertare il possesso dei requisiti previsti dalla normativa regionale adottando i criteri stabiliti dalla Giunta regionale, in caso di agevolazioni fiscali e amministrative.
- vigilare sulla perdita dei requisiti, precedentemente accertati, e darne segnalazione agli enti competenti per territorio o per qualificazione (provincia, regione, all'Agenzia delle Entrate, ecc.)
- accertare la sussistenza delle condizioni per il subentro nei casi previsti dal comma 10 dell'art. 25 della L.R. 56/77, e la relativa onerosità del mutamento di destinazione d'uso ove ricorra.

Il recupero o la conversione dei volumi esistenti, in precedenza utilizzati come costruzione agricola, o di edifici dimessi, è sempre consentita se finalizzata all'esercizio dell'**agriturismo**, nel rispetto delle prescrizioni di cui alla L. R. 23 marzo 1995, n° 38.

Agli aventi diritto è consentita la trasformazione purché:

- tali edifici siano esistenti alla data adozione della variante generale di P.R.G.C.;
- il volume complessivo della struttura così ricavata non superi il volume dell'edificio originario, salvo gli ampliamenti indispensabili al miglioramento degli impianti igienico-sanitari o alla funzionalità delle opere, e non eccedenti il 20% del volume utile preesistente, se già interamente utilizzato. In ogni caso è sempre concesso un minimo di 75 mc e deve essere rispettato il limite di Vmax di ampliamento di mc 500. Tale ampliamento è consentito per una sola volta;
- gli interventi edilizi siano realizzati nell'assoluto rispetto delle forme edilizie, dei materiali da costruzione, delle finiture, abitualmente presenti nella cultura e nella tradizione costruttiva locale;
- la realizzazione di tali interventi sia collegata all'attuazione di un piano di riqualificazione del paesaggio agrario aziendale.

### Art. 3.5.1. - EI - Aree agricole marginali

#### 1 ) Definizioni:

- incolti produttivi e sterili, aree a pascolo raso con rocce e detriti.

#### 2) Destinazioni d'uso proprie e ammesse:

- destinazioni proprie: attività agricole produttive, con le attrezzature e le infrastrutture per lo stoccaggio, la lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e per gli inerenti macchinari ed impianti e per il ricovero del bestiame
- destinazioni ammesse: la residenza rurale.

#### 3) Tipi di intervento:

- manutenzione ordinaria (MO) art. 2.1.2.
- manutenzione straordinaria (MS) art. 2.1.3.
- restauro e risanamento conservativo (RC) art. 2.1.4.
- ristrutturazione edilizia (RE) art. 2.1.5.
- demolizione senza ricostruzione art. 2.1.6.
- demolizione con ricostruzione art. 2.1.7.
- nuova costruzione di abitazioni rurali (NC) art. 2.1.8.
- nuova costruzione di fabbricati a destinazione produttiva (NCP) art. 2.1.9.

#### 4) Modalità di intervento:

- permesso di costruire (capo 2° - titolo 2° - DPR 380/2001)
- denuncia di inizio attività (capo 3° - titolo 2° - DPR 380/2001)

#### 5) Parametri:

##### Per le attrezzature agricole e zootecniche

H: altezza massima	= 7,50 mt salvo attrezzature tecnologiche particolari (silos, serbatoi, ecc.)
Q: rapporto di copertura massimo	= 1/3 dell'area oggetto dell'intervento
Dc : distanza dai confini	= 6,00 mt
Distanza dalle strutture di allevamento (escluso i piccoli allevamenti di carattere familiare) da ogni più vicina area residenziale esterna (come tale delimitata dal P.R.G.)	= mt 300 per suini; = mt 200 per gli avicunicoli (pollame conigli, colombi, ecc.); = mt 100 per ogni altro animale;

### Per le abitazioni rurali

IF: indice di densità fondiaria	= 0,001 mc/mq.; non sono ammesse abitazioni superiori a 500 mc per ogni famiglia
H: altezza massima	= 7,50 mt
Dc : distanza dai confini	= 5,00 mt

Distanza minima fra le abitazioni rurali e attrezzature destinate a ricovero animali  
= 20 mt

- il volume edificabile per le abitazioni rurali è computato per ogni azienda agricola al netto dei terreni incolti e al lordo degli edifici esistenti;
- è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, con le procedure di cui all'art. 25 L.R. 56/77;
- nel caso di ristrutturazione edilizia (RE) con miglioramento degli impianti igienico-sanitari, è ammesso un incremento volumetrico del 20% per la residenza rurale esistente, per una sola volta; 25 mq di superficie utile, o 75 mc, sono comunque consentiti, nell'osservanza dei disposti di cui all'art. 2.1.1.;
- gli eventuali cambiamenti di classe di colture, e l'applicazione della relativa densità fondiaria, sono verificate dal Comune in sede di rilascio della concessione, senza che costituiscano variante al P.R.G.
- le serre stagionali o provvisorie, in teli di plastica trasparente su struttura temporanea in legno o metallo, non dovranno superare in alcun punto l'altezza di metri 3,50, mentre la distanza dai confini potrà essere uguale a zero.

### **Art. 3.5.2. - E2 - Area a prato e prato-pascolo permanenti**

#### 1 ) Definizione:

- aree a prato e prato-pascolo permanente; aree destinate alla produzione foraggiera, all'allevamento del bestiame ed alle attrezzature ed abitazioni agricole.

#### 3) Destinazioni d'uso proprie ed ammesse:

- vedi punto 2 art. 3.5.1.

#### 3) Tipi di intervento:

- vedi punto 3 art. 3.5.1

#### 4 ) Modalità di intervento:

- vedi punto 4 art. 3.5.1.

#### 5) Parametri

- vedi punto 5 art. 3.5.1

La normativa del presente articolo trova applicazione al verificarsi degli eventuali

cambiamenti di classe di colture di cui al punto 5 -sesto capoverso -del precedente art.3.5.1.

### **Art. 3.5.3. - E3 – Aree boscate**

#### 1 ) Definizione:

- boschi cedui e fustaie;

#### 2) Destinazioni d'uso proprie ed ammesse:

- destinazioni d'uso proprie: bosco ceduo e fustaia
- destinazioni ammesse: coltivazione industriale del legno, nonché l'inserimento di aziende florovivaistiche con relative strutture.

#### 3) Modalità di intervento:

- non è ammesso alcun intervento soggetto a procedimento edilizio ai sensi del DPR 380/2001, salvo le attrezzature od impianti (tettoie, serre, ecc. ) per colture boschive e florovivaistiche (escluse comunque le abitazioni) e salvo le opere citate al comma 3° del precedente art. 3.5.0., gli interventi di manutenzione ordinaria (MO) e straordinaria (MS) degli edifici esistenti e gli interventi previsti al successivo art. 3.5.7.

#### 4) Parametri:

- alle aree è attribuito un convenzionale indice fondiario pari a 0,01 mc/mq ai fini della nuova costruzione di abitazioni agricole, da utilizzarsi soltanto in accorpamento ad eventuali altre aree agricole, ai fini del raggiungimento di una volumetria compatibile per l'esecuzione di abitazioni rurali; tale indice va computato in misura non superiore a 5 ettari per azienda;
- nuove costruzioni di residenza rurale non potranno in ogni caso sorgere nelle aree boscate E3, ma solo nelle altre aree a destinazione agricola, ove le nuove abitazioni rurali (NCr) siano ammesse;
- sono ammessi interventi di riuso, ai fini di attività agroforestali, di edifici inutilizzati;
- il rapporto di copertura delle attrezzature agricole, non può superare il valore di 1/3.

### **Art. 3.5.4. - E4 -Terreni ad elevata produttività**

#### 1 ) Definizione:

- terreni utilizzati per seminativi e prati avvicendati o permanenti, per colture industriali del legno, nonché aree incolte di recente dismissione dell'uso agricolo e recuperabili.

#### 2) Destinazioni d'uso proprie ed ammesse:

- vedi punto 2 art. 3.5.1

#### 3) Tipi di intervento:

- vedi punto 3 art. 3.5.1

4) Modalità di intervento:

- vedi punto 4 art. 3.5.1

5) Parametri:

Per le attrezzature agricole

- vedi punto 5 art. 3.5.1

Per le attrezzature florivivaistiche

- valgono i parametri di cui all'art. 3.5.5. successivo

Per le abitazioni rurali

IF: indice di densità fondiaria	= 0,02 mc/mq (salvo per le colture industriali del legno, dove IF = 0,01 mc/mq)
H: altezza massima	= 7,50 mt
Dc: distanza minima dai confini	= 6,00 mt
Distanza minima fra abitazioni rurali ed attrezzature destinate a ricovero animali	=20 mt

Per le serre, le abitazioni rurali, e le altre destinazioni ammesse, valgono previsti dall'art. 3.5.5. successivo, punto 5).

### **Art. 3.5.5. - E5 -Terreni a colture orticole e floricole o legnose specializzate**

1 ) Definizione:

- colture orticole e floricole o fruttivinicole (legnose specializzate), esistenti all'aperto o in serra, e nuovi terreni adibiti a tale uso.

2) Destinazioni d'uso proprie ed ammesse:

- destinazioni proprie: colture floricole, orticole all'aperto o in serra, con relative attrezzature di servizio, frutteti razionali a densità d'impianto normale, vigneti;
- destinazioni ammesse: la residenza rurale, l'inserimento di edifici attinenti alle attività complementari di stoccaggio, esposizione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti fruttivinicoli, purché collegate ad attività aziendali agricole esistenti.

3) Tipi di intervento:

- vedi punto 3 art. 3.5.1

4) Modalità di intervento:

- permesso di costruire (capo 2° - titolo 2° - DPR 380/2001)
- denuncia di inizio attività (capo 3° - titolo 2° - DPR 380/2001)

### 5) Parametri:

- il rapporto di copertura sul lotto oggetto dell'intervento non può superare il valore di 1/3 computato al lordo degli edifici destinati all'abitazione e delle attrezzature agricole ed al netto delle serre.
- per le serre e strutture temporanee di servizio attinenti alle attività produttive
 

H: altezza massima	= 3,50 al colmo, salvo altezza maggiore sia richiesta per particolari esigenze produttive accertate dalla Commissione Edilizia e dalla Commissione consultiva comunale per l'agricoltura e le foreste
Dc: distanza minima dai confini	= 3,00 mt
- per le abitazioni rurali ed edifici ammessi per attività complementari
 

IF: indice di densità fondiaria massima	= 0,05 mc/mq (salvo per le colture legnose specializzate ove IF = 0,03 mc/mq)
H: altezza massima	= 7,50 mt
Dc: distanza minima dai confini	= 5,00 mt

### **Art. 3.5.6. - Norme particolari per gli edifici esistenti nel territorio agricolo, adibiti ad usi extragricoli o abbandonati**

Fatte comunque salve le disposizioni della Legge Regionale 29 aprile 2003, N. 9. "Norme per il recupero funzionale dei rustici", il PRG contempla i seguenti casi:

- edifici adibiti ad usi extragricoli

valgono le norme dettate per gli edifici in aree edificate di cui all'art. 3.2.2. (ampliamento singola unità immobiliare) con le modalità di intervento edilizio diretto. Le destinazioni d'uso dei fabbricati sono individuate nelle tavole di P.R.G. e per ogni intervento si rimanda comunque alle generalità di cui all'Art. 3.5.0.

- edifici rurali abbandonati di cui viene richiesto il recupero senza cambiamento destinazione d'uso

la destinazione d'uso è confermata, purché si tratti di edifici esistenti alla data di approvazione del P.R.G., autorizzati e/o accatastati; su tali edifici sono ammessi interventi di:

- manutenzione ordinaria (MO) art. 2.1.2
- manutenzione straordinaria (MS) art. 2.1.3
- restauro e risanamento conservativo (RC) art. 2.1.4.
- ristrutturazione edilizia (RE)
- demolizione senza ricostruzione (DS) art. 2.1.6.



- demolizione con ricostruzione (DR) art. 2.1.7.

applicando i parametri, per le modifiche volumetriche, dettati per le singole aree agricole E1 E2 E3 E4 E5

- edifici rurali abbandonati di cui viene richiesto il recupero con il cambiamento di destinazione d'uso

possono essere trasformati per residenza temporanea (seconda casa) quelli esistenti nelle aree agricole, con modalità di cambiamenti della destinazione d'uso di cui all'art. 2.3.1., purché accatastati e/o autorizzati ed indicati nelle planimetrie del P.R.G.; per essi, nei limiti della volumetria esistente (art. 1.2.4:), sono ammessi gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione ( artt. 2.1.2. e 2.1.3. precedenti); nel caso di edifici parzialmente diroccati è ammesso il recupero con il ripristino delle forme e dei materiali originari; per il manto di copertura è da preferirsi il reimpiego di coppi, mentre nei casi di impossibilità di impiego del coppo o di tegola ad esso assimilabile saranno da usarsi le tegole in cemento grigio scuro, nel rispetto tuttavia della situazione paesistico - ambientale dei luoghi; non sono ammesse le recinzioni o manomissioni del suolo circostante anche se intese a realizzare strade o accesso veicolari. Quanto alla dotazione di opere di urbanizzazione per gli edifici sparsi nel territorio agricolo, si rimanda all'art. 5.1.5. seguente, con specifico richiamo al comma c) ove si espongono le condizioni per il rilascio di agibilità ove mancano alcune opere di urbanizzazione.

## **TITOLO IV° - VINCOLI**

### **Art. 4.0.1. - Generalità**

Per vincoli si intendono le limitazioni o le subordinazioni che condizionano gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia di parti del territorio, per necessità di tutela geologica, di salvaguardia di valori storico - ambientali, per la protezione di infrastrutture, nonché per particolari competenze legislative; e controlli sulla modificazione dell'uso del suolo in funzione dell'interesse pubblico e/o della tutela della pubblica incolumità.

## **CAPO 1° - DIFESA DEL SUOLO E SALVAGUARDIA IDROGEOLOGICA**

### **Art. 4.1.1. - Natura dei vincoli**

Il Piano Regolatore Generale individua le porzioni di territorio (rappresentate in scala 1:10.000) in cui, per ragioni di instabilità dei versanti, di squilibrio nel regime delle acque, di negatività delle caratteristiche geotecniche dei terreni, gli interventi devono essere assoggettati a vincoli specifici.

Tali vincoli, o limitazioni, cautelativi di tipo idrogeologico, di cui ai seguenti articoli 4.1.2. - 4.1.3. - 4.1.4. (V1, V2, V3) sono da considerare esclusivamente come prescrizione normativa di Piano Regolatore in recepimento della **Circolare del Presidente della Giunta Regionale n.7/LAP**, e non sostituzione del vincolo idrogeologico o di altri vincoli sovraordinati.

Con l'entrata in vigore del Piano per l'Assetto Idrogeologico, in osservanza delle prescrizioni definite e delle sue limitazioni sul territorio comunale, ogni intervento, volto alla trasformazione dello stato dei luoghi che modifichi l'assetto morfologico, infrastrutturale, ed edilizio ricadente nelle aree soggette a condizionamenti all'uso urbanistico come di seguito definite può risultare limitato dalla sovrapposizione di particolari Vincoli di salvaguardia recanti prescrizioni derivate dagli strumenti di pianificazione sovraordinati succitati e, in alcuni casi, recepiti e modificati dal presente strumento urbanistico.

Le *indicazioni* contenute nelle singole Schede geologico tecniche relative alle nuove aree oggetto della variante, sono da ritenersi prescrittive.

### **Art. 4.1.2. – Classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica**

Il Piano, nel recepire la Circolare del Presidente Regionale n° 7 Lap del 6/5/1996, individua nella Carta di Sintesi la suddivisione del territorio in porzioni a cui corrispondono le classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica come di seguito riportato:

#### **CLASSE II**

Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere ovviate a livello di norme di attuazione ispirate al D.M. 11/03/88 e

realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante.

Per detta classe, a seconda della situazione esistente e del grado di pericolosità, sono state individuate la seguente sottoclasse:

### **CLASSE II a**

Porzioni di territorio caratterizzate da difficoltà di drenaggio e/o scarsa soggiacenza della falda freatica. L'edificazione delle porzioni rimanenti potrà avvenire a condizione che non si realizzino locali interrati e i pavimenti di quelli destinati ad abitazione siano impostati a quote di sicurezza superiori al piano campagna

### **CLASSE III**

Porzioni di territorio nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio, derivanti questi ultimi dall'urbanizzazione dell'area, sono tali da impedirne l'utilizzo qualora inedificate, richiedendo, viceversa, la previsione di interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente.

Per detta classe, a seconda della situazione esistente e del grado di pericolosità, sono state individuate le seguenti sottoclassi:

#### **CLASSE III NON DIFFERENZIATA**

Porzioni di territorio complessivamente di Classe IIIa, con locali aree di Classe IIIb ed eventuali aree di Classe II non cartografate. L'eventuale futuro utilizzo urbanistico dovrà essere supportato da studi geomorfologici di dettaglio che ne accerti la reale pericolosità

#### **CLASSE III a**

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

### **Art. 4.1.3. – Vincoli e limitazioni all'utilizzazione urbanistica**

I vincoli e le limitazioni agli interventi urbanistico-edilizi in funzione delle classi di rischio idrogeologico sono identificati e normati all'Art.8 della Relazione Geologico Tecnica allegata al PRGC redatta dal Dott. Geol. Nicola Lauria, di cui se ne riporta il contenuto.

### **CLASSE II**

Porzioni di territorio dove sussistono delle limitazioni alle scelte urbanistiche che comunque possono essere superate o minimizzate a livello di norme di attuazione ispirate al D.M. 11/03/88 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante.

Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità.

*In detti ambiti, possono essere rilasciati permessi di costruire (o DIA) previa esecuzione di un'accurata indagine geologico-tecnica (D.M.11-3-1988) che indichi gli*

*accorgimenti tecnici da adottare per superare e/o minimizzare i rischi nell'ambito del singolo lotto edificatorio.*

Ovviamente il progetto dell'opera dovrà scrupolosamente attenersi a quanto indicato nella suddetta relazione.

## **CLASSE II a**

Porzioni di territorio caratterizzate da difficoltà di drenaggio e/o scarsa soggiacenza della falda freatica. L'edificazione delle porzioni rimanenti potrà avvenire a condizione che non si realizzino locali interrati e i pavimenti di quelli destinati ad abitazione siano impostati a quote di sicurezza superiori al piano campagna.

*In detti ambiti, possono essere rilasciati permessi di costruire (o DIA) previa esecuzione di un'accurata indagine geologico-tecnica (D.M. 11-3-1988) che indichi gli accorgimenti tecnici da adottare per superare e/o minimizzare i rischi nell'ambito del singolo lotto edificatorio.*

Ovviamente il progetto dell'opera dovrà scrupolosamente attenersi a quanto indicato nella suddetta relazione.

A titolo d'esempio, per quanto riguarda gli ambiti con falda acquifera poco profonda, le costruzioni non dovranno avere locali interrati o seminterrati. I pavimenti dei locali destinati ad abitazione dovranno essere impostati ad una quota superiore al p.c. attuale e tale da non essere mai superata in occasione di eventi piovosi eccezionali. Eventuali necessarie richieste di locali interrati potranno essere accolte solo a condizione che detti vani siano realizzati a "tenuta stagna" con imbocchi degli accessi posti a quote di sicurezza e con la predisposizione di automatici ed autonomi sistemi di evacuazione delle acque raccolte dalle rampe d'accesso in qualsiasi condizione.

## **CLASSE III NON DIFFERENZIATA**

Porzioni di territorio complessivamente di Classe IIIa, con locali aree di Classe IIIb ed eventuali aree di Classe II non cartografate. L'eventuale futuro utilizzo urbanistico dovrà essere supportato da studi geomorfologici di dettaglio che ne accertino la reale pericolosità.

Ricade in detta classe la porzione settentrionale del territorio comunale caratterizzata da acclività medio-bassa ove l'eventuale utilizzo urbanistico dovrà essere verificato con approfondite e dettagliate analisi geologiche e geomorfologiche nell'ambito di future varianti al P.R.G.C.

Vista la scala alla quale sono state sviluppate le indagini nel territorio collinare e le difficoltà incontrate nell'individuare tutti gli edifici rurali esistenti, quali fabbricati con funzioni abitative in atto anche saltuarie, ricadenti in aree III indifferenziata, si ritiene possibile, a seguito di dettagliate indagini geologico-geomorfologiche che accertino le locali condizioni di rischio, consentire: gli adeguamenti finalizzati ad una più razionale fruizione degli edifici esistenti; gli adeguamenti igienico-funzionali; la ristrutturazione; eventuali ampliamenti funzionali; il recupero di preesistenti locali inutilizzati; la realizzazione di pertinenze quali box, ricovero attrezzi, ecc... a condizione che non venga incrementato il carico antropico.

### **CLASSE III a**

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

*In detti ambiti non possono essere rilasciate concessioni edilizie di alcun tipo, salvo le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili per le quali valgono le indicazioni dell'art.31 della L.R.56/77) nonché quelle consentite dalle norme del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) per le aree a rischio.*

Ricadono in detto ambito le aree inedificate soggette o potenzialmente soggette ad esondazioni, erosioni, allagamenti, o caratterizzate da acclività medio-alta, ecc.

Più in dettaglio:

- le fasce che bordano il Rio Bieco e la Roggia dello Stagno;
- le aree occupate in passato da laghi e/o stagni ora interratisi;
- le porzioni di territorio collinare a più accentuata acclività;
- i settori più depressi e pertanto soggetti a ristagno e allagamento anche per piogge di media entità.

Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili, vale quanto indicato all'art.31 della L.R.56/77.

Modesti interventi, necessari per la conduzione dei terreni, potranno essere effettuati a condizione che una specifica indagine geologico-tecnica accerti la fattibilità dell'intervento indicando eventuali accorgimenti tecnici da adottare per minimizzare il rischio o ridurre al minimo l'effetto sull'assetto idrologico del luogo.

### **Art. 4.1.5. - Opere e interventi particolari in aree vincolate**

#### **a) -opere stradali**

i progetti di ampliamento o di nuove opere stradali devono essere preceduti da studio geologico sull'area circostante, corredati da relazione geologica - tecnica dettagliata (in base a quanto prescrive la vigente normativa) realizzati con opportune opere di sostegno o di protezione dei fronti di scavo e di riporto e di smaltimento delle acque raccolte.

#### **b) -attività estrattiva**

qualsiasi intervento di attività estrattiva deve essere inquadrato sia nel contesto geomorfologico ed idraulico locale che nell'ambito della situazione idrogeologica dell'intero bacino, e strettamente subordinato alle normative tecniche richieste della L.R. 22/11/1978 n° 69 ed alla L.R. 4/9/1979 n° 57.

#### **c) -opere di rilevante mole**

devono essere attuate secondo le indicazioni del D.M. 21/1/1981 "Norme Tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione e il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione".

#### **d) -corsi d'acqua**

la copertura dei corsi d'acqua, principali o del retico minore, mediante tubi o scatolari anche di ampia sezione non è ammessa in nessun caso;

le opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua dovranno essere realizzate mediante ponti, in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in modo alcuno a ridurre la larghezza dell'alveo "a rive piene" misurata a monte dell'opera; questo indipendentemente dalle risultanze della verifica delle portate;

non sono ammesse occlusioni, anche parziali, dei corsi d'acqua incluse le zone di testata tramite riporti vari;

nel caso di corsi d'acqua arginati e di opere idrauliche deve essere garantita la percorribilità, possibilmente veicolare, delle sponde a fini ispettivi e manutentivi.

## **CAPO 2° - VINCOLI A SALVAGUARDIA DEI VALORI AMBIENTALI**

### **Art. 4.2.1. - Aree di valore ambientale e paesaggistico (V4)**

Si tratta di parti del territorio con particolare pregio ambientale e paesistico; nell'ambito delle aree così classificate sono vietate le nuove costruzioni, le modificazioni d'uso del suolo di cui all'art. 2.3.2. (inclusi i campi solari ed eolici), le nuove recinzioni a carattere fisso (sono invece ammesse le delimitazioni temporanee di aree utilizzate per colture agricole di particolare pregio, a scopi di sicurezza o di tutela della produzione, da effettuarsi tuttavia con tipi e materiali coerenti con l'ambiente ed il paesaggio) e ogni nuovo altro manufatto, salvo le opere di bonifica del suolo ed il passaggio di opere di urbanizzazione a rete.

I muri di contenimento o altri manufatti esistenti e vetusti sono assoggettabili ad interventi di manutenzione ordinaria, mentre eventuali sostituzioni dovranno avvenire con il reimpiego del materiale originario o comunque della stessa natura e qualità.

Per gli eventuali edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria (MO) e straordinaria (MS) ed il restauro e risanamento conservativo (RC).

### **Art. 4.2.2. - Parchi privati di valore ambientale (V5)**

Nell'ambito delle aree così classificate sono ammessi gli interventi di cui al precedente art. 3.2.2. delle aree edificate residenziali (escluse le operazioni di demolizione e ricostruzione, nonché quelle di ristrutturazione urbanistica); mentre per le alberature esistenti è fatto divieto di procedere all'abbattimento se non in casi specifici, previa autorizzazione comunale, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 12 e dell'art. 15 della L.R. 4/9/79 n° 57, della L.R. 56/77 e previo impegno di sostituzione delle alberature abbattute con analoghe essenze.

### **Art. 4.2.3. - Edifici manufatti strutture viarie di valore culturale ed ambientale**

Gli edifici dotati di valore documentario della tradizione insediativa, che nelle planimetrie del P.R.G. vengono individuati in quanto beni culturali ed ambientali di cui all'art. 24 della L.R. 56/77 (art. 3.2.1. delle norme di Attuazione); nonché gli edifici di interesse storico artistico compresi negli elenchi di cui alla Legge 1089/39, possono essere oggetto solo di restauro rigoroso (RC1) subordinato al riassetto ambientale anche dell'area di competenza.

I manufatti e le strutture viarie di valore storico potranno essere oggetto di sola manutenzione ordinaria (MO) con l'interdizione alla rimozione dei manufatti, alla sostituzione dei materiali, in definitiva all'esecuzione di opere che possono modificare lo stato dei luoghi.

## **CAPO 3° - VINCOLI LEGALI**

### **Art. 4.3.1. - Richiamo alle leggi vigenti**

Vengono denominati vincoli legali quelli derivanti da specifiche disposizioni di leggi vigenti; eventuali loro modificazioni o integrazioni comporteranno l'automatica modifica a quanto qui previsto, senza dar luogo alla procedura di variante al P.R.G.

Si richiamano in particolare, data la specifica rilevanza del territorio interessato, i disposti della legge 8 agosto 1985 n° 431 sulla tutela delle zone di particolare interesse ambientale.

### **Art. 4.3.2. - Zona di rispetto cimiteriale**

Si richiamano i disposti dell'art. 27 comma 5° della L.R. 56/77: non sono ammesse nuove costruzioni né ampliamento di quelle esistenti, salvo interventi di manutenzione ordinaria (MO) e straordinaria (MS) e di ristrutturazione edilizia (RE1) senza aumento di volume delle costruzioni esistenti; oltreché la realizzazione di parcheggi, di parchi pubblici, anche attrezzati, o di colture arboree industriali.

Potranno essere rilasciate autorizzazioni stagionali per serre di tipo leggero (in vetro e struttura metallica) per i soli soggetti di cui alla lettera a) dell'art. 9 della Legge n° 10/77; le aree ricadenti nella zona vincolata sono comunque computabili ai fini dell'applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi.

### **Art. 4.3.3. - Fascia di rispetto a protezione di nastri e incroci stradali**

Per una profondità desumibile dalle sezioni stradali tipo illustrate nei grafici allegati a secondo le norme dettate dal precedente art. 3.1.4., gli interventi rientranti nella fascia di rispetto possono essere di ordinaria manutenzione (MO) e straordinaria manutenzione (MS), di restauro e risanamento conservativo (RC) nonché di ristrutturazione edilizia di tipo RE1 purché, in tale ultimo caso, i modesti ampliamenti ammessi avvengano sul lato del fabbricato opposto rispetto a quello della strada.

Sono ammessi, a titolo precario, altresì i distributori di carburante con le relative attrezzature (cabine, pensiline) a distanza fra i medesimi non inferiore a ml. 250 e da ogni area residenziale almeno ml. 50; l'area di servizio del distributore dovrà essere separata dal nastro stradale con apposita aiuola spartitraffico della larghezza di almeno ml. 2,00.

Per quanto riguarda le recinzioni e gli accessi lungo le strade si richiama il precedente art. 2.3.5., con la precisazione che lungo le strade statali o provinciali occorre presentare al comune, prima del rilascio della concessione per gli eventuali interventi ammessi, il nulla osta dell'Ente proprietario della strada.

### **Art. 4.3.4. - Fasce di rispetto di elettrodotti di A.T.**

In applicazione del

- DPR n° 1062 del 21/6/1968 (Regolamento di esecuzione della legge 13 dicembre 1964, n. 1341, recante norme tecniche per la disciplina della



costruzione ed esercizio di linee elettriche aeree esterne)

- Decreto MLP 16 gennaio 1991 (Aggiornamento delle norme tecniche per la disciplina della costruzione e dell'esercizio di linee elettriche aeree esterne)
- Decreto PCM 23 aprile 1992 (limiti di esposizione al campo elettrico)
- e di ogni altra normativa di riferimento in vigore

Le costruzioni di qualsiasi tipo in prossimità dei conduttori di energia elettrica di A.T, dovranno rispettare dagli stessi le distanze prescritte, che saranno indicate dall'ENEL nel nulla-osta che l'interessato dovrà richiedere e trasmettere al Comune prima del rilascio della concessione.

#### **Art. 4.3.5. - Fascia di rispetto dei gasdotti**

Le costruzioni di qualsiasi tipo in prossimità delle tubazioni principali dei gasdotti, dovranno rispettare le distanze che saranno prescritte dall'Ente gestore della rete nel nulla-osta che l'interessato dovrà richiedere e trasmettere al Comune prima del rilascio della concessione.

#### **Art. 4.3.6. - Fascia di rispetto dei corsi d'acqua**

Si richiamano le norme di cui all'arto 29 della LR. n° 56/77, la cui validità va intesa anche per i corsi d'acqua per i quali la fascia non è stata graficamente precisata nella planimetria dei vincoli idrogeologici, esclusi i piccoli fossi irrigui.

Tali norme non si applicano negli abitati esistenti se difesi da adeguate opere di protezione.

Per gli edifici esistenti ricadenti nelle fasce di rispetto, si richiama quanto previsto al 1° comma dell'art. 4.3.3.

#### **Art. 4.3.7 - Fascia di rispetto di acquedotti e depuratori**

Nei confronti dei pozzi di captazione delle risorse idriche destinate al consumo umano valgono i disposti del D.P.R. n° 236 del 24 maggio 1988, con una fascia di inedificabilità assoluta di m. 200.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del Progetto Definitivo della Variante al PRG, e ricadenti nelle fasce di rispetto, possono essere ammessi interventi di manutenzione ordinaria (MO) e straordinaria (MS), di restauro e risanamento conservativo (RC, ed RC2), nonché di ristrutturazione edilizia (RE); senza nuovi insediamenti di fognature o pozzi perdenti, ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. sopra citato.

Per quanto concerne le fasce di rispetto degli impianti di depurazione esistenti si fa riferimento a quanto riportato nelle diverse tavole di progetto; ove siano ravvisabili effetti di molestia ai centri abitati dovrà essere realizzata un'idonea barriera di alberi, secondo le indicazioni contenute all'art. 1.2. dei "Criteri, metodologici e norme tecniche generali di cui all'art. 2, lettere b), d), ed e) della Legge 10 maggio 1976, n° 319" pubblicati sul Supplemento della G.U. n° 48 del 21/02/1977.

### Art. 4.3.8 – Zonizzazione acustica

Il Comune di Roppolo ha provveduto alla suddivisione del territorio secondo le sei classi di destinazione d'uso definite nella Tabella A del *D.P.C.M. 14/11/1997 "Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore"*, ai sensi dell'art 5, comma 3, della *Legge Regionale n° 52 del 20 ottobre 2000 "Disposizioni per la tutela dell'ambiente in materia di inquinamento acustico"*.

L'elaborazione del *Piano di Classificazione Acustica* è stata condotta conformemente alle prescrizioni contenute nel documento *"Criteri per la classificazione acustica del territorio"*, allegato alla *Deliberazione della Giunta Regionale del Piemonte, 6 agosto 2001, n°85-3802, "Linee guida per la classificazione acustica del territorio"* ed emanato ai sensi dell'art.3, comma 3, lettera a), della *L.R. 52/2000*.

La *Classificazione Acustica* ricomprende l'intero territorio comunale.

L'attuazione del *Piano di Classificazione Acustica* avviene secondo le prescrizioni dettate dalle norme di attuazione, nell'osservanza delle leggi vigenti e dei regolamenti comunali.

La disciplina delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie, che si attuano per mezzo di Strumenti Urbanistici Esecutivi o attraverso intervento diretto, concorre al rispetto dei limiti massimi di esposizione al rumore nell'ambiente esterno ed abitativo definiti con il *Piano di Classificazione Acustica* del territorio comunale di Roppolo.

Sotto il profilo acustico gli Strumenti Urbanistici Esecutivi devono garantire:

- entro il perimetro dell'area oggetto di intervento, il rispetto dei valori limite di cui al Capo I, relativi alla classificazione acustica conseguente alle destinazioni d'uso previste;
- nelle zone limitrofe, qualora queste siano interessate da rumori prodotti all'interno del perimetro del S.U.E., il rispetto dei valori limite di cui al Capo I, ovvero l'esecuzione di provvedimenti, interventi ed opere, in grado di garantire un clima acustico conforme a detti limiti.

Gli **Strumenti Urbanistici Esecutivi** devono essere progettati in modo da garantire una classificazione acustica compatibile con la zonizzazione delle aree limitrofe ai sensi dell'art. 6 comma 3 della *L.R. 52/2000*.

Gli Strumenti Urbanistici Esecutivi dovranno contenere tutti gli elementi utili per determinare le classi acustiche delle aree oggetto degli interventi, in funzione delle destinazioni d'uso specifiche (aree verdi, scolastiche, residenziali, commerciali, produttive...).

Agli Strumenti Urbanistici Esecutivi dovrà essere allegata la "*Documentazione di Impatto Acustico*" (*D.I.A.*) o la "*Documentazione Previsionale del Clima Acustico*" (*D.P.C.A.*), in funzione della tipologia di S.U.E. Tale documentazione dovrà essere redatta secondo quanto disposto all'interno delle NdA del Piano di Classificazione Acustica, considerando tutti gli elementi definiti dalla normativa vigente, nonché gli effetti indotti sul clima acustico esistente, lo stato di fatto e gli interventi previsti dalla pianificazione comunale e sovraordinata.

Le domande di **permesso di costruire** che contemplino la realizzazione di nuovi edifici oppure, nel caso di fabbricati già esistenti, un aumento del volume fabbricativo e/o il cambio di destinazione d'uso devono essere corredate da D.I.A. o da D.P.C.A., come previsto dai punti 2.2.1 e 2.2.2 delle NdA del Piano di Classificazione Acustica, nei casi di seguito esposti.

### **Valutazione di Impatto Acustico**

Ai sensi dell'art. 10 della L.R. 25 ottobre 2000, n. 52 "Disposizioni per la tutela dell'ambiente in materia di inquinamento acustico", la Documentazione di Impatto Acustico deve essere presentata dal soggetto proponente unitamente alla domanda per il rilascio del permesso di costruire, dell'agibilità, delle licenze, delle autorizzazioni o dei provvedimenti comunque denominati, ivi compresa la denuncia di inizio attività, relativamente a:

1. realizzazione, modifica o potenziamento delle opere sottoposte a "Valutazione di Impatto Ambientale" nazionale (ex *Legge n. 349/1988* e s.m.i.) e delle opere sottoposte a "Valutazione di Impatto Ambientale" regionale, provinciale o comunale (ex *L.R. n. 40/1998*);
2. realizzazione, modifica o potenziamento delle opere, non ricomprese al punto 1, di seguito elencate:
  - a) aeroporti, aviosuperfici, eliporti;
  - b) strade di tipo A (autostrade), B (strade extraurbane principali), C (strade extraurbane secondarie), D (strade urbane di scorrimento), E (strade urbane di quartiere) e F (strade locali), secondo la classificazione di cui al *Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n. 285* e successive modificazioni;
  - c) discoteche;
  - d) circoli privati e pubblici esercizi ove sono installati macchinari o impianti rumorosi oppure ove si svolgano attività rumorose;
  - e) impianti sportivi e ricreativi;
  - f) ferrovie e altri sistemi di trasporto collettivo su rotaia;
3. nuovi impianti ed infrastrutture adibiti ad attività produttive sia di beni, sia di servizi, sportive, ricreative e a postazioni di servizi commerciali polifunzionali.
4. Tutte le sorgenti specificate nell'allegato 1 delle *DGR 02/02/2004, n. 9-11616* e pubblicate sul "*Supplemento Ordinario n.2 al B.U.R. n.5*": "*Criteri per la redazione della documentazione di impatto acustico di cui all'art. 3, comma 3, lett. C) e art. 10 della L.R. 25 ottobre 2000 n.52*".

L'assenza della *D.I.A.* è causa di diniego della concessione edilizia o delle autorizzazioni per carenza di documentazione essenziale.

Solo nel caso in cui il tecnico competente verifichi che l'intervento oggetto di *D.I.A.* non comporta la presenza di sorgenti sonore significative si ritiene sufficiente una dichiarazione dello stesso tecnico, su modulistica predisposta dell'Amministrazione Comunale, in sostituzione della *D.I.A.*

### **Valutazione Previsionale di Clima Acustico**

Ai sensi dell'art. 11 della L.R. n. 52/2000 e di quanto specificato nell'allegato alla DGR 14/02/2005, n. 46-14762 pubblicata sul B.U.R. n.8 del 24 febbraio 2005: "Criteri per la redazione della documentazione di valutazione di clima acustico di cui all'art. 3, comma 3, lettera d) della L.R. 25 ottobre 2000 n. 52" è fatto obbligo di produrre una Documentazione Previsionale di Clima Acustico delle aree interessate alla realizzazione delle seguenti tipologie di insediamento:

- scuole e asili nido;
- ospedali;
- case di cura e di riposo;
- parchi pubblici urbani ed extraurbani, qualora la quiete rappresenti elemento di base per la loro fruizione;
- nuovi insediamenti residenziali ubicati in prossimità delle opere esistenti elencate al paragrafo precedente.

La *D.P.C.A.* deve essere presentata dal richiedente anche nel caso di domanda di variazione della destinazione d'uso di edifici esistenti, qualora il mutamento di destinazione comporti l'inserimento dell'immobile in una delle tipologie sopra elencate.

L'assenza della *D.P.C.A.* è causa di diniego della concessione edilizia o del provvedimento comunale che abilita all'utilizzazione dell'immobile per l'esercizio dell'attività, poiché determina carenza di documentazione essenziale.

## **TITOLO V° - ATTUAZIONE DEL PIANO**

### **Art. 5.0.1. - Generalità**

Le tipologie degli interventi edilizi (ex Art. 31 Ln 457/78 e Art. 13 Lur 56/1977) sono definite e disciplinate dalle vigenti norme di legge statale e regionale, salvo quanto diversamente specificato nelle presenti NdA.

Solo per completezza esse vengono riportate, in modo sintetico ed essenziale, nelle presenti Norme di Attuazione del PRG.

Ogni modifica della legislazione statale o regionale in materia determina l'automatica e conseguente variazione della disciplina di seguito riferita.

In caso di contrasto tra norme di legge e le presenti norme si applicheranno esclusivamente le prime.

Il PRGC si attua per intervento diretto o per intervento indiretto secondo quanto stabilito dalle presenti Norme di Attuazione.

## **CAPO 1°- STRUMENTI URBANISTICI ED AMMINISTRATIVI PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO**

### **Art. 5.1.1. - Programma Pluriennale di Attuazione P. P .A.**

Il Comune di Roppolo non è tenuto alla formazione del P.P.A.

### **Art 5.1.2. – Intervento edilizio indiretto (SUE)**

Per interventi indiretti di attuazione del PRG si intendono quelli realizzabili sulla base degli strumenti urbanistici esecutivi (SUE) di iniziativa pubblica o privata previsti dalla vigente legislazione statale o regionale la cui approvazione è preliminare al rilascio del Permesso di Costruire o alla Dichiarazione di Inizio Attività.

Il PRGC individua, con apposita grafia e nei termini di cui al Capo II del Titolo II delle presenti Norme, gli ambiti territoriali in cui la concessione edilizia è subordinata alla preventiva formazione ed approvazione di strumenti urbanistici esecutivi (SUE), accompagnati dalla convenzione di cui all'art. 45 della L.R. 56/77.

Ai sensi della legislazione vigente e delle presenti Norme di Attuazione, il PRG si attua attraverso i seguenti strumenti:

- il Piano particolareggiato, PP (Lur 56/1977, articoli 38, 39, 40);
- il Piano esecutivo convenzionato obbligatorio, PECO (Lur 56/1977, articolo 44);
- il Piano per l'edilizia economica e popolare, PEEP (Lur 56/1977, articolo 41);
- il Piano di recupero del patrimonio edilizio esistente, PdR (Lur 56/77, art. 41 bis);
- il Piano di recupero di libera iniziativa, PdRL (Lur 56/1977, articolo 43);
- il Piano delle aree per insediamenti produttivi, PIP (Lur 56/1977, articolo 42);
- il Piano esecutivo convenzionato, PEC (Lur 56/1977 articolo 43) ;
- il Piano tecnico esecutivo delle opere pubbliche (Lur 56/1977 articolo 47).

Ove detti strumenti urbanistici esecutivi siano riservati dal PRGC all'iniziativa pubblica questi dovranno essere adottati entro il termine di cinque anni dalla data d'approvazione del PRGC, trascorso tale termine, potranno essere formati su iniziativa privata, nel rispetto comunque di ogni altra prescrizione recata dal Piano.

Sugli edifici ricadenti negli ambiti soggetti a piano esecutivo sono consentiti, in assenza di questo, esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia che non pregiudichino la successiva formazione ed attuazione del piano stesso.

Al fine di conseguire un disegno urbanistico e architettonico coordinato all'interno dell'ambito individuato in cartografia e assoggettato a SUE, il piano attuativo può essere predisposto da uno o più proprietari o aventi diritto rappresentanti almeno il 60% dell'edificabilità complessiva ammessa o delle aree libere presenti nell'area normativa.

Eventuali interventi proposti mediante la formazione di SUE di iniziativa privata, non

ricadenti in ambiti individuati in cartografia dal Piano, dovranno essere estesi all'insieme unitario delle consistenze in proprietà o almeno all'intero fabbricato e relative pertinenze.

Nei casi previsti agli articoli sopra citati i piani esecutivi dovranno essere accompagnati dalla convenzione di cui all'art. 45 della L.R. 56/77, nella quale la cessione gratuita di aree SP all'interno del piano esecutivo, può essere sostituita, esclusa la quota per i parcheggi pubblici e a giudizio del Comune, dalla cessione di pari area altrove, tra quelle già indicate dal P.R.G., oppure la sua monetizzazione.

In sede di strumento esecutivo potranno essere proposte varianti alla localizzazione ed alla forma delle aree destinate ai servizi, agli spazi pubblici ed alla circolazione veicolare e pedonale, nonché alla configurazione dell'arredo urbano, onde conseguire assetti più organici ed integrati di quelli previsti, senza tuttavia ridurre le dotazioni previste dal Piano.

Nei Piani Esecutivi a destinazione residenziale (PEC e PEEP) il reperimento delle aree SP, all'interno del comparto di intervento, deve comprendere, oltre ai parcheggi, la quota di verde attrezzato di pertinenza all'insediamento.

Qualora il PRG preveda cessioni in quota percentuale rispetto alla ST per realizzare parcheggi, verde e viabilità, tale trasferimento dovrà avvenire senza oneri a carico del Comune e la convenzione urbanistica dovrà prevedere – per quanto possibile - l'attuazione delle parti pubbliche a carico del proponente il SUE.

### **Art. 5.1.3. - Intervento edilizio diretto**

Per interventi diretti di attuazione del PRG si intendono quelli realizzabili sulla base di Permesso di Costruire o Dichiarazione di Inizio Attività. Ove prescritto e necessario, il rilascio del Permesso di Costruire potrà essere subordinato, come previsto al comma 5, articolo 49 della LR 56/1977, alla stipula di una convenzione o di un atto d'impegno unilaterale da parte del richiedente.

Il Permesso di Costruire potrà contenere specifiche prescrizioni, finalizzate al perseguimento di obiettivi di qualità insediativa, sulla base di adeguate motivazioni e nel rispetto dei limiti di legge.

Sono altresì da considerarsi intervento diretto le opere pubbliche deliberate dal Consiglio Comunale, ovvero dalla Giunta Comunale, assistite dalla validazione del progetto, ai sensi dell'art.47 del DPR 21 dicembre 1999 N°554.

#### **Art. 5.1.4. - Modalità di intervento**

La precisazione delle modalità di intervento ammesse (permesso di costruire, denuncia inizio attività, strumento urbanistico esecutivo) è già stata fornita nel corpo dei Titoli II e III delle presenti norme, per ciascun tipo di intervento.

Si sottolinea quanto espresso all'ultimo comma del precedente art. 5.1.2. secondo cui in sede di eventuale formazione del Programma di Attuazione possono essere individuati ulteriori ambiti ove l'attuazione delle previsioni di piano sono da assoggettare a strumenti urbanistici esecutivi.

#### **Art. 5.1.5. - Opere di urbanizzazione e area urbanizzata**

Le opere di urbanizzazione primaria, secondaria ed indotta sono elencate all'art. 51 della L. R. 56/77.

Si definiscono aree urbanizzate quelle dotate almeno delle seguenti opere, aventi titolo per consentire l'edificazione:

- a) sistema viario pedonale e/o veicolare, per il collegamento e l'accesso agli edifici; spazi di sosta e parcheggio;
- b) impianti di distribuzione idrica con caratteristiche idonee a far fronte ai fabbisogni indotti dall'aggiunta del nuovo carico urbanistico;
- c) impianti di fognatura con caratteristiche idonee a smaltire i liquami indotti dall'aggiunta del nuovo carico urbanistico; nei casi di edifici isolati in aree agricole, di modesta entità, ed in cui non vi sia possibilità di allacciamento alla fognatura, è consentito il ricorso alla subirrigazione con due reti separate di acque bianche e nere, quest'ultima preceduta da fossa IMHOFF con pozzetto di ispezione, nel rispetto delle norme di cui alla Legge 10/5/1976 n° 319;
- d) impianto di illuminazione pubblica per il sistema viario principale;
- e) impianto di approvvigionamento di energia elettrica



## **TITOLO VI° – DISCIPLINA DEGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI**

### **Art. 6.1.1. - Riconoscimento delle zone di insediamento e riferimenti grafici**

La Regione prevede che in ciascun Comune sono riconoscibili gli ambiti territoriali (addensamenti e localizzazioni) nei quali si possono realizzare le politiche di trasformazione commerciale con lo scopo di favorire il miglioramento della produttività del sistema e l'incremento dell'informazione e della qualità del servizio reso ai consumatori.

L'insediamento, il trasferimento e l'ampliamento fino alla superficie di 150 mq degli esercizi commerciali di vicinato può avvenire su tutto il territorio comunale e nel rispetto degli usi consentiti dal PRG nel rispetto dell'art. 7 del D.lgs 114/98, e nel rispetto degli aspetti urbanistici dettati dalle norme di attuazione del PRG, fatte salve le eventuali limitazioni previste.

Per l'insediamento di attività eccedenti la misura del "vicinato" in Roppolo sono individuati gli ambiti di seguito descritti.

#### **Gli addensamenti comunali**

GLI ADDENSAMENTI sono: Porzioni del territorio urbano o extraurbano percepite come omogenee e unitarie che raggruppano un insieme di attività commerciali, paracommerciali e assimilabili ubicate l'una in prossimità dell'altra in un ambito a scala pedonale nelle quali il consumatore trova un insieme organizzato ed integrato di offerta commerciale e di servizi.

Nel rispetto dei criteri fissati dalla Regione si riconoscono a ROPPOLO che è Comune Minore i seguenti addensamenti:

##### **A.1 Addensamento storico rilevante: CENTRO STORICO AMPLIATO**

È l'ambito commerciale di antica formazione che si è sviluppato spontaneamente intorno al fulcro del territorio comunale (Piazza principale, piazza del mercato, Chiesa Municipio e simili) caratterizzato dalla presenza di attività commerciali e di servizi non rivolte prevalentemente al vicinato e da una buona densità residenziale. È riconoscibile nell'area centrale del centro abitato e può non coincidere con la perimetrazione degli insediamenti urbani aventi carattere storico-artistico così come definiti dall'articolo 24 della LR 56/77 e s.m.i.

La perimetrazione viene individuata nella Tavola PR6 Assetto commerciale in scala 1:10.000.

#### **Le localizzazioni comunali**

LE LOCALIZZAZIONI sono: Singole zone di insediamento commerciale, urbane o extraurbane, esistenti o potenziali non costituenti addensamento commerciale.

Nel rispetto dei criteri fissati dalla Regione si riconoscono a Roppolo che è Comune

Minore le seguenti localizzazioni:

**L.1 Localizzazioni commerciali urbane non addensate:**

Sono aree totalmente intercluse nel tessuto residenziale nell'ambito del centro abitato, preferibilmente lambite o percorse da assi viari di livello urbano. Sono candidate ad ospitare attività rivolte al servizio dei residenti o al potenziamento dell'offerta nel quadro del processo di riqualificazione urbana.

AREA IPC A ROPPOLO l'unica L1 è rappresentata dall'area IPC ubicata in adiacenza alla Via Marconi.

**L.2 Localizzazioni commerciali urbano-periferiche non addensate:**

Le localizzazioni commerciali urbano-periferiche non addensate sono ubicate in prossimità del tessuto residenziale, urbano esistente o previsto ed anche all'esterno. Esse sono preferibilmente lambite o percorse da assi viari di primo livello e sono candidate ad ospitare attività rivolte al servizio dei consumatori nel quadro del processo di riqualificazione urbana.

A ROPPOLO la prima L.2 è rappresentata dall'area ICE (attrezzature commerciali e direzionali esistenti) ubicata sulla provinciale 228 al confine con il Comune di Cavaglià.

A ROPPOLO la seconda L.2 è rappresentata dall'area ICE (ex - NIC 1) (attrezzature commerciali e direzionali esistenti) ubicata in fregio alla provinciale 228.

La perimetrazione viene individuata nella Tavola PR6 Assetto commerciale in scala 1:10.000.

In tutte le porzioni del centro urbano e/o centro abitato come definiti dall'art. 11 comma 8bis della DCR 563-13414 del 29.10.1999, nelle aree non comprese in addensamenti e localizzazioni commerciali riconosciuti, può essere consentita la destinazione d'uso "commercio al dettaglio limitatamente agli esercizi di vicinato". Poiché nella DCC di Criteri è stata lasciata la possibilità di riconoscere localizzazioni commerciali L1 in fase di istanza di autorizzazione commerciale, tale limitazione agli esercizi di vicinato può non operare.

**Art. 6.1.2. - Norme e criteri per il rilascio delle autorizzazioni per il commercio in sede fissa**

Si richiamano interamente le DISPOSIZIONI ATTUATIVE delle Norme per gli insediamenti commerciali LR 28/99 contenute nel recepimento dei CRITERI PER IL RILASCIO DELLE AUTORIZZAZIONI DI MEDIE STRUTTURE DI VENDITA RICONOSCIMENTO DI ADDENSAMENTI E LOCALIZZAZIONI di cui alla DCC n°17 del 23.06.2008.

## **DISPOSIZIONI ATTUATIVE**

### **Norme per gli insediamenti commerciali LR 28/99**

#### **ARTICOLO 1**

##### **Classificazione del comune e definizione del centro urbano**

Il comune di ROPPOLO in relazione alle caratteristiche della rete distributiva, della dotazione dei servizi, delle condizioni socioeconomiche e di consistenza demografica, ai fini dell'applicazione delle disposizioni dell'Allegato A alla D.C.R. n° 563-13414 se successive modifiche e integrazioni, risulta compreso nella seguente classificazione:

b) comune della rete secondaria del tipo comune MINORE: (v. allegato D.C.R. n. 59-10831 del 24.3.2006)

COMUNI MINORI: PROVINCIA DI TORINO: ROPPOLO\*

\* non compreso in un'area di programmazione commerciale

#### **ARTICOLO 2**

##### **Classificazione delle zone di insediamento commerciale**

Nel Comune di ROPPOLO si riconoscono le seguenti zone di insediamento commerciale

##### **Addensamenti:**

Tipo	A ROPPOLO
A.1	Centro storico ampliato

##### **Localizzazioni:**

Tipo	A ROPPOLO
L.1	Area IPC
L.2	Aree ICE e NIC

Le localizzazioni commerciali urbane non addensate, di cui al comma 4 lettera a), sono riconosciute anche in sede di procedimento per il rilascio delle autorizzazioni di cui all'articolo 15, sempre che lo strumento urbanistico generale e/o esecutivo vigente preveda le destinazioni d'uso di cui all'articolo 24 già al momento della presentazione dell'istanza di autorizzazione commerciale; il suddetto riconoscimento avviene mediante l'applicazione di tutti i parametri di cui al prospetto 4 senza alcuna possibilità di deroga.

### ARTICOLO 3 Compatibilità territoriale dello sviluppo

Nella tabella che segue sono riportate le compatibilità territoriali dello sviluppo che definiscono il tipo di struttura commerciale ammessa in funzione della classificazione del Comune e degli addensamenti e localizzazioni individuate:

Tipologia delle strutture distributive		Superficie di vendita (mq)	Addensamenti		Localizzazioni	
			A1	A5	L1	L2
<b>VICINATO</b>		fino a 150	SI	=	SI	SI
<b>MEDIE STRUTTURE DI VENDITA</b>	M - SAM1	151 - 250	SI	=	SI	SI
	M - SAM2	251 - 900	SI	=	SI	NO
	M - SAM3	901 - 1500	NO	=	SI	SI (1)
	M - SE1	151 - 400	SI	=	SI	SI
	M - SE2	401 - 900	SI	=	SI	SI
	M - SE3	901 - 1500	NO	=	SI	SI
<b>MEDI CENTRI COMMERCIALI</b>	M - CC	151 - 1500	SI	=	SI	SI
<b>GRANDI STRUTTURE DI VENDITA</b>	G - SM1	1501 - 4500	NO	=	NO	NO
	G - SM2	4501 - 7500	NO	=	NO	NO
	G - SM3	7501 - 12000	NO	=	NO	NO
	G - SM4	> 12000	NO	=	NO	NO
	G - SE1	1501 - 3500	NO	=	NO	SI
	G - SE2	3501 - 4500	NO	=	NO	NO
	G - SE3	4501 - 6000	NO	=	NO	NO
	G - SE4	> 6000	NO	=	NO	NO
<b>GRANDI CENTRI COMMERCIALI</b>	G - CC1	fino a 6000	NO	=	NO	NO
	G - CC2	6001 - 12000	NO	=	NO	NO
	G - CC3	12001 - 18000	NO	=	NO	NO
	G - CC4	> 18000	NO	=	NO	NO

A1 = Addensamenti storici rilevanti  
A5 = Addensamenti commerciali extraurbani (arteriali)  
L1 = Localizzazioni commerciali urbane non addensate  
L2 = Localizzazioni commerciali urbano-periferiche non addensate

(1) Solo nei centri commerciali compatibili con le presenti tabelle

### ARTICOLO 4 Attuazione della destinazione d'uso commerciale

La destinazione d'uso commerciale è univoca ed è individuata secondo i seguenti principi:

a) commercio al dettaglio: è attribuita nell'ambito degli addensamenti e delle localizzazioni commerciali senza alcuna specifica limitazione delle tipologie di strutture distributive compatibili; nelle altre zone del territorio urbanizzato è attribuita per consentire la realizzazione degli esercizi di vicinato. Tale destinazione è integrata o al tessuto residenziale o alle attività produttive industriali, artigianali, al terziario non pubblico e al commercio all'ingrosso. Ai sensi dell'articolo 26, primo comma, lettera f) della l.r. 56/1977, come sostituita dalla legge regionale sul commercio, sono compresi nella destinazione d'uso commerciale i pubblici esercizi, l'artigianato e le attività terziarie al servizio della persona;

b) commercio all'ingrosso: tale destinazione deve essere integrata, di norma, alle attività produttive industriali, artigianali e commerciali.

La destinazione d'uso commerciale abilita alla realizzazione di insediamenti commerciali solo nei casi in cui siano rispettate le compatibilità di cui all'articolo 17 e i vincoli ed i requisiti di natura urbanistica fissati agli articoli 23, 25, 26 e 27 dell'allegato A (DCR n. 59-10831 del 24.3.2006).



## **ARTICOLO 5**

### **Strutture di vendita**

Nel territorio Comunale di ROPPOLO nel rispetto della Tabella della Compatibilità territoriale allo sviluppo (tabella 6 DCR n. 59-10831 del 24.3.2006) sono consentiti:

1) esercizi di vicinato: consentiti anche esternamente all'addensamento e alle localizzazioni commerciali purché compresi in ambiti già edificati (salvo che si tratti di aree o edifici già destinati a servizi pubblici) ed in aree e/o edifici ove la destinazione commerciale al dettaglio sia consentita dallo strumento urbanistico generale e/o esecutivo vigente ed operante;

2) medie e grandi strutture di vendita: consentite esclusivamente negli addensamenti e nelle localizzazioni commerciali, (salvo che si tratti di aree o edifici già destinati a servizi pubblici) ed in aree e/o edifici ove la destinazione commerciale al dettaglio sia consentita dallo strumento urbanistico generale e/o esecutivo vigente ed operante.

## **ARTICOLO 6**

### **Nuove aperture, trasferimenti, variazione della superficie e di settore merceologico degli esercizi commerciali**

Le nuove aperture, il trasferimento e le variazioni della superficie e del settore merceologico di esercizi commerciali sono soggette a quanto disposto dall'articolo 15 della *D.C.R. n° 563-13414* se successive modifiche e integrazioni

## **ARTICOLO 7**

### **Misure di tutela dei beni culturali e ambientali**

Le attività commerciali si svolgono nel rigoroso rispetto dei beni culturali e ambientali individuati ai sensi dell'articolo 24 della L.R. n. 56/77, e successive modifiche ed integrazioni, della legge 29 giugno 1939, n. 1497 (Protezione delle bellezze naturali) e della legge 1° giugno 1939, n. 1089 (Tutela delle cose d'interesse artistico), e soggetti a specifiche prescrizioni di conservazione, poi regolamentati dal D.L.vo 29 ottobre 1999 n° 490 infine sostituito dal D. L.vo 22 gennaio 2004 n° 42.

L'addensamento A.1 del Comune, nella parte in cui coincide con la perimetrazione del nucleo storico individuato ai sensi dell'articolo 24 della legge regionale n. 56/1977 quale insediamento urbano avente carattere storico-artistico e/o ambientale pertanto ogni intervento edilizio funzionale all'esercizio dell'attività commerciale nell'addensamento A.1 è soggetto al rispetto dei disposti dell'articolo delle Nta.

## **ARTICOLO 8**

### **Standard e fabbisogno di parcheggi e di altre aree per la sosta**

Lo standard minimo per parcheggi pubblici riferito alla superficie lorda di pavimento delle tipologie di strutture distributive è stabilito nel rispetto dell'articolo 21, primo comma, numero 3) della legge regionale n. 56/1977, come sostituito dalla legge regionale sul commercio.

Ai sensi dell'articolo 21, secondo comma della legge regionale n. 56/1977, come sostituito dalla legge regionale sul commercio, fatto salvo il rispetto di quanto prescritto al primo comma, numero 3) dell'articolo 21 della legge regionale n. 56/1977, come sostituito dalla legge regionale sul commercio, lo standard relativo al fabbisogno totale di posti a parcheggio pubblico è determinato nella misura del 50 per cento del fabbisogno di posti a parcheggio e conseguente superficie ottenuto dall'applicazione dei parametri della tabella di cui al comma 3 ed ai commi 4 e 6.

Il fabbisogno totale di posti a parcheggio è calcolato secondo i parametri della tabella che segue:

PARAMETRI PER IL CALCOLO DEL FABBISOGNO TOTALE DI POSTI A PARCHEGGIO		
TIPOLOGIE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE DI VENDITA MQ. (S)	METODO DI CALCOLO DEL NUMERO DI POSTI PARCHEGGIO (N)
M-SAM 2 (*)	400-900	$N = 35 + 0,05(S - 400)$
M-SAM 3	901-1800	$N = 60 + 0,10(S - 900)$
M-SAM 4	OLTRE 1800	$N = 140 + 0,15(S - 1800)$
G-SM 1	FINO A 4500	$N = 245 + 0,20(S - 2500)$ (**)
G-SM 2	OLTRE 4500	$N = 645 + 0,25(S - 4500)$
G-SM 3		
G-SM 4		
M-SE 2 3 4	401-2500	$N = 0,045 \times S$
G-SE 1	DA 1501 O 2501 A OLTRE 6000	$N = 40 + 0,08(S - 900)$
G-SE 2		
G-SE 3		
G-SE 4		
M-CC	151 - 1500 251 - 2500	$NCC = N + N'$ (***)
G-CC 1	FINO A 12000	$NCC = N + N'$ (***)
G-CC 2		
G-CC 3	FINO A 12000	$NCC = (N + N') \times 1,5$ (***)
G-CC 4	OLTRE 18000	

**NOTE:**

(\*) Gli esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore a 400 mq. devono disporre di aree per parcheggio pubblico in ragione del 50% della S.U.L.

(\*\*) Nei Comuni con meno di 10.000 abitanti le grandi strutture con meno di 2500 mq. di vendita sono trattate come medie strutture alimentari e/o miste da 1801 mq. a 2500 mq. (M-SE4)

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

N' è uguale a  $0,12 \times S'$ , dove S' è il totale della superficie di vendita degli altri negozi presenti nel c.c.

Devono inoltre essere reperiti gli spazi per parcheggi e manovra privati liberamente accessibili durante l'orario di apertura delle attività individuati dall'articolato delle NTA del PRGC.



## **ARTICOLO 9**

### **Verifiche di impatto sulla viabilità**

Ai sensi e per gli effetti della DCR n. 563-13414 s.m.i. articolo 26, per quanto attiene alle verifiche di impatto sulla viabilità, lo studio e le soluzioni progettuali relative sono rimandate alla fase di istruttoria di ogni singola domanda alle stesse subordinata; sono interessate attività commerciali (nuove aperture, trasferimenti, ampliamenti, modifica o aggiunta di settore merceologico) L'approvazione dei progetti, il rilascio delle autorizzazioni per le nuove aperture, i trasferimenti, gli ampliamenti, la modifica o l'aggiunta di settore merceologico per superfici di vendita superiori a mq. 900 sono subordinati alla valutazione di impatto sulla viabilità, quando siano insediati negli addensamenti commerciali extraurbani (arteriali) (A.5.), e nelle localizzazioni urbano-periferiche non addensate (L.2.); negli addensamenti commerciali A.1., A.2., A.3., A.4. e nelle localizzazioni commerciali urbane non addensate (L.1.) la valutazione di impatto sulla viabilità deve essere effettuata per superfici di vendita superiori a mq. 1.800.

## **ARTICOLO 10**

### **Verifiche di compatibilità ambientale**

Ai sensi e per gli effetti della DCR n. 563-13414 s.m.i. articolo 27, la valutazione ambientale degli insediamenti commerciali, nei casi previsti all'art. 4 10 e dall'allegato B1 della LR 40/98, è coordinata con il procedimento di autorizzazione urbanistica preliminare al rilascio di titoli abilitativi di cui al 7° e 8° comma dell'art. 26 LR 56/77 s.m.i. Come previsto dallo stesso articolo 27 comma 1, l'analisi, la valutazione e la verifica di impatto sulla viabilità previste all'articolo 26, devono essere altresì estese a verifiche di compatibilità ambientale.

## **ARTICOLO 11**

### **Progetto unitario di coordinamento**

Va approvato dal Consiglio Comunale solo nel caso in cui siano riconosciuti nel territorio del Comune addensamenti extraurbani A.5 e/o localizzazioni urbano periferiche, successivamente al parere della provincia, acquisito con le modalità procedurali indicate agli articoli 13 e 14 della DCR n. 563-13414 e s.m.i.

Tale progetto deve contenere le indicazioni relative alle esigenze infrastrutturali, di organizzazione funzionale dell'intera area in ordine al sistema della viabilità e degli accessi, così come previsto all'art. 26, il posizionamento e il dimensionamento delle aree destinate al soddisfacimento del fabbisogno di posti auto di cui all'articolo 25, al soddisfacimento delle aree a standard, in modo da soddisfare quanto prescritto relativamente alle nuove singole possibili proposte, inoltre, deve contenere apposita analisi di compatibilità ambientale dell'intera area, secondo quanto indicato all'articolo 27, dalla quale devono discendere le indicazioni progettuali relative per le successive fasi di attuazione.

L'approvazione del progetto unitario di coordinamento da parte del comune è condizione pregiudiziale al compiersi degli interventi soggetti ad autorizzazione commerciale per medie e grandi strutture di vendita ed a permesso a costruire. Il progetto approvato può essere attuato per parti con S.U.E., purché dotate di continuità territoriale ed estensione adeguata a risolvere le esigenze infrastrutturali e di organizzazione funzionale dell'area.

## **ARTICOLO 12**

### **Contestualità tra autorizzazioni commerciali e concessioni edilizie**

Ai sensi e per gli effetti del D.lgs. 114/98, della LR 28/99 e della DCR n. 563-13414 e s.m.i. articolo 28, per quanto attiene al rilascio delle concessioni edilizie (permessi di costruire) e delle autorizzazioni commerciali si rimanda a quanto previsto all'articolo 28 della DCR già citata.

**Allegato:**

**CENSIMENTO BENI ARCHITETTONICI IN AMBITO COMUNALE AI  
SENSI DELLA LEGGE REGIONE PIEMONTE 35/1995**

1. CASA GABUTTI + Allegato (TINERIA),  
NCEU foglio n°500 unità immobiliari n° 70 (sub 1 e sub2)  
Piazza Crescentino Rampone  
NCT foglio n°6 – mappali 88, 89, 90, 91, 92
2. TORRE CAMPANARIA,  
>via Giacinto Massa snc  
foglio 7 – lettera B
3. CASA EUSEBIETTI (attuale proprietà sig.ri Ambrosini),  
➤ via Giacinto Massa n°12  
NCEU foglio n°500 unità immobiliari n° 154  
NCT foglio n°6 – mappali 199, 200, 201, 203
4. EX CASA RAVIGLIONE (attuale proprietà sig.ri Carpano),  
➤ via Roma n°1  
NCEU foglio n°500 unità immobiliari n° 230  
NCT foglio n°6 – mappali 129, 130, 131, 132, 133, 134
5. SCUOLA MATERNA (intero fabbricato)  
➤ via Giacinto Massa n°19, 21, 23  
NCT foglio n°7 – mappali 6, 7, 11
6. CASA AMBROSETTI (attuale proprietà sig.ri Pissinis)  
NCEU foglio n°500 unità immobiliari n° 109  
Via Roma n°  
NCT foglio n°6 – mappali 70, 71
7. MADONNINA VIA ROMA,  
NCT foglio n°3 – mappale 585  
Via Roma snc
8. TORRE CASTELLO DI ROPPOLO,  
➤ NCT foglio n°8 – mappale n.5  
Via Pietro Bicchieri snc
9. SACRESTIA CURIA SAN MICHELE,  
➤ via Pietro Bicchieri snc  
foglio 8 – lettera A
10. CHIESA SAN ROCCO,  
➤ via Petiva snc  
> NCT foglio n°10 – lettera A



11. RICETTO PEVERANO (+ Allegato Forno),

> via Peverano numeri vari

NCT foglio n°3 – mappali 719, 721, 289, 291, 281, 282, 284, 271, 270

Forno – foglio 3 mappale 283

12. CHIESA SANTA ELISABETTA,

➤ Strada Comunale Santa Elisabetta (Pomaro-Valletto)

foglio 3 – lettera A

13. EX CASTELLO MORZANO (+ Allegato),

14. OPERA PIA BRICHERASIO,

NCT Foglio n°12 – immobili 136, 137, 138, 139 (sub 1 e 2)

Via San Giovanni Bosco n°11

15. SAN SEBASTIANO (CIMITERO ROPPOLO PIANO),

NCT Foglio n°8 – lettera C

> strada Provinciale Roppolo – Cavaglià snc

16. CHIESA SAN MARTINO,

> via San Martino snc

foglio 4 – lettera A

17. Chiesa San Vitale

via Peverano snc

➤ NCT foglio n°3 – lettera B

18. FORNO SALOMONE,

19. CH. PARR. BEATA VERGINE ROSARIO,

➤ via Giacinto Massa n°5

foglio 7 – lettera A

20. VECCHIA BOTTEGA DEL SARTO/BARBIERE,

➤ via Al Castello n°38

NCEU foglio n°503 mappali 125, 126

NCT foglio 8 – mappale 154

Allegato:

## **TABELLA IDENTIFICATIVA STRADE PUBBLICHE**

DENOMINAZIONE	TIPOLOGIA	CLASSIFICAZIONE E AI SENSI DEL D.Lgs. 285/92	allegato grafico (n°)
strada Comuna	COMUNALE	TIPO F	71
strada di Salussola	COMUNALE	TIPO F	10
strada Lago Bosi	COMUNALE	TIPO F	21
strada Peverano - Boscone - Valletto	COMUNALE	TIPO F	12
strada San Vitale Bertignano	COMUNALE	TIPO F	24
strada Sant Elisabetta - Pomaro	COMUNALE	TIPO F	11
via Al Castello	COMUNALE	TIPO F	42
via Al Monte	COMUNALE	TIPO F	55
via Beata Emilia Bicchieri	COMUNALE	TIPO F	54
via Contessa Eleonora Corbetta	COMUNALE	TIPO F	74
via Don Bosco	COM - PROV (SP 421)	TIPO F e C	68
via Emanuele Bricherasio	COM - PROV	TIPO F e C	67
via Senatore Giovanni Antonio Ambrosetti	COMUNALE	TIPO F	59
via Guglielmo Marconi	COMUNALE	TIPO F	51
via Giovanni Raimondo	COMUNALE	TIPO F	37
via Gabella	COMUNALE	TIPO F	53
via Monte Olengo	COMUNALE	TIPO F	32
via Morzano	COMUNALE	TIPO F	66
via Lavatoio	COMUNALE	TIPO F	47
via Monsignor Secondino Petronio Lacchio	COMUNALE	TIPO F	52
via Petiva	COMUNALE	TIPO F	33
via Peverano	COMUNALE	TIPO F	23
via Pietro Bicchieri	COMUNALE	TIPO F	38
via Pioglio	COMUNALE	TIPO F	43
via San Pietro Lucca	COMUNALE	TIPO F	34
via Stefano Dellara	COMUNALE	TIPO F	36
EX SS 228 DEL Lago di Viverone - SP n°228	PROVINCIALE	TIPO C	50
via Roma - SP n°420	PROVINCIALE	TIPO C	50
via Cavaglià - SP n°419	PROVINCIALE	TIPO C	45
via Viverone - SP n°419	PROVINCIALE	TIPO C	58
via Giacinto Massa - SP n°419	PROVINCIALE	TIPO C	46
via Dorzano - SP n°420	PROVINCIALE	TIPO C	29
via Salomone - SP n°420	PROVINCIALE	TIPO C	30
via San Vitale	COM - PROV	TIPO F e C	40

## APPENDICE – INVARIATA RISPETTO AL PIANO VIGENTE

Grafici illustrativi di alcuni aspetti delle Norme di Attuazione

(la presente appendice ha scopo illustrativo e non vincolante)

# APPENDICE

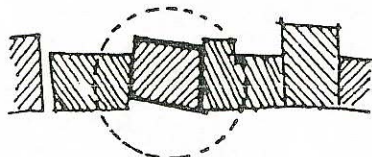
grafici illustrativi di alcuni aspetti  
delle Norme di Attuazione

IL SINDACO COMUNALE  
Carlo Carlini Carme

N.B. - La presente Appendice ha scopo illustrativo e non vincolante.

1

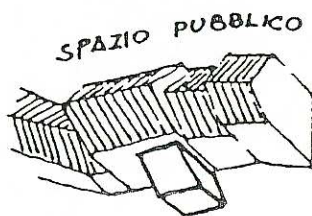
# INTERVENTO IN EDIFICIO INSERITO IN UNA CORTINA EDILIZIA APERTA



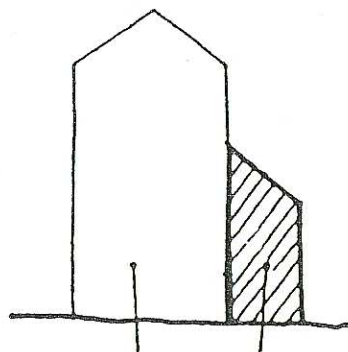
## 1.1 1ª SOLUZIONE : SOPRAELEVAZIONE



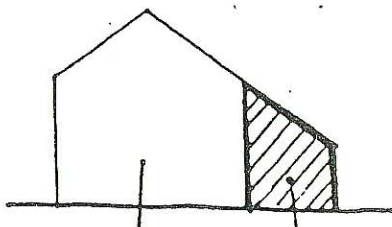
## 1.2 2ª SOLUZIONE : AMPLIAMENTO PLANIMETRICO



- da effettuarsi unicamente sul fronte opposto al cortile o alla strada pubblica;
- La sagoma limite e' determinata dal prolungamento della falda del tetto esistente

EDIFICIO  
ESISTENTE

AMPLIAMENTO

EDIFICIO  
ESISTENTE

AMPLIAMENTO

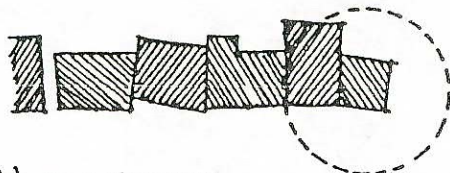
NOTA : IN CASI PARTICOLARI È AMMESSA LA  
COMBINAZIONE FRA LE DUE SOLUZIONI



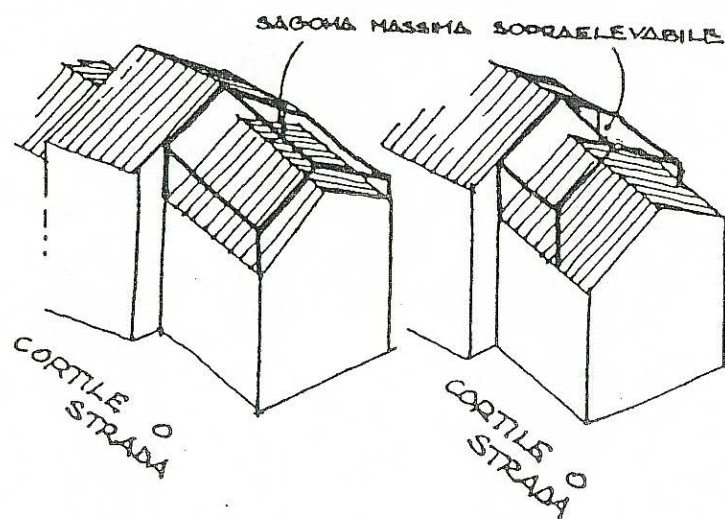


2

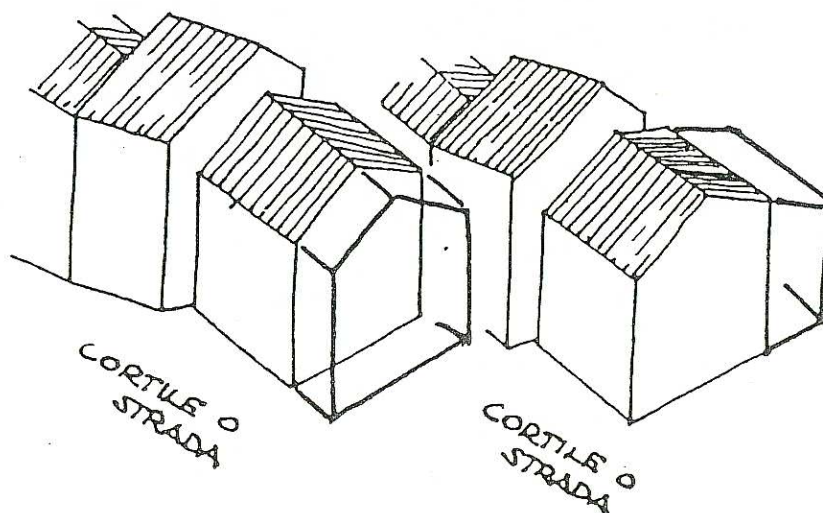
INTERVENTO IN EDIFICIO COSTITUENTE TESTATA  
DI UNA CORTINA EDILIZIA APERTA.



2.1 1<sup>a</sup> SOLUZIONE : SOPRAELEVAZIONE



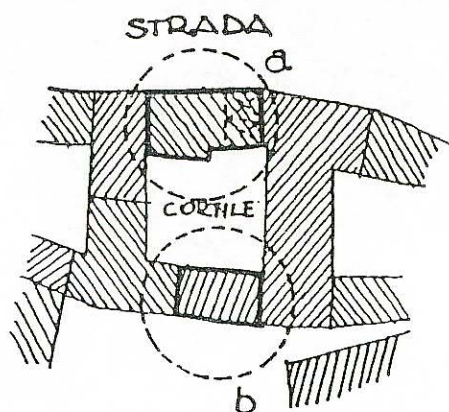
2.2 2<sup>a</sup> SOLUZIONE : AMPLIAMENTO PLANIMETRICO



NOTA : IN CASI PARTICOLARI È AMMESSA LA  
COMBINAZIONE FRA LE DUE SOLUZIONI

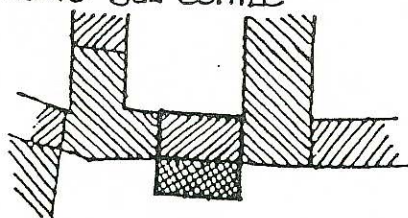
3

# INTERVENTO IN EDIFICIO INSERITO IN UNA CORTINA EDILIZIA ORGANIZZATA A CORTILE



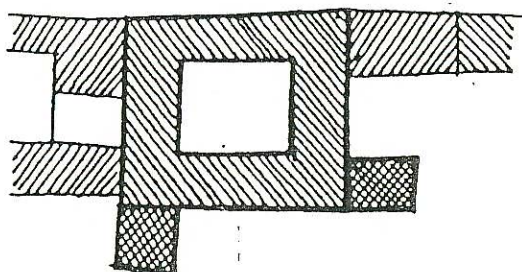
a : per questo caso è ammessa la sola sopraelevazione semprechè si verifichi  
no i presupposti di cui al punto  
1.01 precedente

b : è ammesso anche l'ampliamento  
trasversale purchè avvenga sulla  
facciata opposta rispetto a quella  
prospettante sul cortile



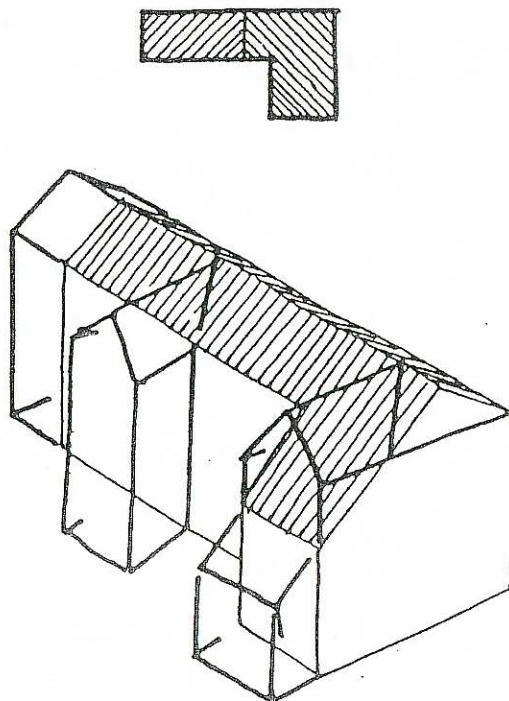
nel caso di edifici a corte di morfologia  
unitaria l'ampliamento planimetrico può avvenire  
unicamente come aggregazione organica  
di una delle maniche del corpo di fabbrica

STRADA



4

# INTERVENTO IN EDIFICIO ISOLATO CON TIPOLOGIA EDILIZIA TRADIZIONALE



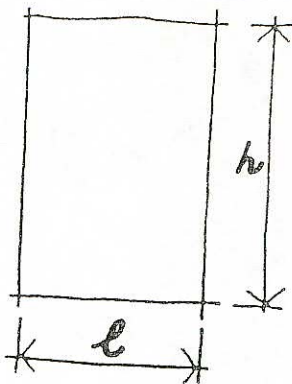
L'ampliamento deve essere sempre organico alla morfologia originaria  
ovvero essere sempre concepito come  
prolungamento delle maniche o  
riprendere nell'ambito di ampliamenti  
trasversali la sagoma preesistente

5

# INTERVENTO IN EDIFICIO UNI-BIFA MIGLIARE ISOLATA

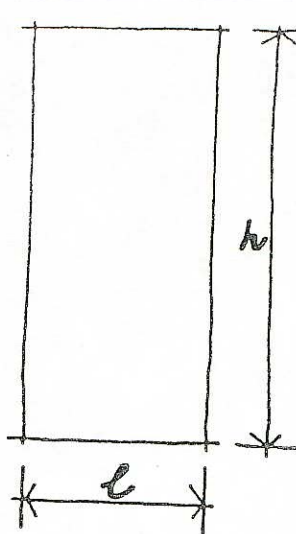
si rimanda alle illustrazioni di cui alla  
tavola seguente  
relativa ai criteri per l'inserimento  
di autorimesse in edifici esistenti;  
tali criteri si applicano per analogia



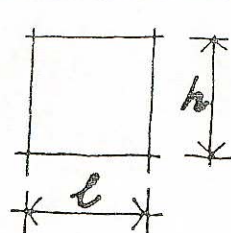


FINESTRA

$$\frac{l}{h} = 0.65 \pm 0.05$$

PORTA  
PORTA FINESTRA  
FINESTRINO

$$\frac{l}{h} = 0.45 \pm 0.1$$

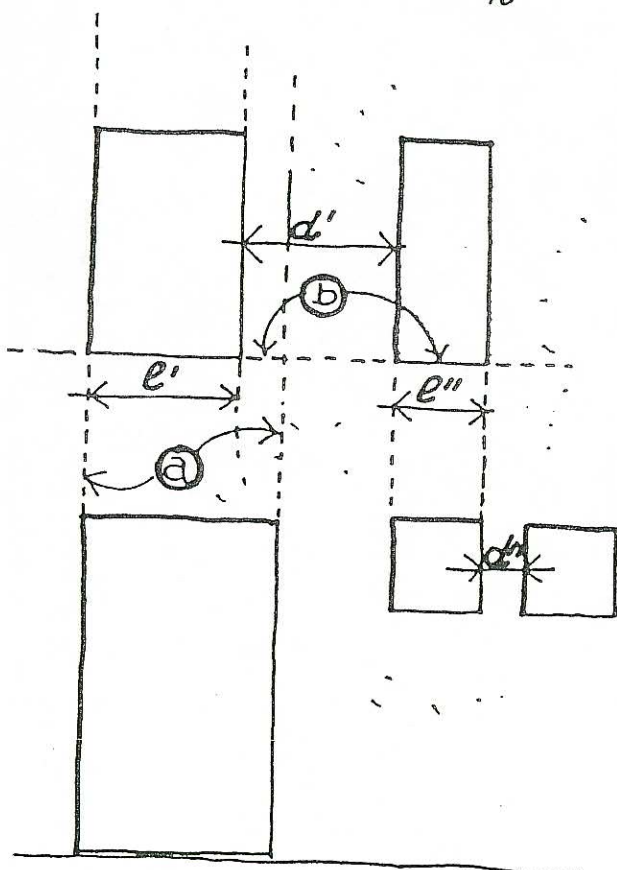


$$\frac{l}{h} = 1.00$$

TIPOLOGIE DELLE  
APERTURE ESTERNE  
ADERENTI AL  
TAGLIO  
TRADIZIONALE  
E CRITERI  
DI COMPOSIZIONE

5

RAPPORTI DIMENSIONALI  
DA OSSERVARE



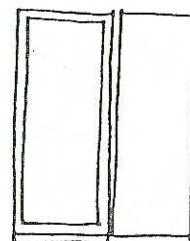
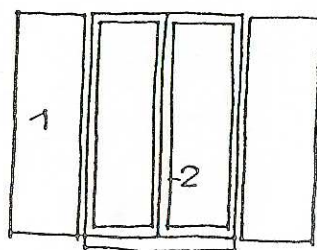
### CRITERI DI COMPOSIZIONE DELLE APERTURE

$d'$  : spazio minimo intercorrente fra le aperture: maggiore o uguale alla  $l$  della apertura maggiore

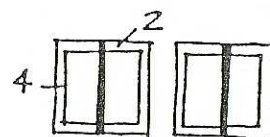
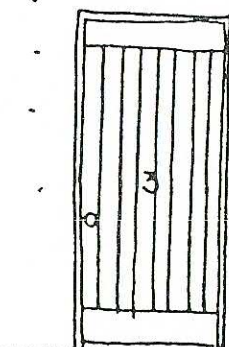
$d''$  : la norma di cui sopra non si applica nel caso dei finestrini

@ : allineamento sulla verticale di un lato almeno

Ⓟ : allineamento sull'orizzontale del lato inferiore



*Can*



### MATERIALI

1 persiana a ventola in legno o anta a doghe verticali in legno scuro

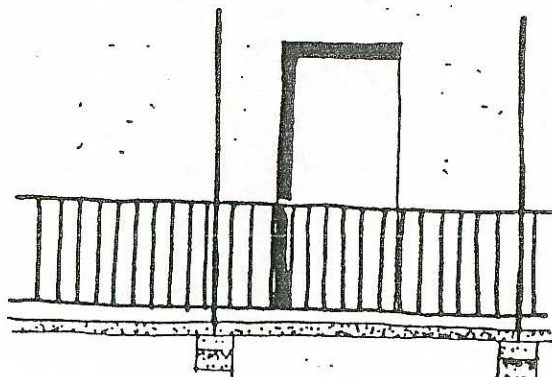
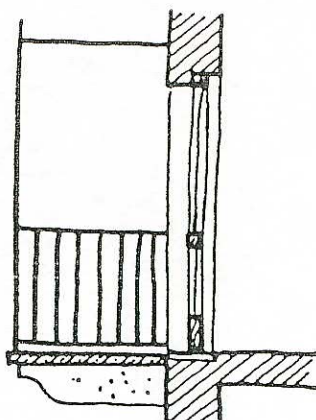
2 serramenti in legno naturale o in alluminio anodizzato nero

3 porte d'ingresso esclusivamente in legno (possibilmente a doghe verticali)

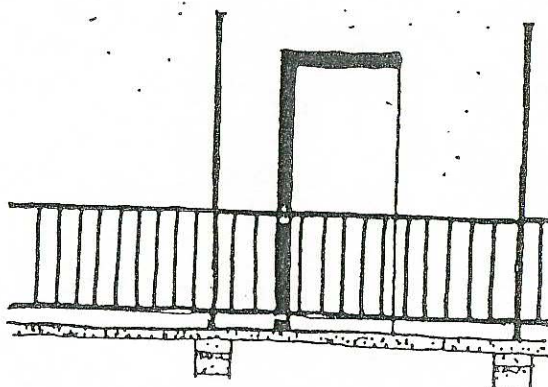
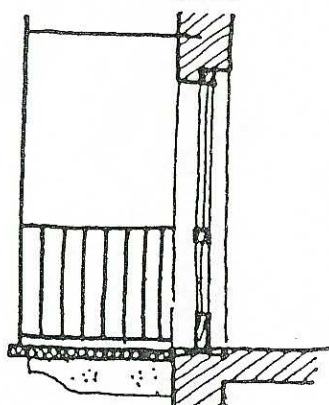
4 finestrini con eventuale grata di semplice fattura

# BALCONI - 6 TIPI AMMESSI

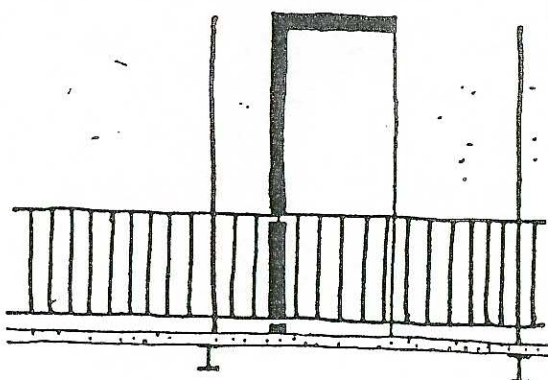
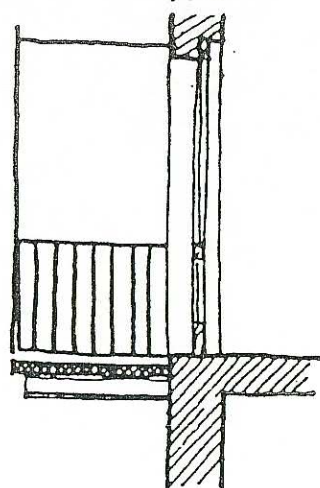
γ 1.00



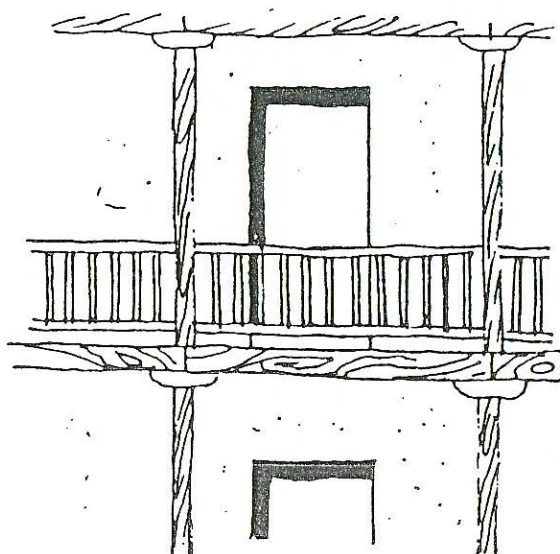
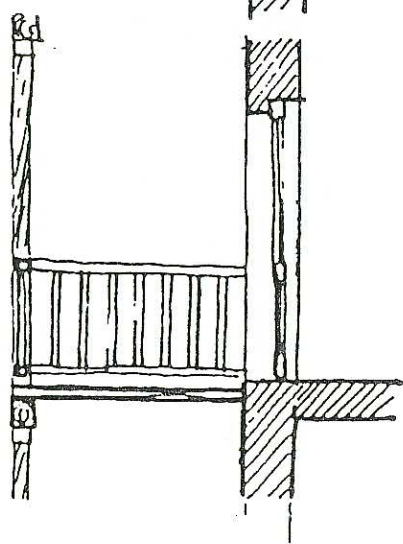
balcone di Tipo  
tradizionale con  
mensole in pietra  
lastre in pietra,  
ringhiera in ferro  
(montanti  $10 \times 10$   
o  $15 \times 5$ , corrente  
superiore ed  
inferiore  $30 \times 5$ ;  
misure indicative)



balcone di tipo  
analogo con  
lastre in cemento a.  
di piccolo spessore  
(max 8 cm) ringhiera  
in ferro

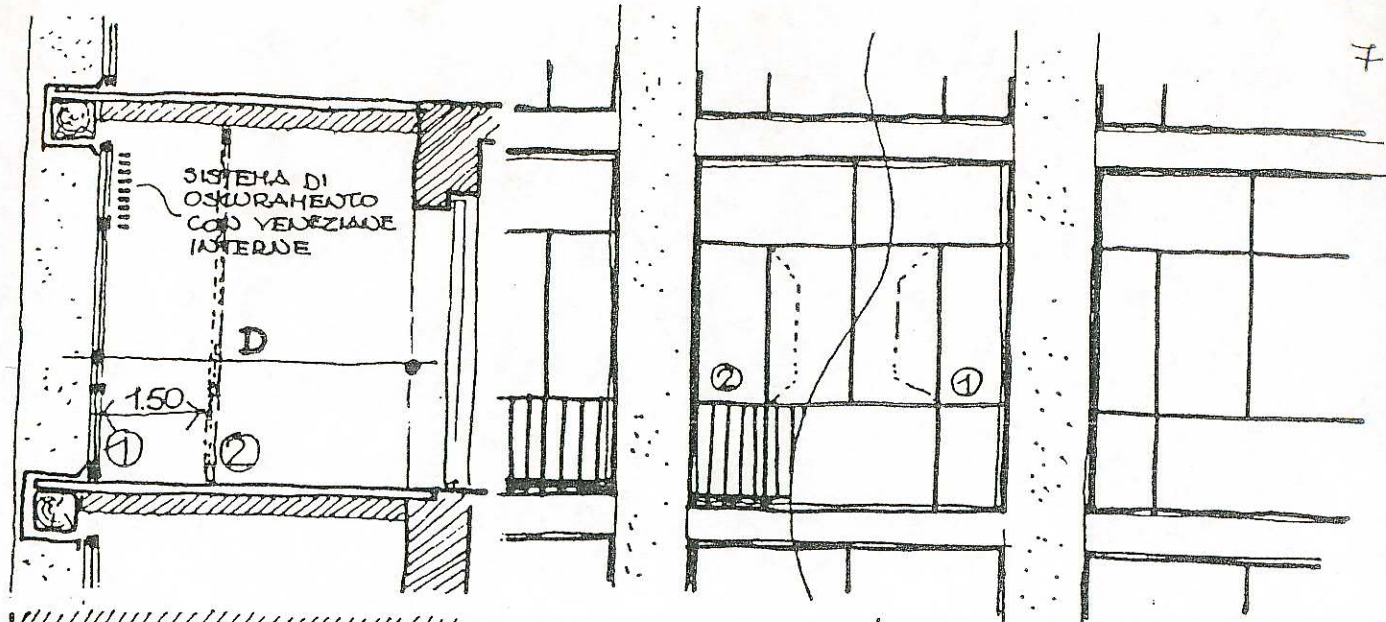


balcone analogo  
con lastre in  
cemento armato  
su mensole in  
acciaio I  
ringhiera in ferro

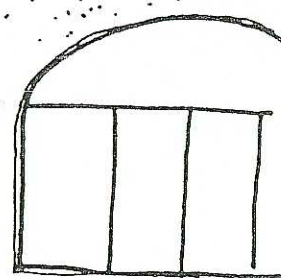
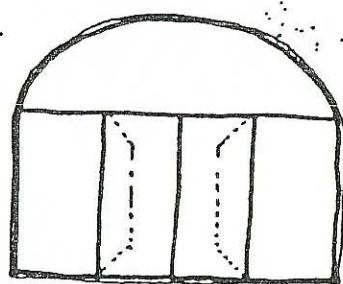
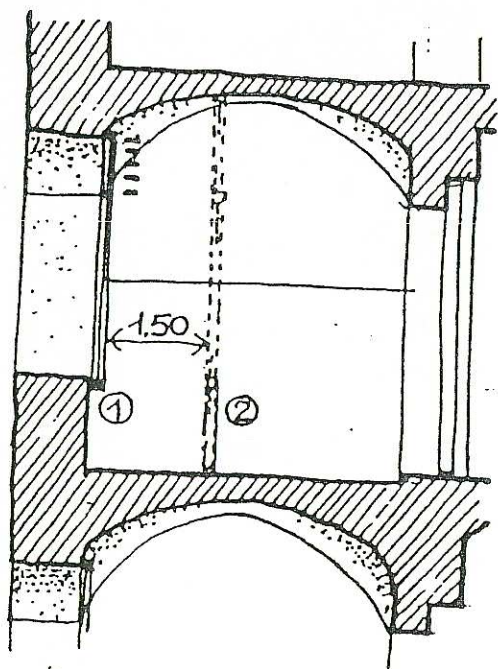
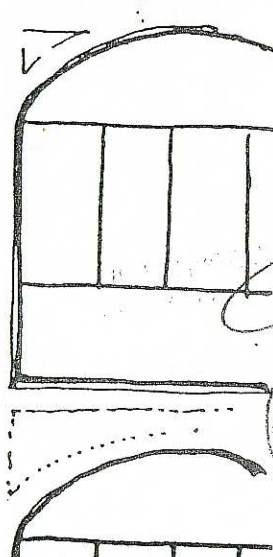
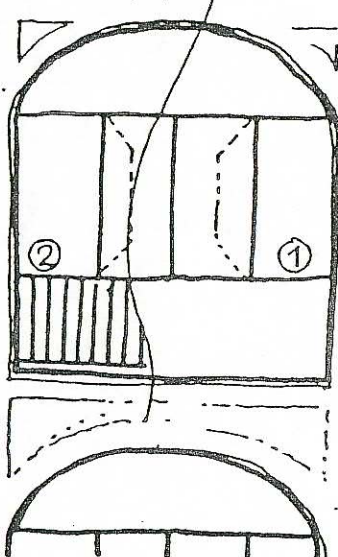
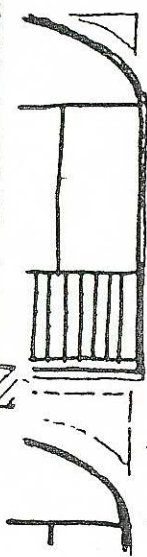
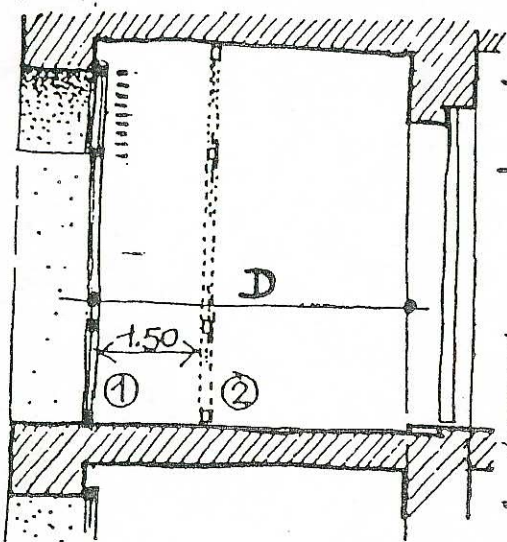


balconata in  
legno di tradizione  
locale  
e assito di  
calpestio, secondo  
le dimensioni  
localmente in  
uso





A



C

### MODALITA' AMMESSE PER IL TAMPONAMENTO DELLE LOGGE NEGLI EDIFICI TRADIZIONALI

il tamponamento è effettuato unicamente con serramento in acciaio o alluminio anodizzato nero posizionato nei due modi seguenti:

se  $D$  è minore di mL 3.50 il serramento può essere posto a filo interno, come ①

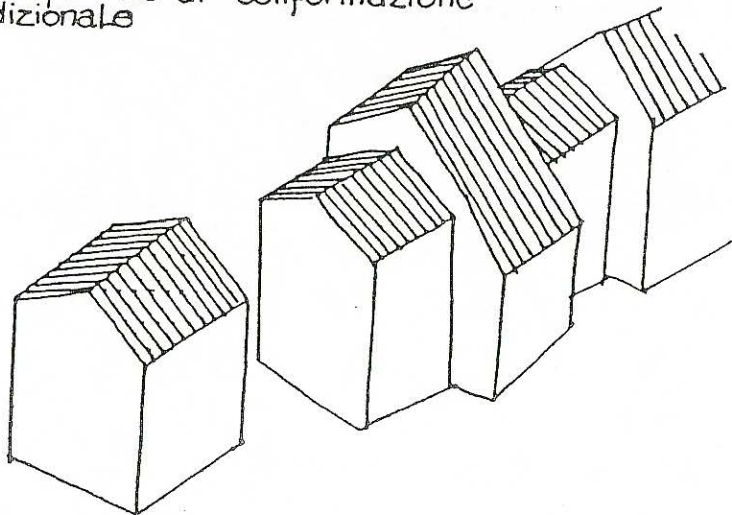
se  $D$  è maggiore di mL 3.50 il serramento deve essere arretrato di mL 1.50 minimi, come ②, restando in vista la ringhiera

nota:

nel caso di Logge del tipo con solai a volta (vedi caso C) può essere concesso il mantenimento in posizione ① qualunque sia la misura di  $D$ .

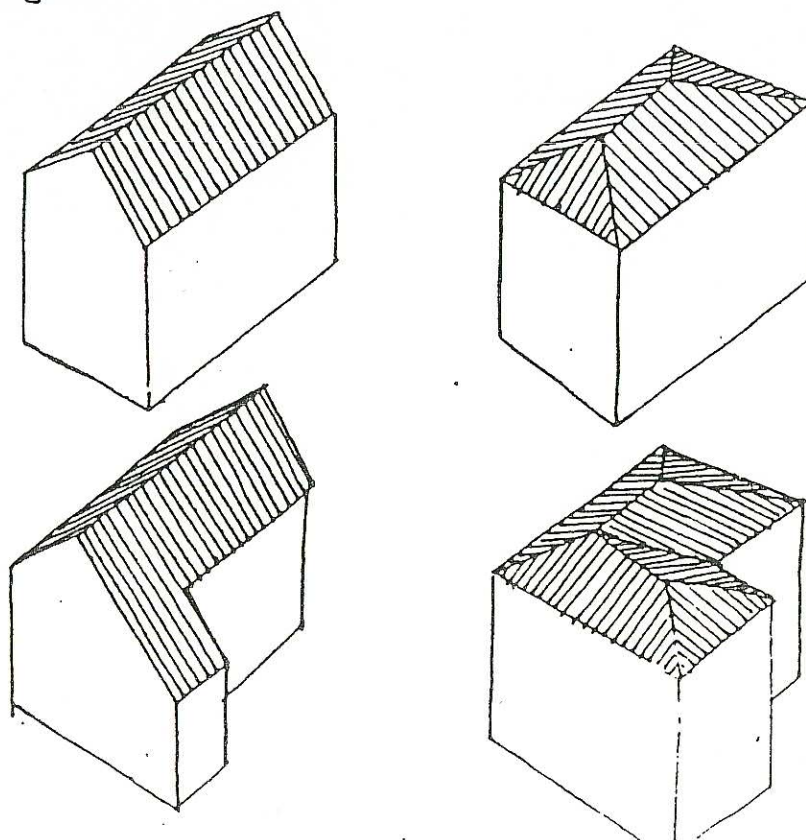
### EDIFICI FORMANTI CORTINA

sono ammesse esclusivamente coperture a due falde, fatto salvo movimenti più complessi preesistenti comunque se di conformazione tradizionale

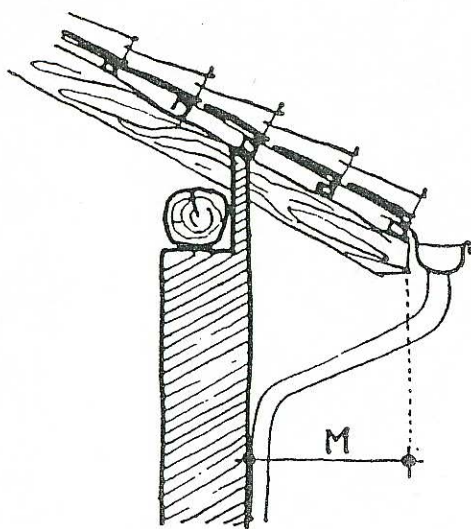


### EDIFICI ISOLATI

sono ammesse coperture a due falde o a padiglione

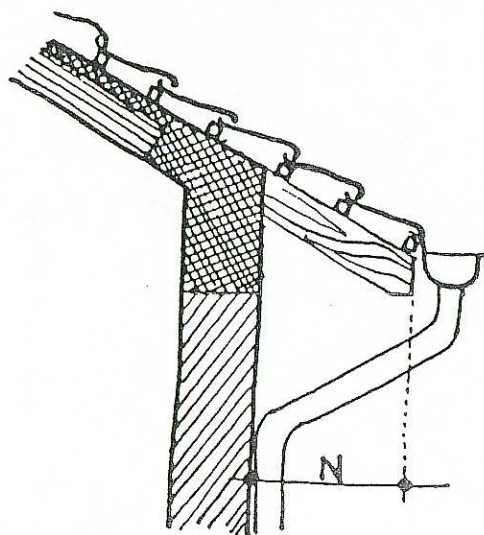




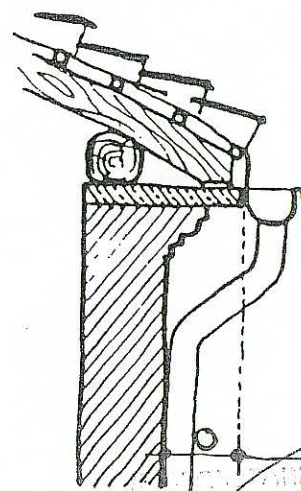


tetto tradizionale in  
legno

M    mL 1.20 MAX  
N    "    MAX  
O    mL 0.70 MAX

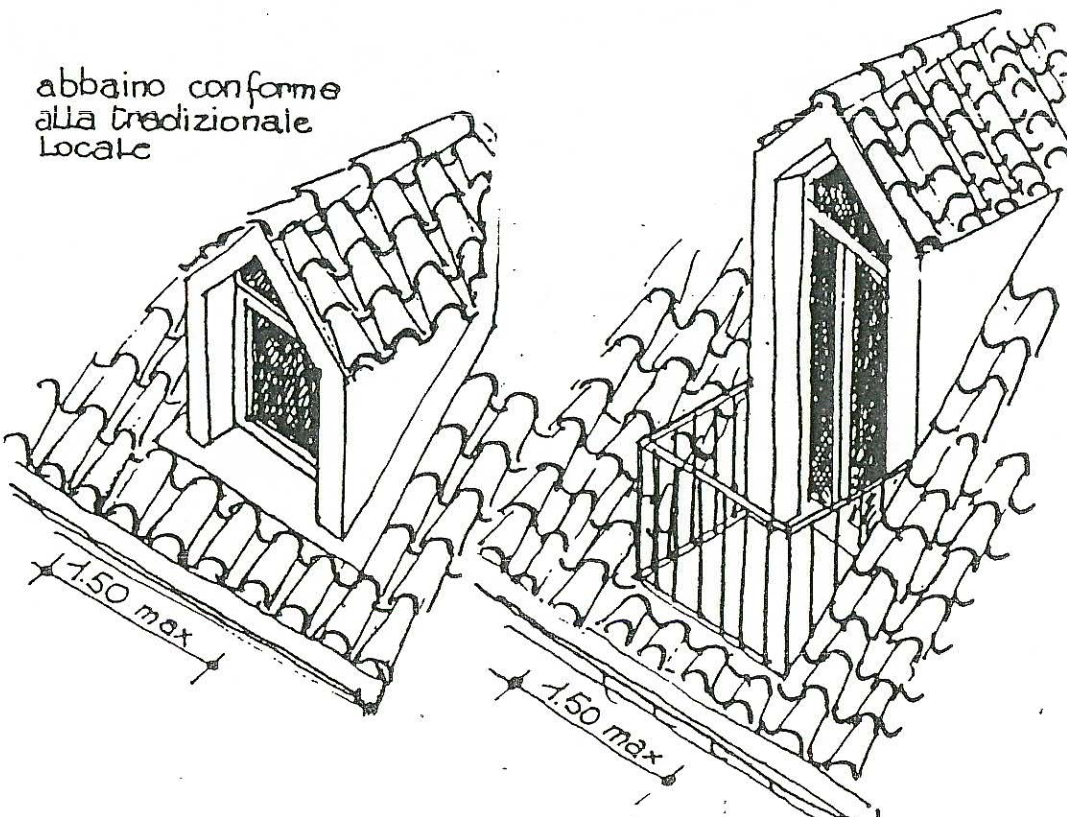


tetto con soletta ma  
con sporto  
di gronda in legno



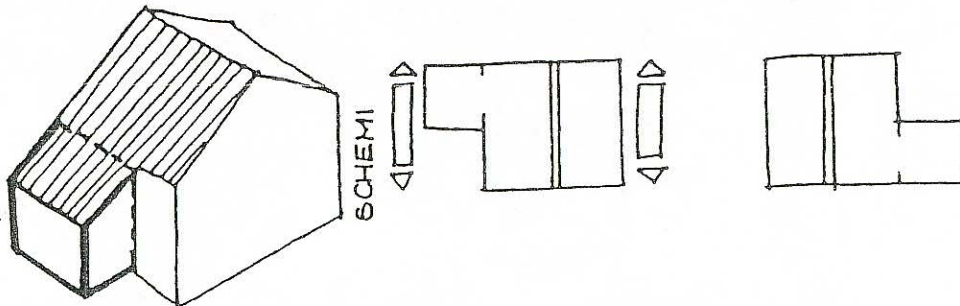
tetto tradizionale  
con cornicione in  
pietra a lastre  
(eventualmente sostituito  
con cls)

abbaino conforme  
alla tradizione  
locale

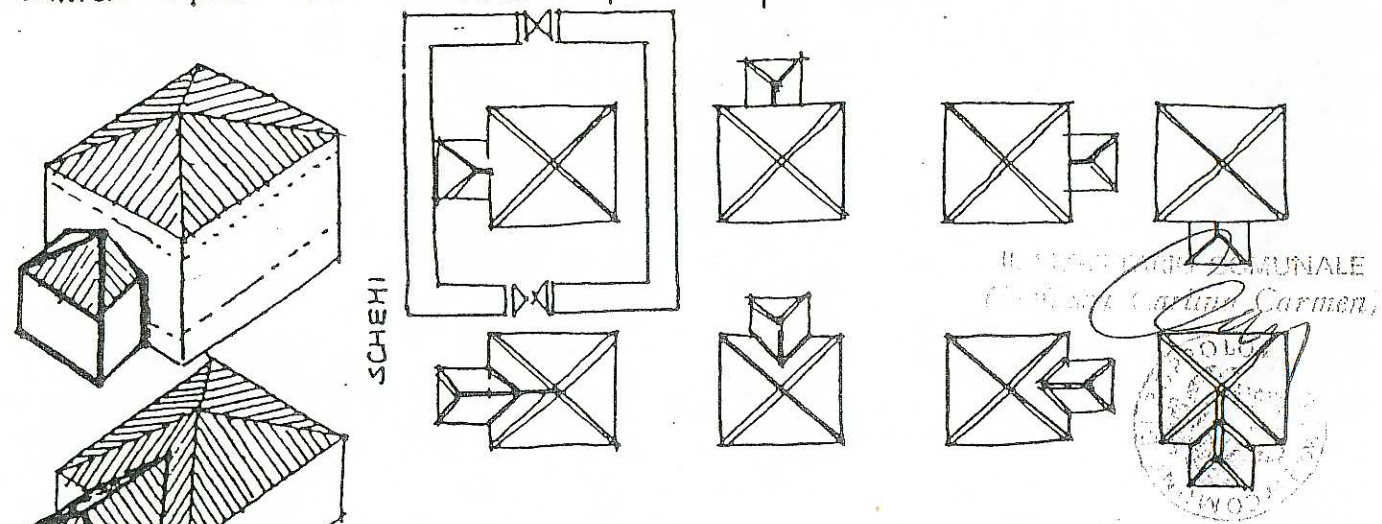


abbaino con porta  
finestra conforme  
alla tradizione  
locale

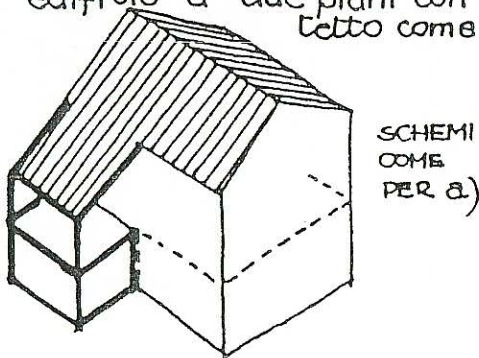
a edificio a piano unico con tetto a due falde



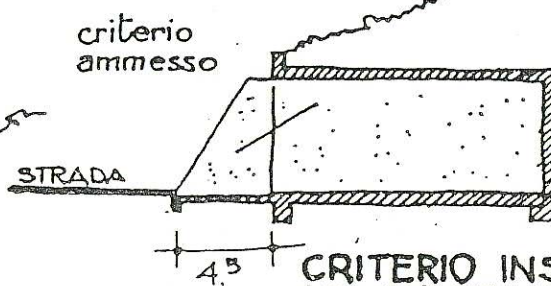
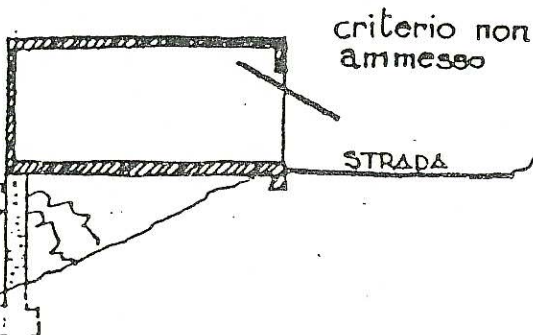
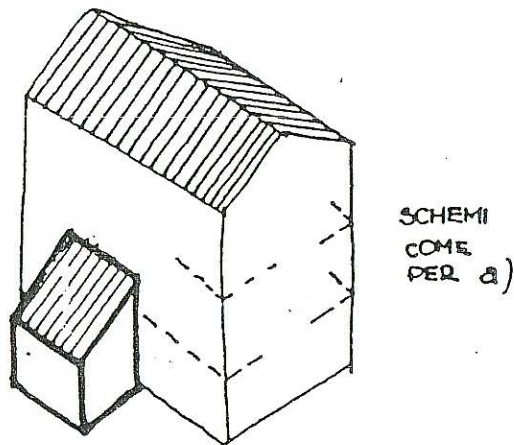
b edificio a piano unico con tetto a quattro o più falde



c edificio a due piani con tetto come a



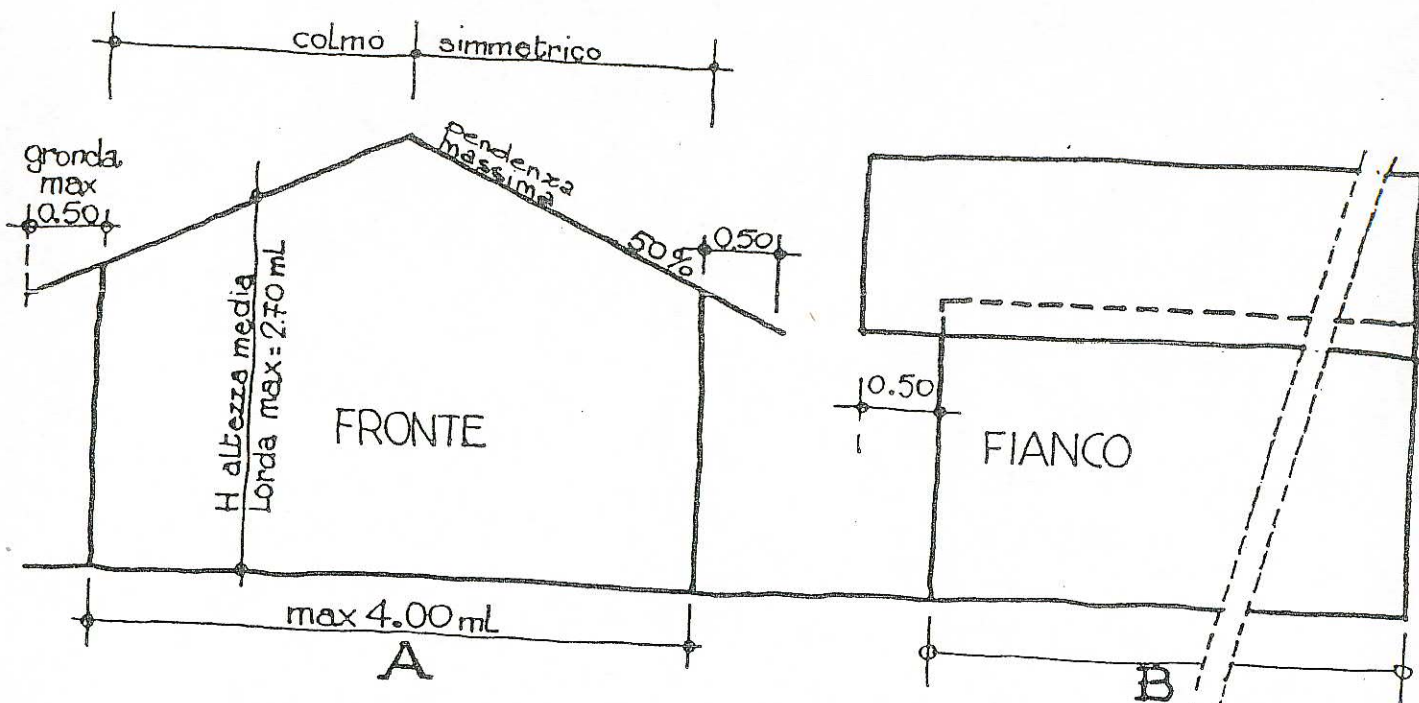
d edificio a più di due piani



CRITERIO INSEDIATIVO PER LE AUTORIMESSE ISOLATE



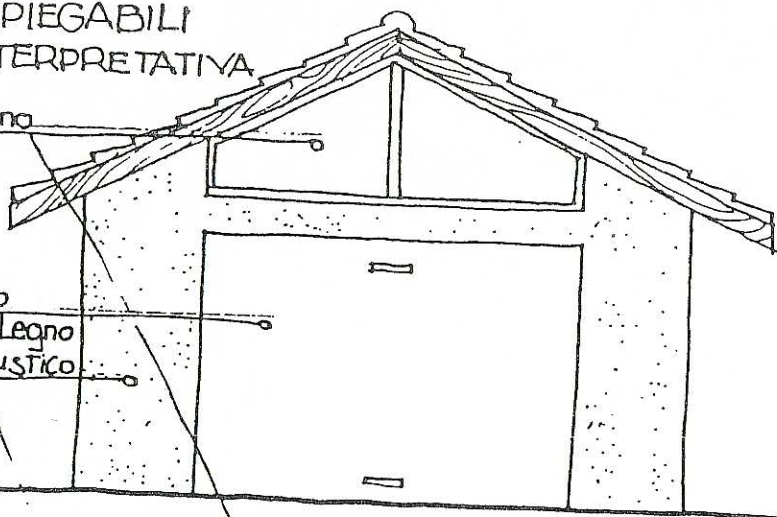
SAGOMA GENERATRICE



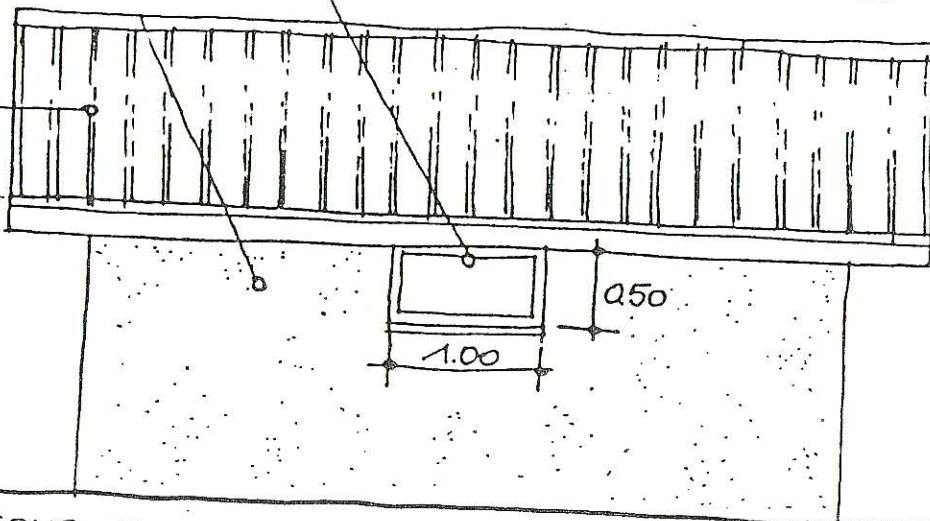
$$A \times B = 25 \text{ mq max}$$

MATERIALI IMPIEGABILI  
E IPOTESI INTERPRETATIVA

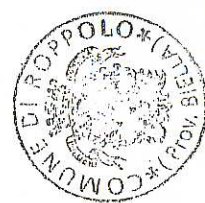
serramenti in legno  
o metallici



portoncino in legno  
o bilico rivestito legno  
intonacatura al rustico  
e tinteggiatura



IL SINDACO COMUNALE  
(Firma)



NOTA : VALGONO GLI STESSI "CRITERI INSIEDIATIVI" DI CUI AGLI SCHEMI  
PER LE AUTORIMESSE ISOLATE

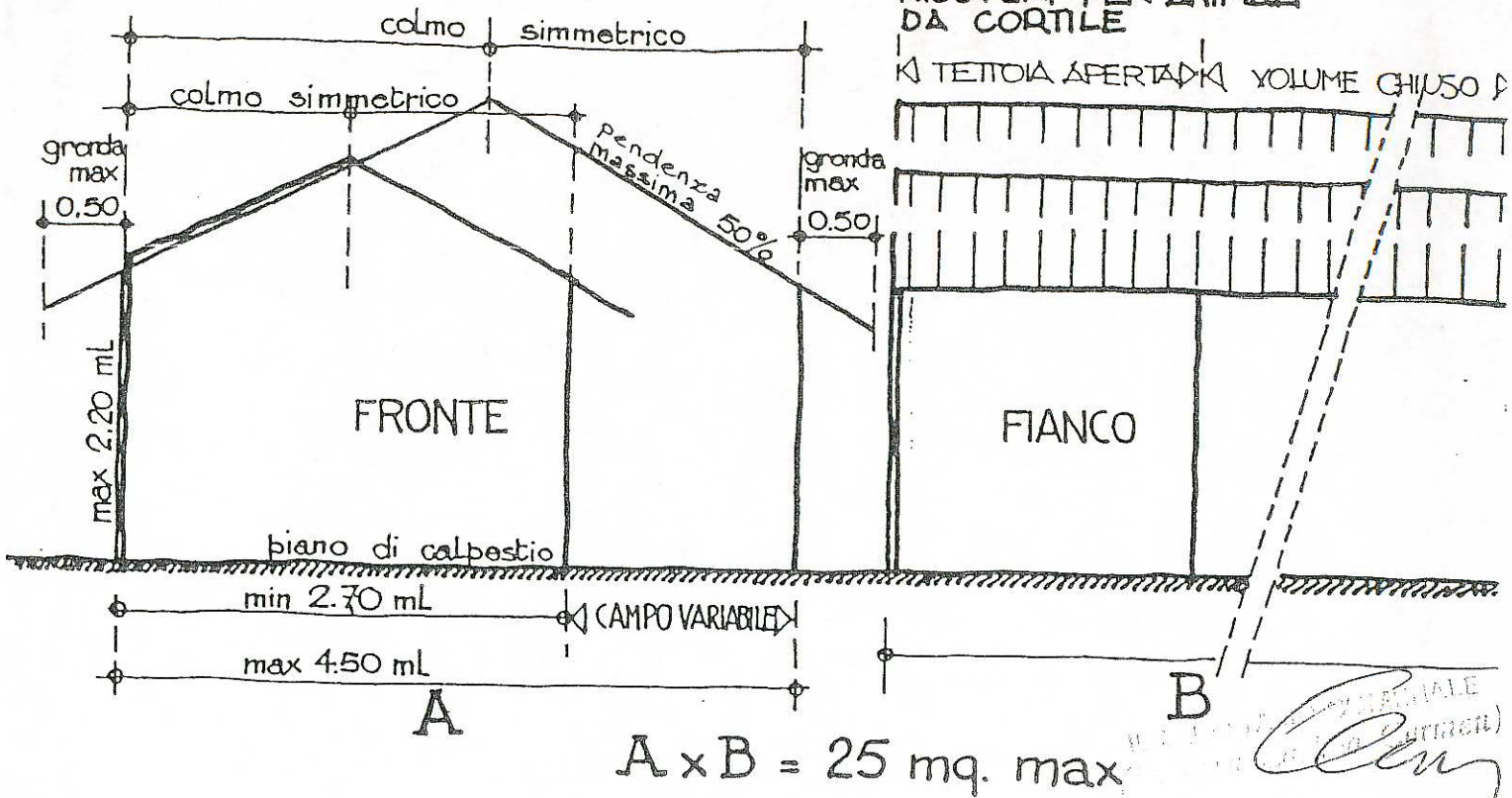
NUOVA COSTRUZIONE DI  
FABBRICATI ACCESSORI  
PER LA RESIDENZA

12

LABORATORI FAMILIARI  
DEPOSITI ATTREZZI  
RICOVERI PER ANIMALI  
DA CORTILE

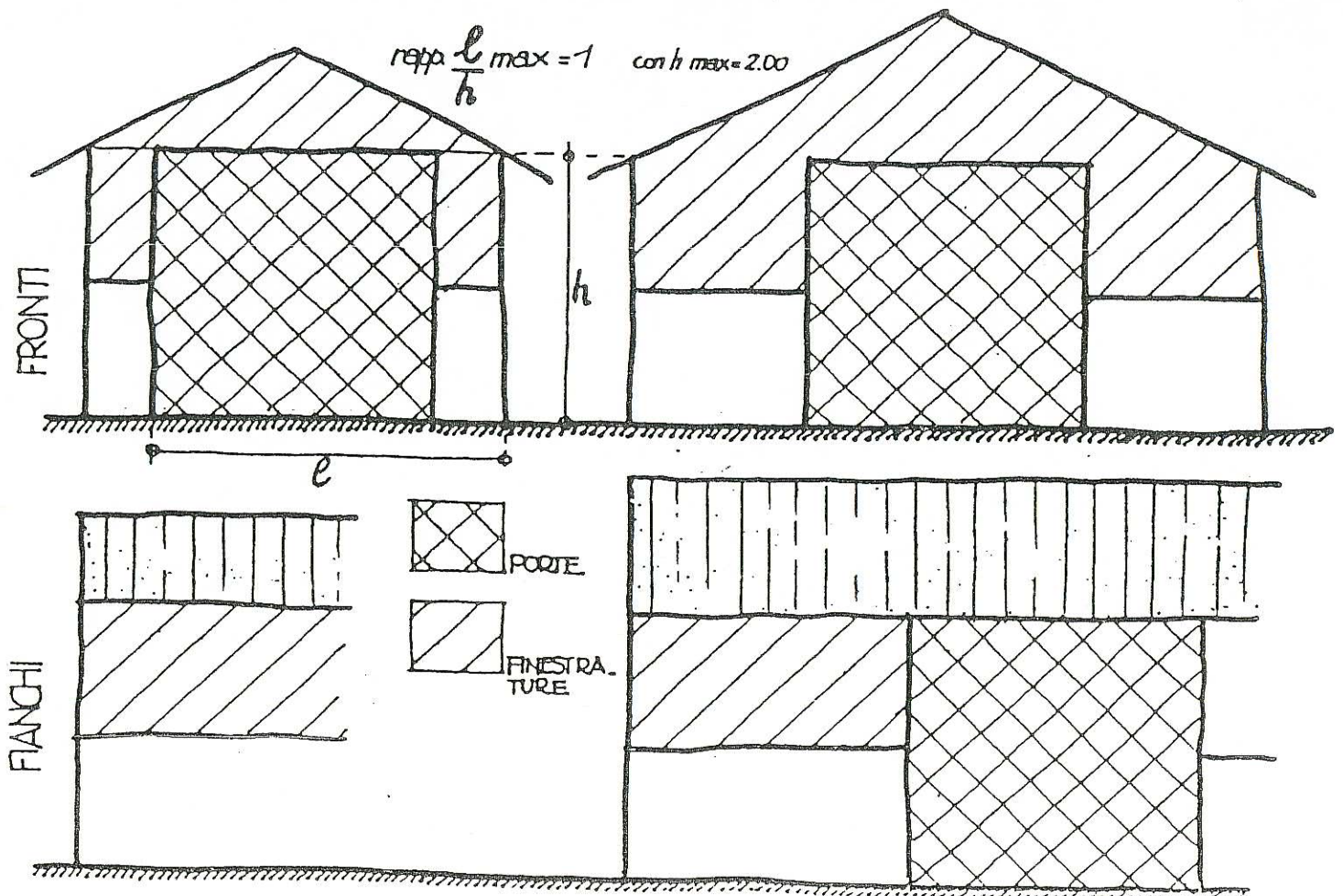
◀ TETTOIA APERTA ▶ VOLUME CHIUSO ▶

## SAGOMA GENERATRICE



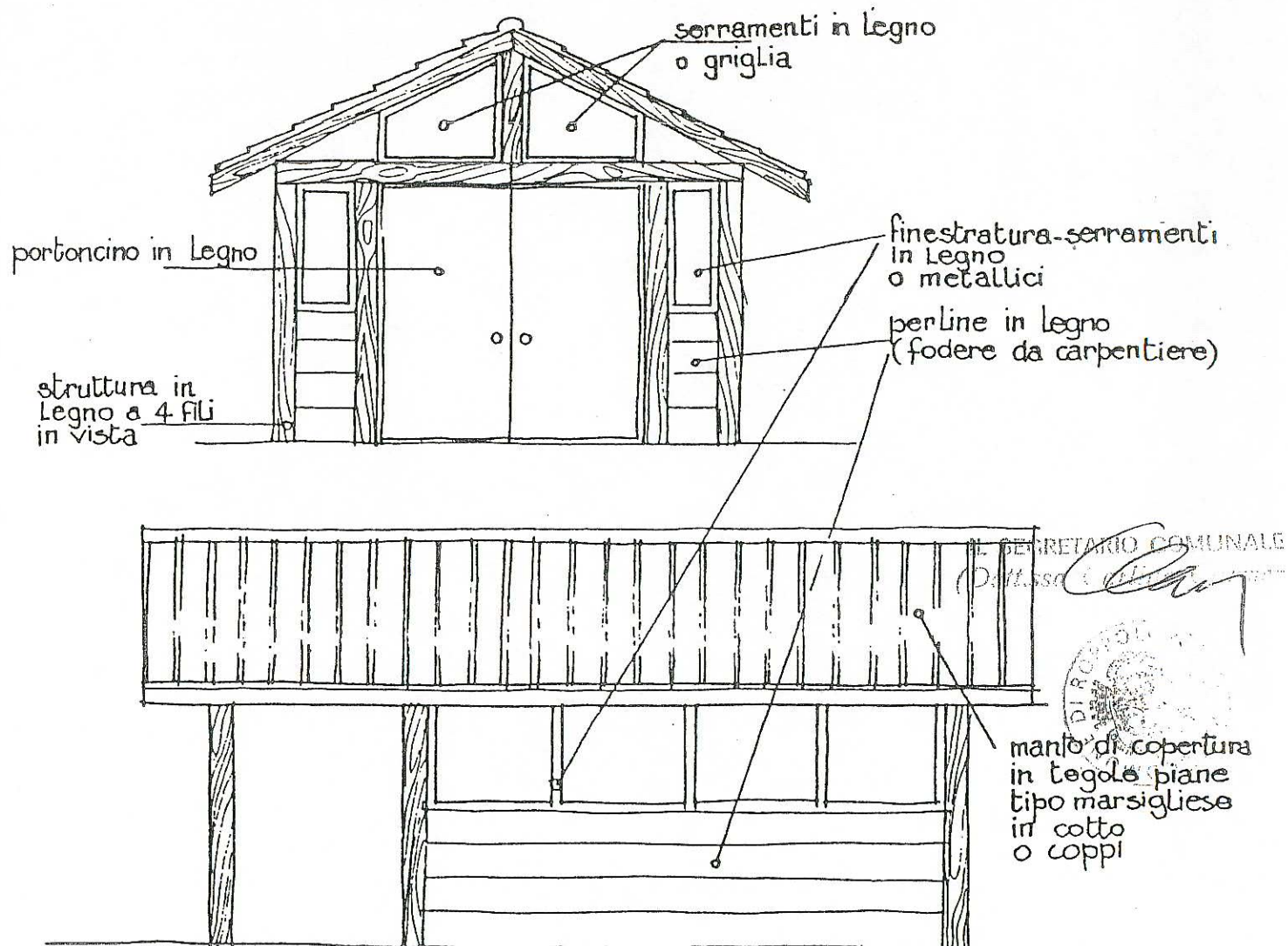
## IMPAGINAZIONE DELLE APERTURE

$$\text{rapporto } \frac{e}{h} \text{ max} = 1 \quad \text{con } h \text{ max} = 2.00$$

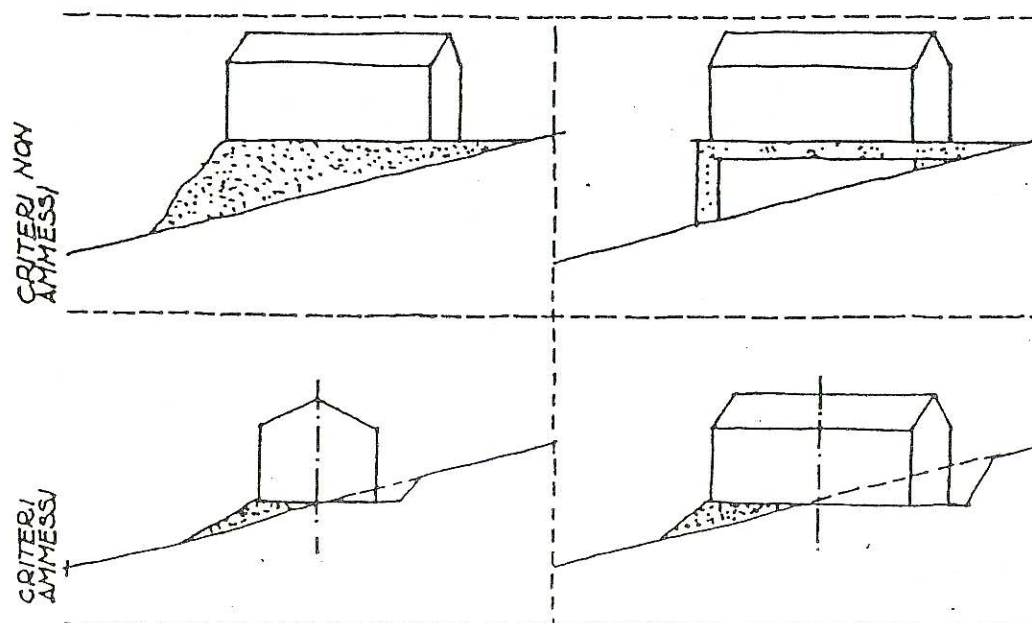




## MATERIALI IMPIEGABILI E IPOTESI INTERPRETATIVA



## CRITERI INSEDIATIVI



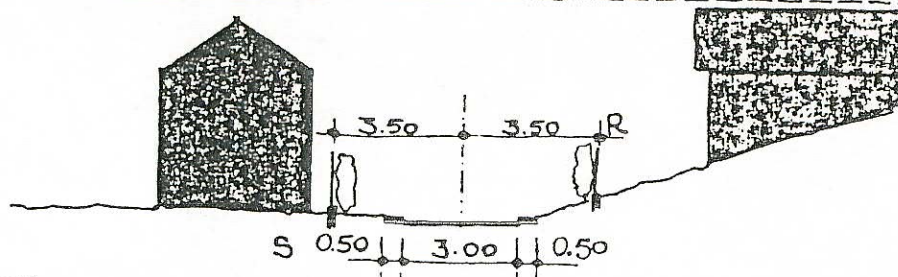
# CLASSIFICAZIONE DELLE STRADE

(sulla base della delib. Consiglio regionale 19/12/1979 n°532-8700 e dei D.D.M.M. 1/2 Aprile 1968)

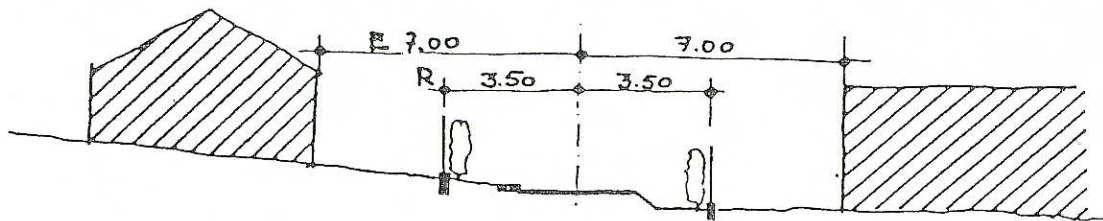
EDIFICI ESISTENTI  
NUOVE EDIFICAZIONI

14  
E ornamenti per l'edificazione  
R arredi per le recinzioni  
S sezione stradale

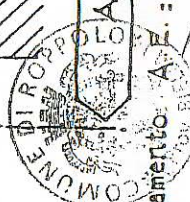
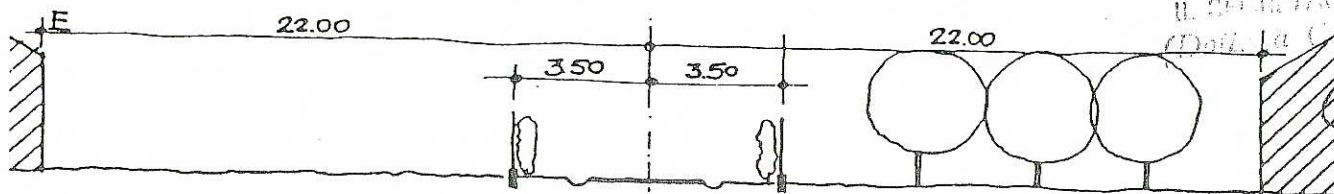
## STRADA A1



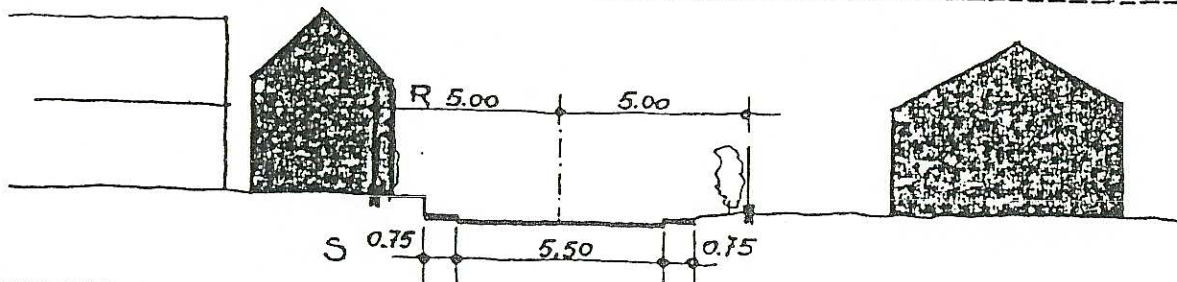
A.E.R.



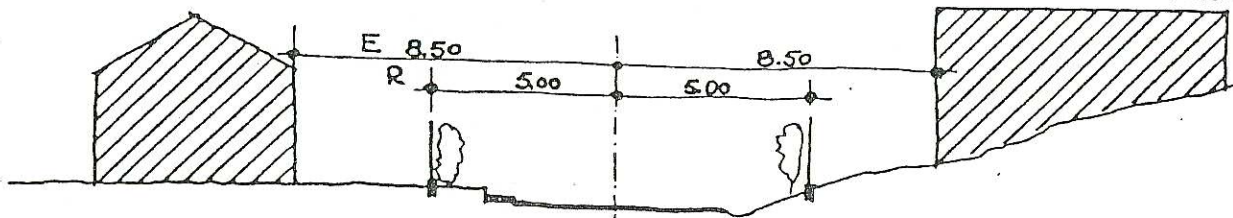
AC/AE/I.P./I.T.



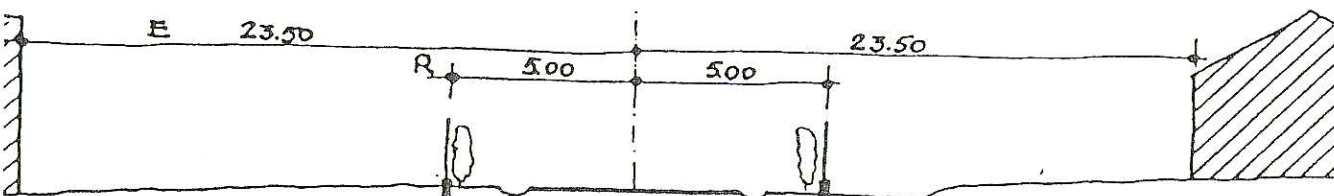
## STRADA A2



A.E.R.



AC/AE/P/I.T.

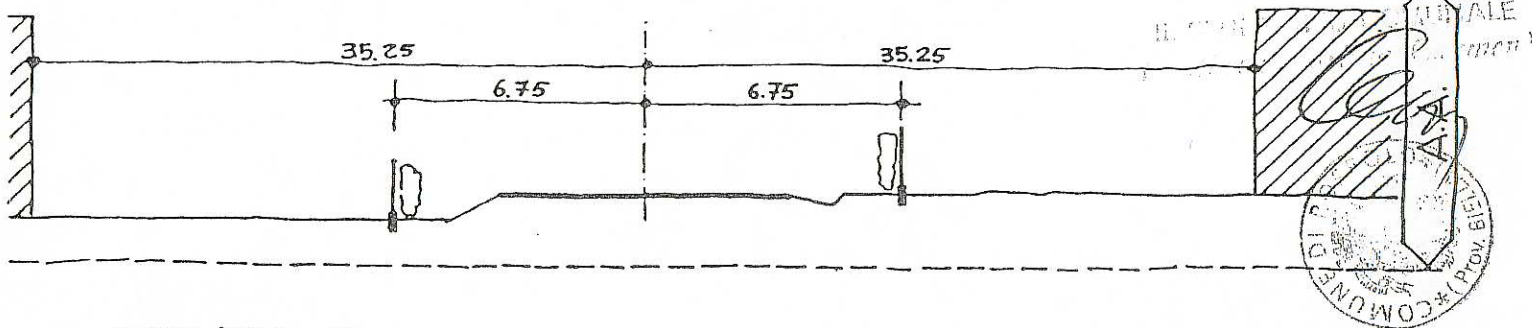
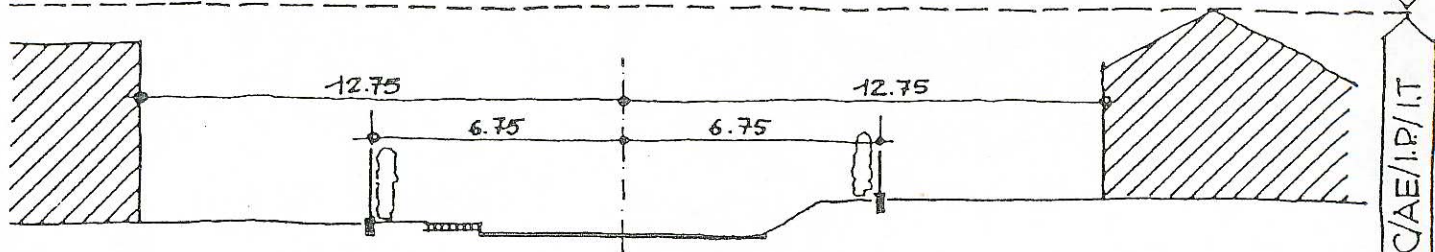
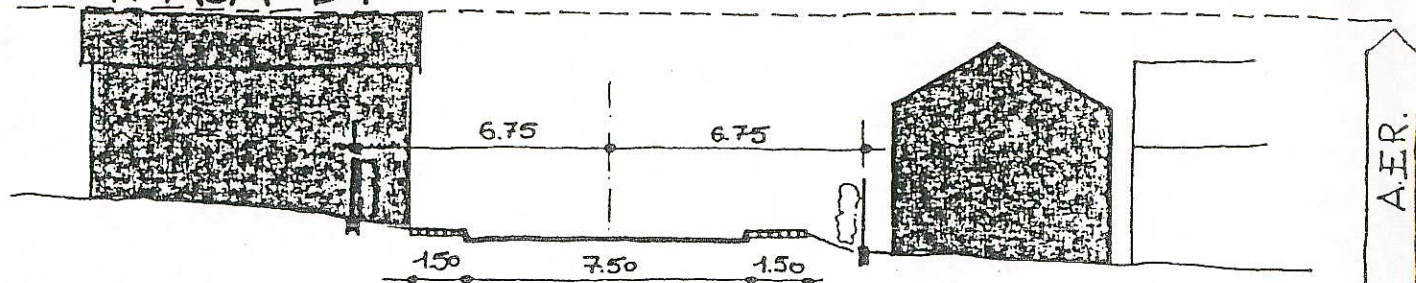


AA

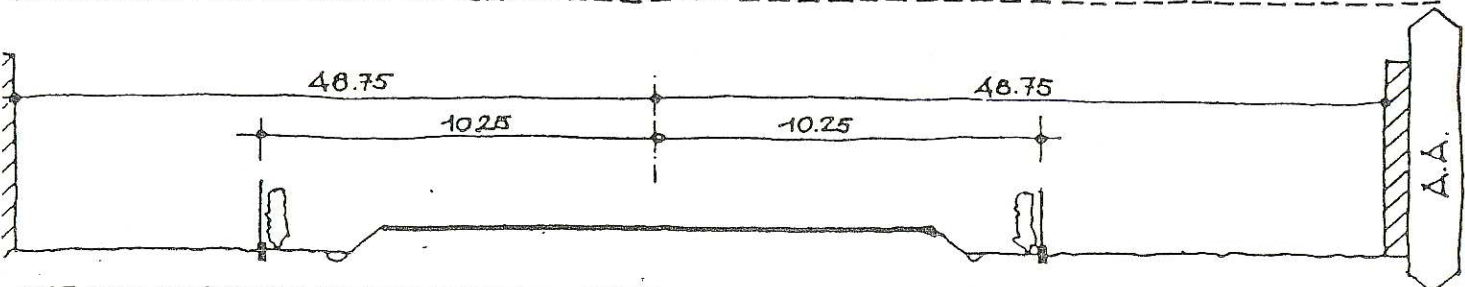
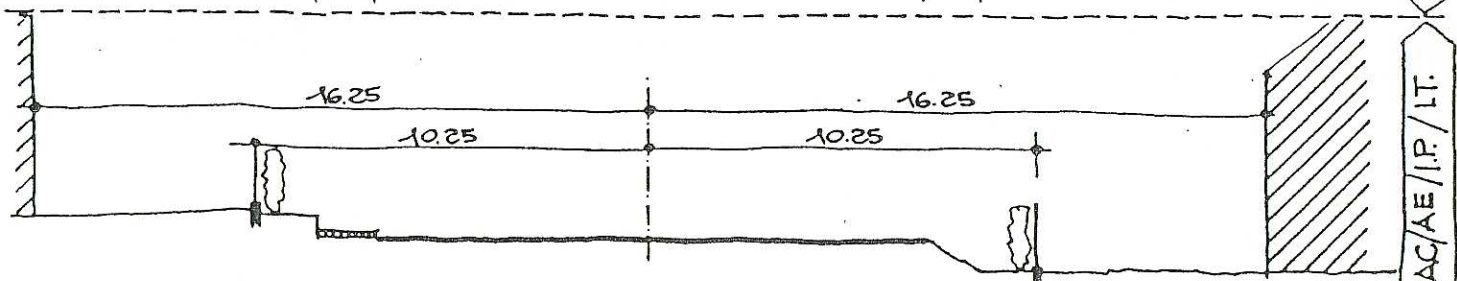
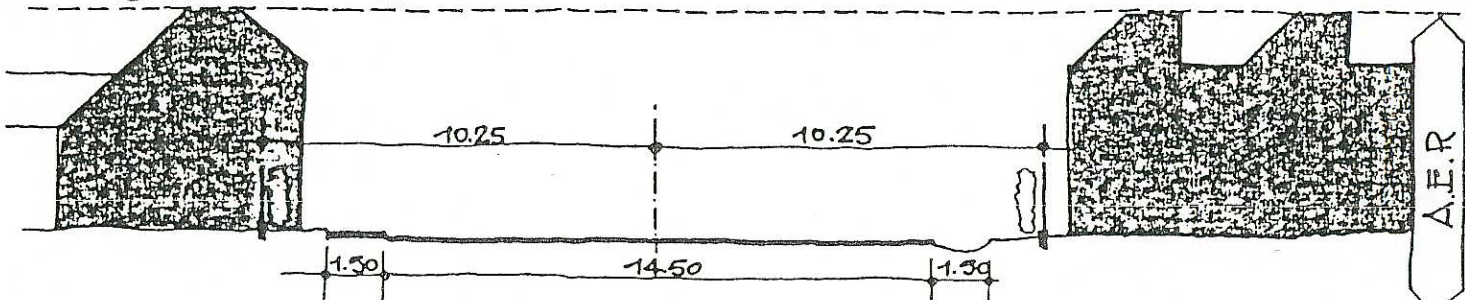
impianti produttivi  
espansione I.P. :  
A.E. : aree di completamento  
A.C. : aree di completamento  
A.A. : aree agricole  
A.E.R. : aree edificate residenziali  
I.T. : impianti terziari



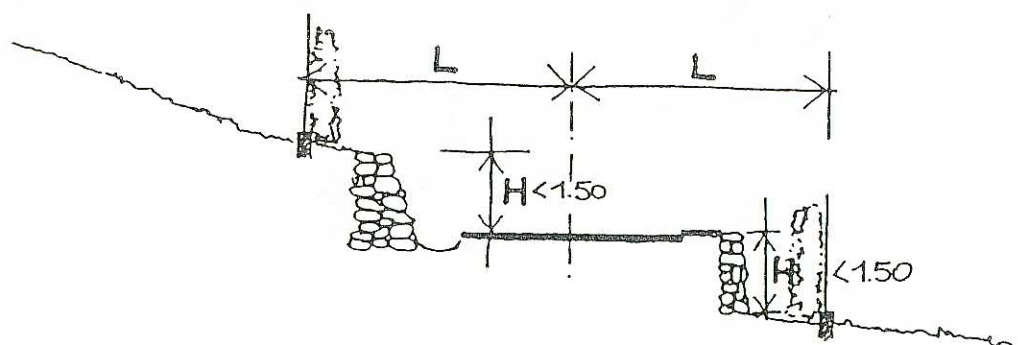
# STRADA D1



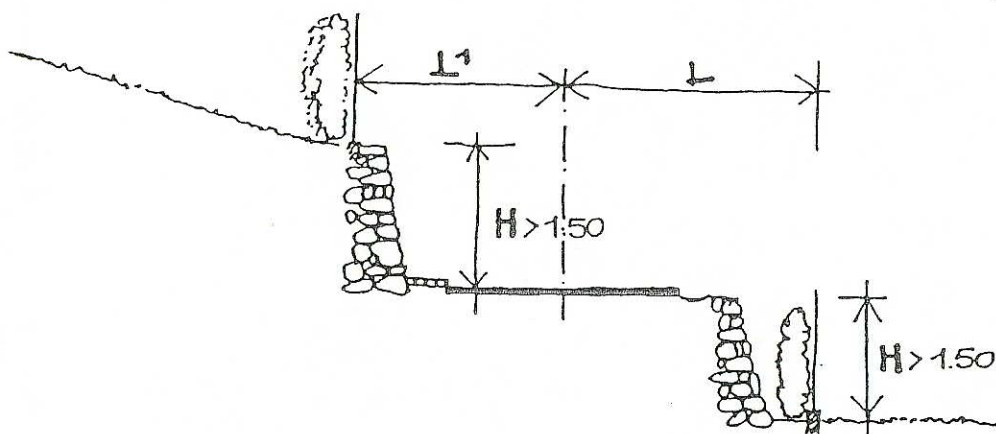
# STRADA E2



# RECINZIONI - CASI PARTICOLARI PER STRADE COLLINARI



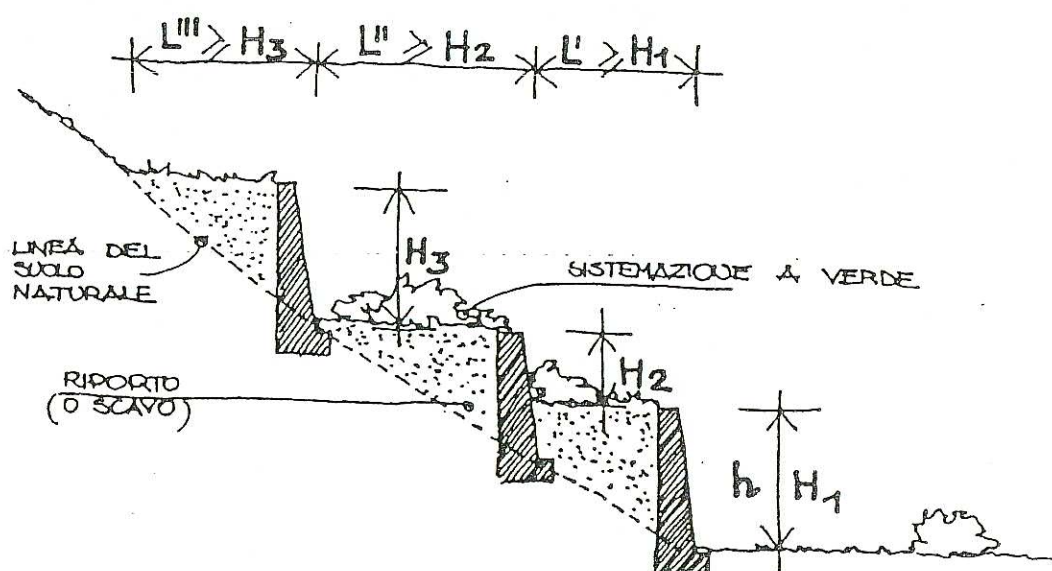
se  $H$  medio è  
minore di  $mL 1.50$   
 $L$  sarà la misura  
stabilita dalle  
norme



IL SEGRETARIO COMUNALE  
(C. Mason, Carmine)

se  $H$  medio è  
maggiore di  $mL 1.50$   
è ammesso a  
monte un arretra-  
mento  $L1$  minore  
della misura  $L$   
stabilita dalle  
norme

## MURI DI CONTENIMENTO A GRADONI QUANDO $h$ È MAGGIORE DI $mL 3.00$



N.B. - in caso di pendenza del terreno naturale superiore  
al 100% il valore di  $L < H$  è imposto dalla pendenza  
e dalle esigenze statiche.