

REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DEL VERBANO-CUSIO-OSSOLA



COMUNE DI CESARA

PIANO REGOLATORE GENERALE 2001

VARIANTE STRUTTURALE

ELABORATO MODIFICATO POST RIPUBBLICAZIONE A SEGUITO DELLE OSSERVAZIONI REGIONALI AI SNESI DELL'ART 15, 15° COMMA DELLA L.R. 56/1977 E S.M.I.

ELABORATO DI PROGETTO DEFINITIVO ADOTTATO CON
DELIBERAZIONE C.C. N° _____ DEL _____

STUDIO RIPAMONTI
Omegna
dr.arch.Roberto Ripamonti

elaborato :

**PRB
bis**

data di aggiornamento
delle planimetrie :

GENNAIO 2001

il sindaco
Silvio Minazzi

titolo :

NORME DI ATTUAZIONE
E SCHEDE DI INDIRIZZO
PER L'ATTUAZIONE
DEGLI INTERVENTI

data di stesura
dell'elaborato :

FEBBRAIO 2005

il segretario comunale
responsabile del
procedimento

data di aggiornamento del
progetto definitivo :

LUGLIO 2005

SOMMARIO

ART. 1 - ELABORATI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE	1
ART. 2 - PARAMETRI EDILIZI E URBANISTICI.....	3
ART. 3 - GENERALITA'	5
ART. 4 - MANUTENZIONE ORDINARIA (MO)	7
ART. 5 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA (MS)	8
ART. 6 - RESTAURO (RC1)	9
ART. 7 - RISANAMENTO CONSERVATIVO (RC2).....	10
ART. 8 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (REA E REB).....	12
ART. 9 - AMPLIAMENTO (A) E SOPRAELEVAZIONE (S)	14
ART. 10 - NUOVA COSTRUZIONE (NC).....	15
ART. 11 - DEMOLIZIONI (D).....	16
ART. 12 - MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO (MD).....	17
ART. 13 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (RU)	18
ART. 14 - SISTEMAZIONE DEL LUOGO E DEL SUOLO	19
ART. 15 - DESTINAZIONI D'USO DEL SUOLO	20
ART. 16 - AREE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO	23
ART. 17 - AREE PER ATTREZZATURE TECNOLOGICHE E PER IMPIANTI URBANI.....	26
ART. 18 - AREE EDIFICATE E/O DI PERTINENZA DI EDIFICI AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE (A.E.R.)	27
ART. 18 BIS – AREE INTERSTIZIALI ALL'INTERNO DEL TERRITORIO URBANO (A.A.I.)	29
ART. 19 - AREE DI COMPLETAMENTO AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE (A.C.R.)	31
ART. 20 - AREE DI NUOVA EDIFICAZIONE AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE (A.N.R.)	33

ART. 21 - AREE PER ATTIVITA' TERZIARIE (A.T.).....	35
ART. 22 - AREE CON IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI BENI E SERVIZI (A.I.P.).....	36
ART. 23 - AREE AGRICOLE (A.A.)	38
ART. 24 - EDIFICI ISOLATI, IN ALPEGGI E NEI NUCLEI ANTICHI MINORI DI ORIGINE RURALE.....	41
ART. 25 - PRESCRIZIONI PER RECINZIONI E MURI DI SOSTEGNO	44
ART. 26 - STRADE ED INFRASTRUTTURE PER LA CIRCOLAZIONE	47
ART. 27 - NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE (N.A.F.).....	50
ART. 28 - FASCE E ZONE DI RISPETTO E VINCOLI DI NATURA LEGALE.....	54
ART. 29 - NORME GENERALI DI INDIRIZZO ECOLOGICO	57
ART. 30 - NORME PARTICOLARI E TRANSITORIE	60
ART. 31 - ATTUAZIONE DEL P.R.G.	61
ART. 32 - IDONEITA' ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA- NORMATIVA GEOLOGICO – TECNICA.....	62
32.1. Generalità e natura dei vincoli.....	62
32.2. Idoneità all'utilizzazione urbanistica	62
32.3. Fasce di rispetto dei corsi d'acqua	67
32.4. Fasce di rispetto delle risorse idropotabili (D.P.R. n. 236 del 24/05/88 e s.m.i.).....	68
32.5. Prescrizioni generali.....	70

Art. 1 - ELABORATI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

1. Il P.R.G. è composto dei seguenti elaborati:

- a) elaborati descrittivi del piano:
 - PRA - Relazione illustrativa
 - PRA bis - Adeguamento valori dimensionali P.R.G.
 - PRC - Schede statistiche regionali
 - PRD - Analisi preliminare di compatibilità ambientale
 - PRF bis - Relazione di congruità delle previsioni urbanistiche con la classificazione acustica del territorio

- b) elaborati prescrittivi del piano:
 - PRB bis - Norme di Attuazione e schede di indirizzo per l'attuazione degli interventi
 - PR1 bis - Planimetria sintetica del piano con le fasce marginali dei Comuni contermini (1:10.000)
 - PR2 bis - Piano Regolatore Generale relativo all'intero territorio comunale (1:10.000)
 - PR3 bis - Carta degli usi del suolo e dei vincoli – territorio urbano – fogli 1 - 2 (1:2.000)
 - PR4 bis - Planimetria degli interventi nei nuclei di antica formazione (Cesara, Colma, Grassona, Egro) (1:1.000)

- c) allegati tecnico illustrativi del piano
 - PRE bis - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e della idoneità all'utilizzazione urbanistica sulla cartografia della zonizzazione di P.R.G. (1:10.000)
 - AT1 - Stato di fatto degli usi del suolo – fogli 1 – 2 (1:2.000)
 - AT2 - Stato di fatto delle opere di urbanizzazione primaria – fogli 1 - 2 (1:2.000)

- d) allegati tecnici relativi alla rappresentazione della classificazione acustica sulla tavola degli usi del suolo:
 - ALL 2/1 - Rappresentazione della classificazione acustica sulla carta degli usi del suolo - territorio urbano - fogli 1 - 2 (1:2.000)
 - ALL 2/2 - Rappresentazione della classificazione acustica sulla carta degli usi del suolo dell'intero territorio comunale (1:10.000)

- e) allegati tecnici relativi alla rappresentazione degli usi del suolo;
 - ALL. 1/1 - Rappresentazione degli usi del suolo - territorio urbano - fogli 1 - 2 (1:2.000)
 - ALL 1/2 - Rappresentazione degli usi del suolo dell'intero territorio comunale (1:10.000)

- f) elaborati dell'analisi geologica
- Elaborato G1 - Relazione geologica
 - Elaborato G2 - Carta geologico-strutturale (1:10.000)
 - Elaborato G3 - Sezione geologica (1:10.000)
 - Elaborato G4 - Carta geomorfologia, dei dissesti della dinamica fluviale e del reticolato idrografico minore (1:10.000)
 - Elaborato G5 - Carta dell'acclività (1:10.000)
 - Elaborato G6 - Carta geoidrologica (1:10.000)
 - Elaborato G7 - Carta delle opere censite (1:10.000)
 - Elaborato G8 - Carta della caratterizzazione litotecnica dei terreni (1:10.000)
 - Elaborato G9 - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologia e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica (1:10.000)
 - Elaborato G9a - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologia e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica – foglio 1 (1:10.000)
 - Elaborato G9b - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologia e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica – foglio 2 (1:10.000)
 - Elaborato G10 - Carta dei corsi d'acqua (1:10.000)
 - Elaborato G11 - Schede di censimento ed estratto PAI
 - Elaborato G12 - Attuazione degli interventi di riassetto per la mitigazione della pericolosità nelle aree in classe IIIB
 - Elaborato G13 - Schede monografiche

g) elaborati dello studio forestale:

- - Relazione stato dei luoghi e suddivisione aree boscate
- Elaborato A - Stato dei luoghi e suddivisione aree boscate (1:2.000)
- Elaborato B - Stato dei luoghi e suddivisione aree boscate (1:2.000)
- Elaborato C - Stato dei luoghi e suddivisione aree boscate (1:10.000)

2. Gli elaborati di cui al punto b) e, per le parti di natura prescrittiva e regolamentare, quelli di cui al punto f) contengono le indicazioni grafiche e normative di carattere prescrittivo.
3. Gli elaborati di cui ai punti a), c), d), e) e g) hanno carattere illustrativo.
4. In caso di indicazioni grafiche discordanti alle diverse scale, vale quanto indicato alla scala grafica di maggiore dettaglio.

Art. 2 - PARAMETRI EDILIZI E URBANISTICI

1. I parametri edilizi di seguito elencati sono descritti e disciplinati dal Regolamento Edilizio vigente:

- Altezza della costruzione (H);
- Distanza fra le costruzioni (Df);
- Distanza della costruzione dai confini (Dc);
- Distanza della costruzione dal ciglio stradale (Ds);
- Superficie coperta della costruzione (Sc);
- Superficie utile lorda della costruzione (Sul);
- Volume della costruzione (V);
- Rapporto di copertura (Rc).

2. I parametri ed indici urbanistici di seguito elencati sono descritti e disciplinati dal Regolamento Edilizio vigente:

- Superficie fondiaria (SF);
- Superficie territoriale (ST);
- Indice di utilizzazione fondiaria (UF);
- Indice di utilizzazione territoriale (UT);
- Indice di densità edilizia fondiaria (IF);
- Indice di densità edilizia territoriale (IT).

3. Il seguente parametro Dpf è disciplinato dalle presenti norme:

- Dpf \equiv distanza tra pareti finestrate: è la distanza minima assoluta tra pareti di edifici antistanti, delle quali almeno una sia dotata di aperture.

4. Definizioni:

- costruzione esistente: una costruzione, per essere riconosciuta come esistente deve essere iscritta a catasto o realizzata anteriormente all'applicazione di regimi di licenza o concessione edilizia (1967) secondo presentazione di atto notorio; la mancanza della copertura o di parte della muratura non costituiscono di per sé motivo di disconoscimento della preesistenza; è tuttavia necessario che sia riscontrabile l'ingombro planimetrico (definito da carte catastali o rilevabile in sito); per l'altezza vale quanto risultante da certificati catastali, da documentazione ufficiale, da documentazione fotografica, da elementi costruttivi esistenti e rilevabili.
- fascia di rispetto stradale: è la parte di terreno, esterna al confine stradale, sulla quale non è consentita l'edificazione. In tale fascia sono ammesse le opere di servizio della strada, le infrastrutture di urbanizzazione, i canali, le aree di sosta, le opere di

sostegno di terreni o manufatti stradali nonché:

- le aree dei distributori di carburanti con i relativi accessori per il soccorso immediato degli utenti della strada;
 - le installazioni e le costruzioni per le infrastrutture quali cabine di distribuzione elettrica, gas e per le telecomunicazioni, impianti per la raccolta e il convogliamento di acque reflue, spazi attrezzati per il servizio di trasporto pubblico e simili.
- piani fuori terra: è il numero dei piani interamente fuori terra conteggiati sul prospetto più alto dell'edificio rispetto al piano di campagna originariamente preesistente.
 - parete finestrata: si intende il lato dell'edificio con aperture finestrate nel significato e nei limiti di cui al D.M. 1444/1968.
Si considerano alla stregua delle pareti finestrate (ai fini delle distanze) anche i balconi e i terrazzi accessibili.
 - destinazione d'uso degli edifici:
 - è unicamente quella catastale, regolarmente autorizzata o modificata ai sensi dell'art. 48 della L.R. 56/1977, indipendentemente da usi diversi non autorizzati che nel frattempo hanno interessato l'immobile in oggetto;
 - per gli edifici non a catasto, la destinazione è quella risultante da atti comunali o, in mancanza, da certificazione mediante atto notorio.
 - opere interne: sono tali le opere che non comportino modifica alla sagoma della costruzione e ai prospetti; ai fini delle opere interne non è considerato aumento della superficie utile l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne non portanti o di parti di esse.
 - superficie minima residenziale: è la superficie minima per il riconoscimento di unità immobiliare a destinazione residenziale i cui valori sono pari a m² 28 per i monolocali e a m² 38 per i bilocali.

Art. 3 - GENERALITA'

1. I tipi di intervento sono elencati negli articoli seguenti secondo una gradualità crescente, specificando che l'ammissibilità di un tipo di intervento, consente contestualmente anche la possibilità di applicare i tipi di intervento di grado inferiore.
2. I tipi di intervento ammissibili comportano comunque la tutela dei caratteri morfologici, compositivi, dimensionali originari degli edifici esistenti ritenuti significativi dalla C.E.; specificatamente sono da salvaguardare i valori architettonici e tipologici originali degli edifici di antica formazione o di riconosciuta qualità architettonica e da eliminare o attenuare gli aspetti di contrasto ambientale, in particolare:
 - a) sentita la C.E., 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:
 - alterare sensibilmente i rapporti proporzionali delle dimensioni planovolumetriche e delle pendenze delle coperture; per le integrazioni delle costruzioni mediante ampliamenti e sopraelevazioni le norme contengono grafici esemplificativi;
 - deturpare o eliminare gli elementi architettonici caratterizzanti quali portali, logge, archi, volte, cornicioni, affreschi e decori murali;
 - eliminare manufatti di arredo ambientale quali pozzi, fontane, recinzioni e pavimentazioni della tradizione locale;
 - le parti di costruzione eventualmente compromesse andranno nel tempo ripristinate, in conformità alle esigenze di omogeneità ambientale ed architettonica:
 - b) per quanto riguarda il patrimonio edilizio esistente di recente formazione, ogni ulteriore intervento è sottoposto alla preliminare condizione di:
 - sostituire quei materiali di finitura che risultino in contrasto con i materiali che determinano la coerenza ambientale generale del sito o la riconosciuta qualità architettonica dell'edificio;
 - eliminare manufatti che costituiscano elemento di forte antagonismo con gli aspetti ambientali del contesto;

- migliorare gli aspetti morfologici ed architettonici secondo criteri compositivi e utilizzazione di forme e materiali ritenuti adeguati e migliorativi su parere della C.E.
- 3. Ogni intervento fra quelli esposti negli articoli seguenti può comportare, da parte del Comune, la richiesta contestuale di sistemazione dell'area asservita all'edificio o manufatto con eventuale rimozione di edifici (o parti di essi), manufatti, accumuli di materiali, ecc. e/o con sistemazioni di tutto quanto sia considerato dal Comune, sentita la C.E., in contrasto con interessi pubblici espressi anche attraverso il decoro dell'ambiente e del paesaggio.
- 4. Per quanto eventualmente non previsto agli articoli seguenti, si farà ricorso alla circolare del Presidente della Giunta Regionale n° 5/SG/URB del 27/4/1984.

Art. 4 - MANUTENZIONE ORDINARIA (MO)

1. Sono di manutenzione ordinaria (MO) le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti, purché non comportino le realizzazioni di nuovi locali né modifiche alle strutture o all'organismo edilizio.

2. Esse riguardano:
 - la riparazione o la sostituzione parziale di serramenti, ringhiere, balconi e scale interne con i materiali e secondo il disegno originario;
 - il ripristino parziale di intonaci, rivestimenti e tinteggiature e l'ancoraggio di parti pericolanti delle facciate, senza modifica di materiali, colori ed elementi architettonici originali;
 - la riparazione, la sostituzione di grondaie, pluviali e comignoli;
 - la riparazione, l'integrazione parziale, il rifacimento del manto, l'impermeabilizzazione e la coibentazione interna della copertura, senza modifica della sagoma originaria e con l'uso di materiali di tipo conforme a quelli originari;
 - la riparazione ed il rifacimento di tinteggiature ed intonaci interni;
 - la riparazione o la sostituzione di pavimenti e rivestimenti interni;
 - la riparazione o la sostituzione ed il parziale adeguamento di impianti idrici, sanitari, elettrici, telefonici, termici, del gas, di ascensore, che non comportano modificazione dei locali e dell'aspetto esterno degli edifici;
 - la costruzione di arredi fissi anche con modesti interventi murari che non riguardino elementi della struttura portante;
 - la riparazione delle recinzioni e/o di murature di recinzione o di contenimento con i materiali e secondo il disegno originari;
 - l'adeguamento degli impianti tecnologici di edifici ad uso civile, purché interne agli edifici esistenti.

Art. 5 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA (MS)

1. Sono di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare o integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso.
2. Esse riguardano:
 - il rifacimento o la formazione di intonaci e rivestimenti, la tinteggiatura esterna degli edifici;
 - la sostituzione di serramenti, ringhiere, balconi e scale esterne;
 - il rifacimento della copertura secondo la sagoma preesistente;
 - il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati, compresi coperture e solai, muri interni e perimetrali, pilastri portanti e parti limitate di tamponamenti esterni, purché ne siano mantenuti posizionamento e caratteri originari e senza eliminazione o nuova formazione di aperture esterne;
 - la formazione o l'eliminazione di aperture interne e di parti di tramezzature;
 - le modificazioni distributive interne connesse alla realizzazione di servizi igienico-sanitari mancanti o insufficienti, e alla funzionalità distributiva delle unità immobiliari;
 - l'installazione e l'adeguamento dei servizi igienico-sanitari carenti e degli impianti tecnologici con le opere inerenti, con le necessarie modifiche interne e la realizzazione degli indispensabili volumi tecnici;
 - per gli edifici produttivi le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico che non comportino aumento dei volumi e delle superfici utili;
 - le opere intese ad assicurare l'adeguamento e la funzionalità degli impianti tecnologici di attività produttive, purché interne agli edifici esistenti.

Art. 6 - RESTAURO (RC1)

1. Sono di restauro gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio ed a ripristinare le parti degradate o compromesse nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo originario, consentendone destinazioni d'uso anche parzialmente o totalmente nuove con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento ed il ripristino 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.

2. Gli interventi di restauro (RC1) riguardano:
 - il ripristino delle finiture originarie; qualora ciò non risulti possibile, è ammesso il rifacimento o la sostituzione con l'impiego di materiali e tecniche originarie; non è comunque consentito l'impoverimento dell'apparato decorativo dell'edificio;

 - il ripristino ed il consolidamento di elementi strutturali comprese parti di muri perimetrali, con la sostituzione delle porzioni irrimediabilmente degradate, purché ne sia mantenuto il posizionamento, con impiego di materiali e tecniche uguali o affini a quelli originari;

 - il ripristino e la valorizzazione dei collegamenti verticali ed orizzontali originari;

 - il ripristino di interni caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio;

 - il rifacimento o la demolizione di tramezzi e di aperture interne, per il ripristino dell'impianto distributivo originario;

 - l'installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti nel rispetto dei caratteri distributivi, compositivi ed architettonici degli edifici.

Art. 7 - RISANAMENTO CONSERVATIVO (RC2)

1. Sono di risanamento conservativo le opere aggiuntive al restauro che si rendono necessarie per assicurare la funzionalità di un edificio, ivi compreso il rifacimento degli elementi costitutivi delle costruzioni originarie.
2. Gli interventi di risanamento conservativo (RC2) riguardano:
 - il ripristino, la sostituzione e l'integrazione delle finiture esterne con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con quelli originari e la salvaguardia di ogni elemento di pregio;
 - il ripristino e il consolidamento statico degli elementi dei pilastri e dei muri interni e perimetrali portanti con la loro sostituzione o la loro ricostruzione per le parti degradate purché ne sia mantenuto il posizionamento originario;
 - modeste integrazioni degli elementi strutturali con impiego di materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio, con esclusione comunque della realizzazione di nuovi orizzontamenti se comportanti aumento della superficie utile;
 - limitate alterazioni volumetriche, planimetriche e di sagoma relative alla installazione di impianti tecnologici, senza modifiche alla quota degli orizzontamenti, di imposta e di colmo delle coperture;
 - il ripristino e la valorizzazione dei prospetti con eventuale adeguamento, formazione o chiusura di aperture aventi lo scopo di sottolineare l'unitarietà compositiva delle facciate;
 - la salvaguardia di elementi architettonici e decorativi di pregio degli ambienti interni e degli esterni;
 - le modifiche dell'assetto planimetrico che non interessino elementi strutturali, salvo che per la formazione o la eliminazione di aperture;
 - le suddivisioni e le aggregazioni delle unità immobiliari che non alterino l'impianto distributivo principale;
 - il ripristino delle finiture esterne, con il rinnovamento o la sostituzione di quelle irrecuperabili, con impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri originari dell'edificio;
 - la realizzazione e l'integrazione di impianti e servizi igienico-sanitari;

- l'installazione degli impianti tecnologici assenti o carenti.

Art. 8 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (REA e REB)

1. Sono di ristrutturazione edilizia gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.
2. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costruttivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.
3. La ristrutturazione edilizia si distingue in RE di tipo A ed RE di tipo B.
4. Sono consentiti quali interventi di tipo REA:
 - il rifacimento e la nuova formazione delle finiture esterne con conservazione degli elementi di pregio;
 - il consolidamento, la sostituzione e l'integrazione degli elementi strutturali, compresi i muri perimetrali purché ne sia mantenuto il filo esterno di allineamento;
 - le modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale, anche qualora ciò comporti la realizzazione di nuove superfici utili e di nuovi collegamenti distributivi verticali e orizzontali;
 - la realizzazione di soppalchi consentiti dal P.R.G., dal regolamento edilizio e dalle norme di carattere igienico-sanitario;
 - la realizzazione e l'eliminazione di aperture e modificazioni dei tamponamenti esterni con attenzione al risultato compositivo dei prospetti;
 - le modifiche dell'assetto distributivo interno con spostamento di tramezzi ed aperture, con frazionamento, aggregazione o modificazione delle unità immobiliari;
 - l'integrazione e la realizzazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari;
 - l'installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti; i volumi tecnici necessari possono essere collocati all'esterno degli edifici;
 - la formazione di scale aperte e balconi.
5. Sono consentiti quali interventi di tipo REB:

- il recupero di costruzioni e parti di costruzioni preesistenti e la chiusura di volumi preesistenti aperti su di un lato mediante tamponamenti e serramenti nel rispetto dei caratteri compositivi degli edifici;
- limitati adeguamenti delle quote di imposta e colmo delle coperture contenuti entro un incremento del 20% dell'altezza preesistente dell'edificio e con un valore limite assoluto di ml. 1.00.

Art. 9 - AMPLIAMENTO (A) E SOPRAELEVAZIONE (S)

1. Sono di ampliamento e sopraelevazione gli interventi rivolti ad aumentare una superficie utile lorda e/o un volume preesistente mediante l'estensione in senso orizzontale o verticale del fabbricato, ovvero la chiusura di spazi aperti su due o più lati all'interno della sagoma di una costruzione.
2. Nelle presenti norme di attuazione sono specificate, nei singoli articoli, i parametri secondo cui valutare l'ammissibilità di ampliamenti e sopraelevazioni.
3. Gli interventi di ampliamento e sopraelevazione si devono adeguare e/o confrontare con i caratteri compositivi e formali delle preesistenze e risultare ad essi coerenti o migliorativi dei preesistenti aspetti negativi.

Art. 10 - NUOVA COSTRUZIONE (NC)

1. Sono di nuova costruzione gli interventi relativi alla realizzazione di nuovi edifici privi di carattere di continuità con volumi preesistenti.
2. La nuova costruzione di volumi tecnici e di fabbricati accessori è consentita per gli edifici esistenti e dove specificato dalle presenti norme "in franchigia" (cioè senza che ciò costituisca volume (V), superficie utile lorda (Sul) e superficie coperta (Sc), purché contenuta nei limiti dimensionali sotto elencati:
 - autorimesse, nella misura di una per ogni unità immobiliare, realizzate in contiguità ad edifici preesistenti o isolate (con caratteri costruttivi con essi compatibili) o riunite in gruppi, fino ad una superficie utile lorda di 25 m² cadauna ed un'altezza utile di 2.70 m. (con H = 2.70 ÷ 3,20 m.);
 - depositi di attrezzi o di materiali e strutture per la raccolta differenziata dei rifiuti, attrezzature da giardino, tettoie, laboratori per esigenze familiari, nella misura di una per ogni unità immobiliare, realizzate come detto sopra per le autorimesse fino ad una superficie netta massima di 20 m² ed altezza utile di 2.70 m. (con H = 2.70 ÷ 3,20 m.);
 - volumi tecnici e manufatti connessi con il funzionamento di reti ed impianti tecnologici, con la produzione ed il trasporto di energia, con la realizzazione di collegamenti verticali ed orizzontali, fino ad un limite di incremento del 5% della superficie utile lorda preesistente e senza limitazioni nel caso di interventi richiesti da specifiche leggi relative alle condizioni di sicurezza, all'abbattimento delle barriere architettoniche e alla eliminazione di condizioni di nocività ambientale.
3. All'interno dei nuclei di antica formazione, la Sul relativa a volumi tecnici e fabbricati accessori di nuova costruzione non può superare i 30 m² in totale, come somma delle superfici ammesse per ciascun edificio esistente.
4. I suddetti fabbricati dovranno rispettare le distanze dai confini e dai fabbricati come previsto dal Codice Civile.
5. Gli edifici realizzati secondo quanto sopra prescritto saranno assoggettati a vincolo di destinazione d'uso trentennale.

Art. 11 - DEMOLIZIONI (D)

1. Sono di demolizione gli interventi volti a rimuovere completamente o parzialmente edifici e manufatti esistenti, indipendentemente dall'utilizzazione successiva dell'area risultante.
2. Qualora gli interventi di demolizione siano preordinati alla costruzione di nuove opere o fabbricati si configura un intervento complesso composto di due parti: demolizione e nuova costruzione, che deve essere considerato unitariamente e subordinato ad un'unica richiesta di permesso di costruire.

Art. 12 - MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO (MD)

1. Costituisce mutamento di destinazione d'uso il passaggio di un edificio, o di una parte di edificio, da una ad un'altra delle destinazioni dell'elenco seguente:
 - residenza e accessori della residenza
 - attività agricole e residenza rurale
 - attività produttive artigianali e industriali
 - attività terziarie commerciali
 - attività terziarie direzionali
 - attività turistico-ricettive
 - servizi sociali e attrezzature pubbliche.

2. La destinazione d'uso di edifici, manufatti, aree ed ogni altro immobile deve essere precisata all'atto di denuncia di inizio attività e/o di richieste di permesso di costruire per l'effettuazione di qualsiasi tipo di intervento e riguarda sia lo stato di fatto preesistente sia quello risultante dall'intervento stesso.

3. L'intervento di mutamento di destinazione d'uso è sempre ammesso in ciascuna tipologia di classificazione delle aree, fatta salva la coerenza con le destinazioni proprie e compatibili indicate dal P.R.G.

Art. 13 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (RU)

1. Sono di ristrutturazione urbanistica le opere rivolte a sostituire il tessuto urbanistico-edilizio esistente mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
2. La realizzazione degli interventi di ristrutturazione urbanistica è subordinata alla formazione di uno strumento urbanistico esecutivo se riguarda interventi edilizi relativi ad una superficie utile lorda superiore a 500 mq.

Art. 14 - SISTEMAZIONE DEL LUOGO E DEL SUOLO

1. Ogni intervento di tipo edilizio, di ristrutturazione edilizia, ampliamento, sopraelevazione e nuova costruzione ed urbanistico, comporta l'obbligo di sistemazione dell'intera area asservita all'intervento medesimo, con eventuale rimozione di edifici e parti di essi, di manufatti e comunque con la sistemazione di tutto quanto sia considerato dal Comune (sentita la C.E.) in contrasto con interessi pubblici, espressi anche attraverso la necessità di decoro dell'ambiente e del paesaggio.
2. I progetti relativi agli interventi di natura urbanistica ed edilizia, sia pubblici che privati, dovranno contenere specifiche indicazioni in merito alle soluzioni di sistemazione del luogo e all'arredo urbano e al superamento delle barriere architettoniche.
3. 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, salvo i casi in cui ciò risulti indispensabile e senza alternative, per consentire l'esercizio della destinazione d'uso del suolo.
4. In particolare è vietato utilizzare artificiosi riporti, innalzamenti e spianamenti di terreno per l'interramento di volumi o la riduzione di altezze quando ciò non risulta conforme e coerente con la morfologia originaria riconoscibile nell'area d'intervento e nelle aree circostanti.
5. Nel caso di abbattimento di alberi esistenti in ambiti significativi, secondo quanto contenuto nel successivo articolo 29 delle N.A., si dovrà procedere alla "compensazione", ovvero alla sostituzione delle essenze abbattute.

Art. 15 - DESTINAZIONI D'USO DEL SUOLO

1. Il P.R.G. indica, per ciascuna parte del territorio classificata, le destinazioni d'uso proprie e compatibili, secondo i seguenti raggruppamenti, mentre elenca nei singoli articoli delle norme le destinazioni d'uso non ammesse.

a) usi pubblici:

destinazioni proprie:

- aree per l'istruzione (asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo, scuole superiori)
- aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per mercati e centri commerciali pubblici)
- aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport
- aree per parcheggi pubblici

destinazioni compatibili:

- attrezzature pubbliche o private convenzionate di servizio complementare agli utenti

b) usi residenziali:

destinazioni proprie:

- residenza stabile
- residenza temporanea

destinazioni compatibili:

- commercio al dettaglio
- attrezzature terziarie e servizi pubblici e privati
- autorimesse pubbliche e private
- uffici pubblici e privati
- esercizi pubblici e ristoranti

- attrezzature ricreative, culturali, sanitarie, religiose, politiche, sindacali, per l'istruzione e per il tempo libero (purché compatibili con la prevalente funzione residenziale)
- servizi pubblici
- uffici e sedi di attività creditizie e assicurative
- attrezzature ricettive
- studi professionali
- attività artigianali preesistenti alla data di adozione del presente P.R.G.

c) usi produttivi:

destinazioni proprie:

- industrie
- laboratori artigianali

destinazioni compatibili:

- uffici connessi alle attività produttive
- depositi e magazzini
- esposizioni e commercio diretto dei prodotti dell'attività insediata e di prodotti affini
- laboratori di analisi, ricerca e sperimentazione legati alle attività produttive
- officine di riparazione e assistenza di autovetture e macchinari, con eventuali distributori di carburante ed autorimesse
- servizi connessi alle attività produttive (spogliatoi, mense, infermerie, locali di ristoro e ricreazione)
- centri di vendita, stoccaggio e di distribuzione all'ingrosso
- residenze di titolari, custodi o personale che deve obbligatoriamente risiedere, per ragioni di sicurezza o di efficienza degli impianti, presso la sede delle attività produttive

- sedi di imprese erogatrici di servizi al settore industriale e terziario

d) usi terziari:

destinazioni proprie:

- terziario direzionale
- terziario commerciale
- servizi di interesse collettivo

destinazioni compatibili:

- uffici pubblici e privati
- funzioni amministrative, creditizie, assicurative, tecniche, terziarie, ricreative, culturali, sociali, professionali, associative e per lo spettacolo
- commercio specializzato e non specializzato, al dettaglio e all'ingrosso
- servizi pubblici e privati
- attrezzature di supporto e di servizio per il trasporto di merci e persone
- depositi
- locali di ristoro

e) usi agricoli:

destinazioni proprie:

- colture agricole, zootecnia ed attrezzature connesse (depositi di attrezzi, materiali e prodotti agricoli, stalle e allevamenti)
- attrezzature di lavorazione, conservazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici

destinazioni compatibili:

- residenze rurali e del personale impiegato nelle attività agricole e zootecniche, attività agrituristiche.

Art. 16 - AREE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO

1. Le destinazioni d'uso proprie sono quelle di cui al punto a) del precedente articolo "destinazioni d'uso del suolo".
2. Le localizzazioni e le destinazioni specifiche delle aree per servizi sociali ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico, nel rispetto degli standards di cui all'art. 21 punto 1) della L.R. 56/77 e s.m.i., sono graficamente indicate negli elaborati di piano, salvo quelle per le quali il reperimento risulti prescritto attraverso la normativa generale o specifiche schede di indirizzo attuativo.
3. Gli interventi sono realizzati, di norma, dagli enti pubblici competenti o da Enti istituzionali riconosciuti con leggi dello Stato; tali interventi, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i., possono anche essere realizzati, da privati, enti ed associazioni di interesse pubblico, tramite la sottoscrizione di una convenzione approvata dal Consiglio Comunale, che contempli le modalità di utilizzazione pubblica delle attrezzature.
4. Le destinazioni specifiche previste sono:
 - a) per gli insediamenti residenziali:
 - aree con attrezzature per l'istruzione, per le quali l'edificabilità e le prescrizioni funzionali e/o tipologiche sono disciplinate dalle leggi e decreti in materia di edilizia scolastica;
 - aree per attrezzature di interesse comune per le quali l'edificabilità e le prescrizioni funzionali e/o tipologiche sono disciplinate dalle leggi in materia o, in mancanza, dai seguenti parametri:
 - $R_c = 0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$ (o pari a maggiore preesistente)
 - $H = 10,00 \text{ m.}$ o pari a maggiori altezze preesistenti (con eccezione per strutture particolari e volumi tecnici)
 - aree a parco per il gioco e lo sport, per la realizzazione di attrezzature sportive e di arredo urbano; per interventi edilizi, quali chioschi, sedi di società sportive, locali di servizio o di ristoro e simili, sono da rispettare i seguenti parametri (purché non in contrasto con quelli previsti da leggi di settore):
 - $R_c = 0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$
 - $H = 7,50 \text{ m.}$

- l'edificazione è limitata ad un solo edificio di Sul massima pari a 50 m² e di altezza massimo m. 3,50 per le seguenti aree destinate a verde pubblico: chiesa di Cesara, piana di Grassona, area belvedere di Egro, area alla Colma (versante sud);
- aree per parcheggi destinati a posti-macchina in superficie, all'installazione di autorimesse pluripiano o interrate; è consentita la realizzazione di autorimesse private sotterranee sottostanti superfici destinate a parcheggio pubblico.

In esecuzione di interventi di nuova costruzione dovrà essere garantito il rispetto di quanto previsto dalla legge 122/89 art. 2, comma 2°.

b) per gli insediamenti produttivi:

- il soddisfacimento degli standards è regolato attraverso le presenti norme e non indicato sulle tavole di P.R.G.; il reperimento delle aree e la realizzazione delle infrastrutture di urbanizzazione è posto direttamente a carico dei soggetti attuatori degli interventi;
- la dotazione di aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico, nel caso di interventi per nuovi impianti produttivi, non dovrà scendere al di sotto del 10% della superficie territoriale a tale scopo destinata;
- per gli impianti esistenti e per le aree di riordino, nel caso di interventi di ampliamenti e nuove costruzioni, la misura della dotazione non sarà inferiore al 10% della effettiva superficie fondiaria teoricamente asservita alla superficie coperta oggetto di intervento, calcolata in base al rapporto di copertura massimo stabilito dal P.R.G.;
- la localizzazione e la destinazione specifica dell'area sono decise in accordo con il Comune, tra quelle indicate all'art. 21 primo comma punto 2) L.R. 56/77 e s.m.i.;

c) per gli insediamenti direzionali e commerciali:

- il soddisfacimento degli standards è regolato attraverso le norme e non indicato sulle tavole di P.R.G.; il reperimento delle aree è posto direttamente a carico degli operatori;
- 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; ciò in ogni tipo di area ove tali insediamenti sono propri o compatibili;

- nei casi di intervento all'interno dei centri storici, di ristrutturazione urbanistica e di completamento mediante interventi rivolti alla realizzazione di nuove opere su porzioni di territorio già parzialmente edificate, la dotazione minima è stabilita nella misura dell' 80% della superficie lorda di pavimento oggetto dell'intervento;
 - la destinazione specifica dell'area è decisa dal Comune, con un minimo destinato a parcheggio pubblico o di uso pubblico pari alla metà della superficie stessa, fatto salvo il rispetto della legge 122/89.
5. Per quanto riguarda la disciplina delle aree a soddisfacimento degli standards di legge poste direttamente a carico dei soggetti attuatori, valgono le seguenti precisazioni:
- di norma le aree devono essere reperite nel sito dell'intervento;
 - nei casi in cui tali aree risultino inidonee o indisponibili il reperimento entro l'area di proprietà verrà sostituito con il reperimento di pari superficie in aree giudicate in localizzazione adeguata dal Comune entro 200 m. di distanza o con l'applicazione della monetizzazione dello standard.
6. Nelle aree soggette a S.U.E. viene determinato, mediante apposita scheda normativa, il dimensionamento delle aree da destinare ad usi pubblici. Il Comune decide la specifica destinazione d'uso prescelta.
7. Nel caso di aree di proprietà, destinate all'edificazione, contenenti indicazioni cartografiche di parti da utilizzare per la realizzazione di servizi e/o spazi pubblici e/o di uso pubblico, o oggetto di realizzazione di standard a seguito di proposta da parte del soggetto attuatore, gli interventi previsti sono assoggettati a permesso di costruire convenzionato (regolante anche la realizzazione e/o cessione delle aree destinate a standard).

Art. 17 - AREE PER ATTREZZATURE TECNOLOGICHE E PER IMPIANTI URBANI

1. Si tratta delle aree destinate a:
 - cimiteri
 - impianti di trasporto e depurazione dei rifiuti liquidi e di raccolta di rifiuti solidi
 - pozzi, captazioni ed impianti della rete idrica
 - centrali e stazioni per la trasformazione, l'erogazione e distribuzione di energia
 - impianti tecnologici per le comunicazioni e le trasmissioni.
2. Il P.R.G. individua le aree destinate a tali funzioni, fermo restando che, per le ulteriori esigenze di intervento non previste al momento, le attrezzature potranno essere realizzate anche su aree ad esse non destinate a seguito di espressione di parere favorevole da parte del Consiglio Comunale e nel rispetto delle prescrizioni vigenti e a seguito di valutazione favorevole per i vincoli e le fasce di rispetto da esse istituiti.
3. Nell'articolo 28 delle norme di attuazione, riportante i vincoli e le salvaguardie, sono indicate le fasce di rispetto per i diversi impianti urbani secondo quanto stabilito dalle disposizioni vigenti.
4. Per quanto riguarda l'installazione di impianti e apparati di teleradiocomunicazione di cui alla L.R. 6/1989, le aree allo scopo prescelte dovranno essere ubicate all'esterno del perimetro del centro abitato riportato sulle planimetrie di P.R.G.

Art. 18 - AREE EDIFICATE E/O DI PERTINENZA DI EDIFICI AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE (A.E.R.)

1. Il P.R.G. classifica quali AER le aree caratterizzate dalla presenza di costruzioni destinate completamente, o prevalentemente, ad uso di residenza permanente e temporanea, esistenti o in corso di realizzazione a seguito di inclusione negli strumenti urbanistici vigenti.
2. Destinazioni d'uso proprie e compatibili:
 - quelle di cui ai punti b) e d) del precedente articolo "destinazioni d'uso del suolo" o ad esse assimilabili.
3. Destinazioni d'uso non ammesse:
 - industrie
 - laboratori artigianali di produzione (ad eccezione di attività esistenti alla data di adozione del P.R.G. o considerate compatibili dal Comune e/o dai competenti uffici pubblici);
 - centri commerciali e/o direzionali
 - costruzioni per allevamenti zootecnici
4. Tipi di intervento ammessi:

MO, MS, RC1, RC2, REA, REB, A, S, NC, D, RU
5. Parametri:
 - Rc = 40% o pari a maggiore preesistente
 - H = 9,00 m. o pari a maggiore preesistente
 - Sul = pari all'esistente con un incremento massimo di:
 - + 50% per edifici inferiori a 100 m² di Sul
 - + 20% per edifici superiori a 100 m² e fino a 200 m². di Sul
 - + 10% per edifici superiori a 200 m² di Sul
(in tutti i casi è consentito l'aumento della Sul esistente fino a un limite massimo di 50 m² per ogni unità immobiliare)
 - per gli edifici specificamente individuati sulle tavole di P.R.G. è ammesso un incremento della Sul esistente del 100% (anche in deroga al limite di 50 m²)
 - Df = a norma di Codice Civile e 5,00 m. per interventi di NC
 - Dpf = secondo D.M. 2/4/68 n° 1444
 - Dc = a norma di Codice Civile
 - Ds = secondo quanto previsto al successivo articolo "strade e infrastrutture per la circolazione"

6. Disposizioni particolari:

- 1) Nelle aree di cui al presente articolo gli interventi di tipo RE, A e S dovranno essere orientati all'eliminazione di parti ed elementi impropri ed alla configurazione di un edificio avente caratteri architettonici e compositivi coerenti ed omogenei.
- 2) Le aree libere inedificate all'interno del lotto debbono essere utilizzate per la formazione di superfici pavimentate di aree sistemate a verde e di attrezzature integrative della funzione residenziale. Nel caso di completo rifacimento della sistemazione delle aree libere è richiesta la permeabilità di almeno il 50% della superficie di intervento.
- 3) Nelle aree di cui al presente articolo è ammessa la nuova costruzione "in franchigia" di volumi tecnici ed edifici accessori, nei limiti previsti dalle presenti norme.
- 4) Le parti di edifici preesistenti alla data di adozione del presente P.R.G., configurate nei loro contorni e nei loro limiti geometrici tridimensionali, anche se parzialmente o totalmente prive di tamponamenti (androni, porticati, piani terreni aperti, ecc.), potranno essere completamente utilizzate a fini di residenza o accessori della residenza per il migliore e completo utilizzo dell'esistente, anche in deroga ai limiti stabiliti dal presente articolo per il parametro Sul, a condizione di risultare coerenti e adeguati all'aspetto architettonico e compositivo dell'intero edificio.
- 5) Nel caso di aree per le quali le presenti norme riportino apposite schede di indirizzo attuativo, i valori e le prescrizioni ivi indicate prevalgono su quanto generalmente previsto dal presente articolo.

ART. 18 bis – AREE INTERSTIZIALI ALL'INTERNO DEL TERRITORIO URBANO (A.A.I.)

1. Il P.R.G. classifica come A.A.I. gli spazi inclusi nel perimetro dei centri edificati non direttamente di pertinenza di edifici esistenti, utilizzati per piccole colture o incolti.
2. Destinazioni d'uso proprie e compatibili:
 - quelle relative alle attività agricole e alle colture famigliari;
 - gli edifici accessori (autorimesse, depositi di attrezzi e di materiali, tettoie) nei limiti previsti dalle presenti norme “in franchigia” al precedente articolo “nuova costruzione”.
3. Destinazioni d'uso non ammesse:
 - tutti gli interventi comportanti la realizzazione di edifici di qualsiasi natura non rientranti nelle tipologie agricole o definite compatibili;
 - depositi a cielo libero di materiali che costituiscano depauperamento ambientale ai sensi del precedente articolo “sistemazione del luogo e del suolo”.
4. Tipi di intervento ammessi:
 - MO, MS, RCI, RC2, REA per le infrastrutture, i manufatti e gli edifici preesistenti;
 - NC limitatamente alla costruzione di edifici previsti dalle classificazioni agricole del suolo o definiti compatibili al precedente punto “destinazioni d'uso proprie e compatibili”.
5. Parametri:
 - IF = costruzione di edifici per le attività agricole secondo i parametri delle specifiche destinazioni colturali e di accessori nel limite indicato al precedente articolo “nuova costruzione”; per le aree confinanti con gli spazi pubblici comprendenti la chiesa di Cesara e la relativa via crucis non sono ammesse nuove costruzioni
 - H = 6,00 m. per edifici agricoli e m. 2,70 per le nuove costruzioni di accessori; nel caso di edifici preesistenti di altezza superiore a m. 6,00 ne è consentito il mantenimento
 - Df = pari alle preesistenti o m. 10,00
 - Dpf = secondo D.M. 02.04.68 n° 1444
 - Dc = a norma di Codice Civile

6. Disposizioni particolari:

- 1) Le aree libere destinate alle colture devono essere utilizzate in modo ordinato senza alterare o compromettere sensibilmente i caratteri ambientali e paesaggistici del luogo.
- 2) La costruzione di edifici accessori deve essere improntata a caratteri morfologici semplici, con coperture a falde e con l'impiego di materiali o finiture di tipo tradizionale, tenendo conto dei grafici esemplificativi allegati.

Art. 19 - AREE DI COMPLETAMENTO AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE (A.C.R.)

1. Il P.R.G. classifica quali ACR le aree non edificate, di limitate dimensioni, situate all'interno o lungo le sfrangiature perimetrali del territorio edificato, dotate delle opere di urbanizzazione o ad esse direttamente collegabili.
2. Destinazioni d'uso proprie e compatibili:
 - quelle di cui al punto b) del precedente articolo "destinazioni d'uso del suolo" o ad esse assimilabili.
3. Destinazioni d'uso non ammesse:
 - industrie
 - laboratori artigianali di produzione (ad eccezione di attività considerate compatibili dal Comune e/o dai competenti uffici pubblici)
 - centri di immagazzinamento e distribuzione di prodotti all'ingrosso
 - centri commerciali e/o direzionali
 - costruzioni per allevamenti zootecnici
4. Tipi di intervento ammessi:

MO, MS, RC1, RC2, REA, REB, A, S, NC, D
5. Parametri:
 - UF = 0,25 m²/m²
 - Rc = 30%
 - H = 7,50 m.
 - Df = 7,50 m.
 - Dpf = secondo D.M. 2.4.68. n° 1444
 - Dc = 5,00 m.
 - Ds = secondo quanto previsto al successivo articolo "strade e infrastrutture per la circolazione"
6. Disposizioni particolari:
 - 1) In caso di destinazioni d'uso di carattere direzionale e commerciale dovrà essere soddisfatto lo standard di cui all'art. 21 della L.R. 56/1977 punto 3) secondo quanto disposto al penultimo comma del precedente art. 16 punto c).
 - 2) Nella sistemazione delle aree libere, in aggiunta a quanto previsto nello specifico articolo "norme generali di indirizzo ecologico" è

richiesta la permeabilità di almeno il 50% della superficie fondiaria interessata dall'intervento.

- 3) Dove indicata graficamente nelle planimetrie di P.R.G., la fascia di protezione acustica delle aree residenziali risulta utilizzabile per il calcolo della superficie fondiaria a cui applicare i relativi indici di utilizzazione, ma non può essere oggetto di edificazione; su tale fascia dovranno essere realizzati impianti vegetali idonei alla protezione da fonti di inquinamento acustico esterno.

Art. 20 - AREE DI NUOVA EDIFICAZIONE AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE (A.N.R.)

1. Il P.R.G. classifica quali ANR le aree non edificate costituenti ampliamento del tessuto urbano, la cui edificabilità è sottoposta alla preventiva approvazione di S.U.E. ai fini del coordinamento degli interventi edilizi ed infrastrutturali.
2. Destinazioni d'uso proprie e compatibili:
 - quelle di cui al punto b) del precedente articolo "destinazioni d'uso del suolo" o ad esse assimilabili.
3. Destinazioni d'uso non ammesse:
 - industrie
 - laboratori artigianali di produzione
 - centri di vendita, immagazzinaggio e distribuzione di prodotti all'ingrosso
 - centri commerciali e/o direzionali
 - costruzioni per allevamenti zootecnici.
4. Tipi di intervento ammessi:

MO, MS, RC1, RC2, REA, REB, A, S, NC, D.
5. Parametri:
 - UT = 0,20 m²/m²
 - Rc = 30%
 - H = 10,50 m. salvo diverse specifiche indicazioni riportate sulle schede di indirizzo attuativo
 - Df = 10,00 m. o pari all'altezza maggiore nel caso di edifici di altezza superiore a 10,00 ml.
 - Dpf = secondo D.M. 2.4.68 n° 1444
 - Dc = 5,00 m.
 - Ds = secondo quanto previsto al successivo articolo "strade e infrastrutture per la circolazione"
6. Disposizioni particolari:
 - 1) Nel caso di aree per le quali le presenti norme riportino apposite schede di indirizzo attuativo, i valori e le prescrizioni ivi indicate prevalgono su quanto generalmente previsto dal presente articolo.
 - 2) In caso di destinazione d'uso di carattere direzionale e commerciale dovrà essere soddisfatto lo standard di cui all'art. 21 della L.R.

56/1977 punto 3) secondo quanto disposto al penultimo comma del precedente art. 16 punto c).

- 3) L'edificazione è condizionata alla preventiva approvazione di S.U.E. ove specificato.
- 4) Potrà essere prevista l'attuazione per parti mediante l'approvazione di più SUE, purché dotate di continuità territoriale ed estensione adeguata a risolvere le esigenze infrastrutturali e di organizzazione funzionale dell'area nel suo complesso.
- 5) Attraverso il convenzionamento previsto con SUE i soggetti attuatori dovranno provvedere direttamente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e delle aree a parcheggio pubblico nella misura minima di 2,5 m² ogni 30 m² di Sul o frazione (con eventuale scomputo del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione primaria).

Art. 21 - AREE PER ATTIVITA' TERZIARIE (A.T.)

1. Il P.R.G. classifica quali A.T. le parti del territorio comunale con usi di tipo terziario e commerciale.
2. Destinazioni d'uso proprie e compatibili:
 - quelle di cui al punto d) e b) del precedente articolo “destinazioni d'uso del suolo” o ad esse assimilabili.
3. Destinazioni d'uso non ammesse:
 - industrie
 - laboratori artigianali di produzione (ad eccezione di quelli direttamente connessi con l'attività commerciale)
 - insediamenti rurali e costruzioni per allevamenti zootecnici.
4. Tipi di intervento ammessi:

MO, MS, RC1, RC2, RE, A , S, NC, D.
5. Parametri:
 - UF = 0,50 m²/m²
 - RC = 50%
 - H = 10,00 m. salvo maggiori altezze preesistenti
 - Df = 10,00 m. salvo minori distanze preesistenti
 - Dpf = secondo D.M. 02.04.68 n° 1444
 - Dc = 5,00 m.
 - Ds = secondo quanto previsto al successivo articolo “strade e infrastrutture per la circolazione”
6. Disposizioni particolari:
 - 1) Dovrà essere soddisfatto lo standard di cui all'art. 21 della L.R. 56/1977 punto 3) secondo quanto precisato al penultimo comma del precedente art. 16 punto c).
 - 2) Il P.R.G. individua sulle cartografie di piano l'area classificata come addensamento di tipo A1 ai sensi della L.R. 28/1999 e della D.C.R. 563- C.R. 13414 del 29 ottobre 1999.
 - 3) Per quanto riguarda le restanti parti del territorio si precisa che sono ammessi gli insediamenti appartenenti alla tipologia delle strutture distributive denominati unità di vicinato, con superficie di vendita fino a 150 m².

Art. 22 - AREE CON IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI BENI E SERVIZI (A.I.P.)

1. Il P.R.G. classifica quali A.I.P. le aree del territorio comunale destinate ad ospitare attività artigianali con le relative infrastrutture, attrezzature ed impianti.
2. Destinazioni d'uso proprie e compatibili:
 - quelle di cui al punto c) del precedente articolo "destinazioni d'uso del suolo" o ad esse assimilabili
3. Destinazioni d'uso non ammesse:
 - residenza (salvo 1 alloggio per il proprietario o il personale di custodia nel limite di 150 m² di Sul per ogni unità produttiva di almeno 200 m²)
 - alberghi ed attrezzature per la ricettività temporanea
 - insediamenti rurali ed impianti destinati ad attività agricole e zootecniche (ad eccezione di impianti per la preparazione, la confezione e l'immagazzinaggio di prodotti agricoli e zootecnici)
4. Tipi di intervento ammessi:

MO, MS, RC1, RC2, REA, REB, A, S, NC, D, RU.
5. Parametri:
 - Rc = 50% di SF
 - H = 10,00 m. salvo altezze maggiori per parti tecnologiche indispensabili
 - Dpf = secondo D.M. 02.04.68 n° 1444
 - Dc = 5,00 m.; in caso di accordo scritto tra confinanti è ammessa la costruzione in aderenza, o l'assunzione di servitù per distanze inferiori, registrate e trascritte
 - Ds = secondo quanto previsto al successivo articolo "strade e infrastrutture per la circolazione"
6. Disposizioni particolari:
 - 1) Nel caso di interventi di tipo A, S ed Nc dovrà essere soddisfatto lo standard nei modi previsti al precedente articolo 16 "aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico" punto b).
 - 2) Nel caso di interventi su aree che utilizzano depositi, accumuli di merci o immagazzinamenti su piazzali o a cielo libero, è richiesta la messa a dimora, al perimetro del lotto, di quinte vegetali, allo scopo

di occultare la vista dall'esterno di quanto giacente sulle superfici scoperte.

- 3) Le aree a parcheggio pubblico, di uso pubblico e/o privato dovranno essere corredate di piantumazione con la messa a dimora di alberi di alto fusto di tipo autoctono nella misura minima di uno ogni 50 m² di parcheggio.
- 4) La realizzazione di interventi edilizi dovrà dare luogo ad insediamenti morfologicamente omogenei, con l'eliminazione di parti degradate o in cattivo stato di manutenzione a giudizio della C.E.
- 5) Dove è prevista l'edificazione a seguito della approvazione di SUE, potrà essere prevista l'attuazione per parti mediante l'approvazione di più SUE, purché dotate di continuità territoriale ed estensione adeguata a risolvere le esigenze infrastrutturali e di organizzazione funzionale dell'area nel suo complesso.
- 6) In caso di attuazione di SUE per parti, è richiesta una ST minima di 8.000 m².
- 7) Nell'area A.I.P. prospiciente l'ex conceria Capra e situata in sponda sinistra del torrente è consentita esclusivamente la realizzazione di costruzioni e manufatti con funzione di impianti e accessori tecnologici.
- 8) Nell'area A.I.P. destinata a nuovi insediamenti, situata a sud dell'abitato di Cesara, la predisposizione di S.U.E. dovrà prevedere un numero massimo di due accessi veicolari dalla strada provinciale n° 46 "occidentale del lago d'Orta".

Art. 23 - AREE AGRICOLE (A.A.)

1. Il P.R.G. considera come aree destinate ad attività agricole (A.A.), quelle parti del territorio comunale interessate da un uso agricolo-zootecnico e forestale, con finalità produttive e/o di conservazione dell'ambiente e del paesaggio.

2. La classificazione degli usi del suolo in atto a fini agricoli e forestali costituisce il primo riferimento per la definizione tipologica di tali suoli, fermo restando che per quanto concerne l'autorizzazione di interventi, vale l'uso effettivamente in atto anche a seguito di cambiamenti colturali in progetto.

3. Tipi di intervento:

MO, MS, RC1, RC2, REA, REB, A, S, NC, D

4. Parametri:

1) Per quanto riguarda l'attribuzione degli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali, si considerano le seguenti categorie:

a) terreni a colture protette in serre fisse	IF = 0,05 m ³ /m ²
b) terreni a colture orticole o floricole specializzate	IF = 0,05 m ³ /m ²
c) terreni a colture legnose specializzate	IF = 0,03 m ³ /m ²
d) terreni a seminativo ed a prato	IF = 0,02 m ³ /m ²
e) terreni a bosco, con bosco d'invasione ed a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole	IF = 0,01 m ³ /m ²
f) terreni a pascolo e prato-pascolo di aziende silvopastorali	IF = 0,001 m ³ /m ²
g) aree boscate ex art. 30 della L.R. 56/1977	inedificabili

2) Per quanto riguarda i terreni a colture protette in serre fisse l'IF si intende riferito alla superficie effettivamente coperta da serre fisse¹, la cui consistenza andrà documentata da parte degli aventi titolo agli interventi.

3) E' ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui all'interno del territorio comunale ed in

¹ Per serre fisse si intendono tutte quelle strutture per la protezione di colture specializzate, dotate di opere di fondazione o di manufatti per l'ancoraggio o l'appoggio al terreno (muri, cordoli, plinti, ecc.)

Comuni diversi, entro la distanza dal centro aziendale di km. 1 dal confine del Comune di Cesara.

- Rc = 25% (con un limite in valore assoluto riferito a strutture chiuse e aperte per i soggetti non imprenditori agricoli di 50 m² di Sul)
- H = 6 m. (ad eccezione di manufatti particolari che possono richiedere altezze maggiori per specifiche esigenze produttive)
- Df = 10,00 m.
- Dpf = secondo D.M. 02.04.68 n° 1444
- Dc = 5,00 m.

5. Disposizioni particolari:

- 1) Nelle A.A. sono consentiti tutti gli interventi a carattere colturale con finalità produttive, di conservazione e miglioramento dell'ambiente e del paesaggio, purché compatibili con le norme vigenti in materia.
- 2) Nelle A.A. sono consentiti gli allevamenti zootecnici nel rispetto delle norme vigenti in materia.
- 3) Il Comune potrà predisporre apposito regolamento comunale che stabilisca una tipologia comune per le strutture, infrastrutture ed attrezzature nelle A.A. (ad eccezione di quelle specialistiche); che preveda norme comuni a tutte le aziende agricole per la gestione dei residui e dei rifiuti prodotti in azienda; che stabilisca i parametri massimi dimensionali e temporali per i depositi temporanei di materiali (che saranno comunque consentiti nelle A.A. per i soli materiali aventi attinenza con lo svolgimento delle attività agricolo-zootecniche e forestali).
- 4) Nelle aree agricole sono consentite ovunque opere di miglioramento delle attitudini produttive dei terreni, purché in accordo con le normative di legge che disciplinano i movimenti terra e le trasformazioni d'uso del suolo. In particolare sono consentite:
 - sistemazioni idraulico-agrarie (su tutte le aree A.A.)
 - spianamenti e livellamenti (nelle aziende florovivaistiche, nei seminativi, prati, orti e giardini, e per le colture arboree da legno)
- 5) Nelle aree agricole, ove compatibile con le prescrizioni geologico-tecniche, è consentita la realizzazione di strade agro-silvo-pastorali, la cui progettazione dovrà essere effettuata limitando quanto più possibile la modificazione della morfologia del suolo. Le vie di accesso private di servizio agli insediamenti o ai fondi potranno

essere realizzate esclusivamente in terra battuta o con inerti stabilizzati, salvo parti lastricate in pietra per esigenze determinate da pendenze o dal convogliamento di acque meteoriche.

- 6) E' consentita in ogni caso la realizzazione di strade tagliafuoco e di servizio pubblico in conformità alle leggi vigenti in materia.
- 7) Lungo il percorso della strada tagliafuoco è consentito il taglio della vegetazione arborea e arbustiva per una fascia di 5 m. per lato.
- 8) Nell'autorizzare la realizzazione di tali piste il Comune potrà richiedere la realizzazione di serbatoi a vasca per la provvista d'acqua.
- 9) Per quanto non contenuto nelle presenti norme, si fa riferimento alle prescrizioni dell'art. 25 della L.R. 56/77.

Art. 24 - EDIFICI ISOLATI, IN ALPEGGI E NEI NUCLEI ANTICHI MINORI DI ORIGINE RURALE

1. Il P.R.G. indica specifiche norme per gli edifici isolati, in alpeggi e nei nuclei minori, ricadenti nella classificazione di destinazioni d'uso di tipo agricolo, aventi origine rurale. Per gli edifici di tale natura aventi datazione antecedente al 1942 sono prescritte le seguenti norme.
2. Destinazioni d'uso proprie e compatibili:
 - quelle di cui al punto b) del precedente articolo “destinazioni d'uso del suolo”.
3. Destinazioni d'uso non ammesse:
 - attività produttive di tipo industriale ed artigianale ad eccezione di quelle connesse con le produzioni agro – zootecniche e/o con l'artigianato tipico e tradizionale e/o con l'artigianato di servizio
 - commercio all'ingrosso e commercio di medie e grandi superfici
4. Tipi di intervento:
 - 1) Per gli edifici ricadenti nella classificazione di cui al presente articolo sono consentiti interventi di tipo MO, MS, RC1, RC2, REA, REB, con vincolo conservativo dei caratteri originari delle parti esterne.
 - 2) E' inoltre consentito l'intervento complesso di demolizione (D) + nuova costruzione (NC) per la riedificazione di edifici e manufatti totalmente o parzialmente diroccati.
 - 3) Per i casi di recupero di edifici a fini agricoli e residenziali (residenza stabile e temporanea) è consentito l'ampliamento (A) nella misura massima del 20%, con le modalità indicate nelle disposizioni particolari.
5. Parametri:
 - Sul/H/Sc = coincidenti con i valori preesistenti, salvo la possibilità di incremento della Sul, della H e della Sc a seguito di interventi di tipo REA, REB ed A.
 - Per gli altri parametri si fa riferimento al Codice Civile.

6. Disposizioni particolari:

- 1) Il recupero e il riuso degli edifici di cui al presente articolo devono avvenire con riferimento a forme, tipologie e materiali costruttivi tradizionali tipici della zona ed a condizione che sia dimostrata la possibilità di dotarsi autonomamente di acqua potabile, smaltimento dei rifiuti liquidi e approvvigionamento di corrente elettrica.
- 2) In particolare la morfologia generale dell'edificio dovrà essere adeguata soprattutto per quanto concerne la pendenza della falda di copertura ed il rapporto tra lunghezza, larghezza ed altezza del corpo di fabbricazione che dovrà essere simile a quelli riscontrabili nelle tipologie di carattere rurale tradizionale.
- 3) Fatti salvi i disposti di cui alla L.R. 9/2003, nei casi di coerenza del testo normativo, il recupero a fini residenziali è condizionato a:
 - non apertura di nuove strade di accesso;
 - preesistenza di una struttura avente una superficie minima tale da rispondere ai requisiti di cui all'art. 3 del D.M. 05.07.1975.
- 4) In particolare valgono le indicazioni riportate nei grafici in appendice per gli edifici ricadenti nei nuclei antichi minori e negli alpeggi, con la precisazione che sarà da preferire la finitura esterna in pietra a vista o in intonaco rustico, salvo preesistenze originarie; le coperture dovranno avere andamento semplice del tipo a due falde e pendenze comprese tra il 70% ed il 100%.
- 5) Il materiale di copertura dovrà essere preferibilmente di pietra tradizionale o altra analoga per dimensioni e colorazione, evitando materiali che producano effetti contrastanti con gli aspetti tradizionali.
- 6) In caso di impossibilità all'esecuzione della copertura con la pietra tradizionale, potrà essere autorizzato dal Comune, sentita la Commissione Edilizia, l'impiego di tegole in cemento di colore grigio o, in caso di aggregati con prevalenza preesistente di copertura in cotto o in lamiera, in materiali omogenei alle preesistenze.
- 7) La realizzazione di gronde sporgenti potrà essere autorizzata a condizione che essa sia limitata a dimensioni (lunghezza e spessori) compatibili con la morfologia degli edifici tradizionali e con sporto non superiore al 10% della falda.
- 8) Per quanto concerne aperture, finiture, murature, scale esterne, tinteggiature, balconi ed altri aspetti architettonici e compositivi si applica, per analogia, quanto previsto dalle norme per i nuclei di antica formazione.

- 9) Nel caso di riuso di edifici rurali a fini residenziali sono consentiti interventi relativi alla realizzazione di manufatti integrativi della funzione residenziale e alla sistemazione di spazi di pertinenza (muri di sostegno, recinzioni, staccionate, pergolati, pavimentazioni esterne).
- 10) Sono consentiti il recupero e il ripristino di tutti gli edifici rurali o d'alpe presenti nel territorio comunale anche se classificati in aree di bosco, compresa la categoria di art. 30 della L.R. 56/1977, nei limiti di cui ai precedenti commi.
- 11) In tale caso, all'intorno dell'edificio è riconosciuta, come pertinenza convenzionale dell'edificio stesso, l'area che si estende per 10 metri dal perimetro dell'edificio oggetto di intervento.
- 12) In tale area può essere eliminata la copertura arborea presente.
- 13) In caso di edifici già oggetto di precedenti interventi di recupero e riuso, realizzati in modo incoerente rispetto alle norme del presente articolo, ogni nuovo intervento eccedente la manutenzione ordinaria (MO) dovrà essere finalizzato al ripristino di caratteri di compatibilità con gli obiettivi e le indicazioni delle presenti norme.

Art. 25 - PRESCRIZIONI PER RECINZIONI E MURI DI SOSTEGNO

1. Nelle diverse parti del territorio comunale, classificate dal P.R.G., sono da osservare le seguenti prescrizioni relative a recinzioni e muri di sostegno:

a) recinzioni:

- nel territorio agricolo le recinzioni potranno essere realizzate con muri in pietra a vista, in legno del tipo tradizionale a staccionata o con pali di legno, in paletti di legno e filo teso per un'altezza massima di ml. 1,50, con pali in ferro o legno e rete metallica di altezza non superiore a ml. 1,50 (in ogni caso solo in aree di diretta pertinenza di edifici esistenti alla data di approvazione del P.R.G. o di nuovi edifici per gli addetti all'agricoltura, o per terreni da utilizzarsi per specifici fini agricoli produttivi o per impianti zootecnici, per allevamenti, e simili);
- nel territorio destinato alla residenza (A.E.R. – A.C.R. – A.N.R.) le recinzioni non potranno superare l'altezza totale di ml. 1,80; potranno essere costituite da rete metallica, da cancellate di metallo di semplice fattura e da muratura piena, quest'ultima per una percentuale non superiore a $\frac{1}{2}$ della superficie visibile dall'esterno del lotto; le recinzioni, in aree prevalentemente residenziali, potranno essere dotate di siepi sempreverdi, tali da raggiungere o superare l'altezza della recinzione medesima ed incorporarla. Nei casi derivanti da necessità di visibilità della circolazione stradale il Comune potrà dare di volta in volta specifiche prescrizioni più restrittive;
- nel territorio destinato ad usi produttivi e terziari (A.T. – A.I.P.) le recinzioni potranno avere un'altezza massima di ml. 2,00; potranno essere costituite da cancellata di metallo di semplice fattura, da rete metallica o da muratura piena nei casi di esigenze di sicurezza o di occultamento alla vista dall'esterno di superfici ingombre di materiali;
- il Comune, per esigenze di carattere ambientale, può imporre schemi standard di recinzione o il mantenimento di parti di recinzione di qualità significativa;
- gli interventi sulle recinzioni esistenti potranno essere esclusivamente di manutenzione ordinaria e straordinaria o di parziale completamento; in caso di sostituzione potranno essere utilizzati solo i tipi previsti al presente articolo;

- nel caso di completamento di recinzioni esistenti o di formazione di nuove recinzioni in contiguità e prosecuzione di altre preesistenti, il Comune potrà disporre la deroga a quanto previsto al presente articolo, sia per quanto riguarda il tipo, sia per quanto riguarda l'altezza massima, allo scopo di ottenere l'allineamento e l'omogeneità con le recinzioni già posate;
- gli arretramenti delle recinzioni dalle strade sono indicati nel prospetto contenuto nell'articolo delle presenti norme relativo alle strade; nel caso di nuova costruzione i cancelli di accesso veicolare alle aree private dovranno essere arretrati di ml. 4,50 salvo deroghe per dimostrazione della impossibilità oggettiva di tale realizzazione (soggetta a giudizio della C.E.) e sempre che ciò non comporti intralcio o pericolo alla circolazione;
- negli incroci stradali il Comune, sentita la C.E., potrà, per ragioni di sicurezza, richiedere arretramenti maggiori rispetto ai minimi indicati;
- nell'ambito degli insediamenti di antica formazione non sono ammesse recinzioni di nuova costruzione nelle aree che risultino avere funzioni cortilizie e comunque di spazio unitario o di passaggio; le recinzioni in muratura piena originarie dovranno essere conservate e/o ripristinate; eventuali tratti di nuova recinzione dovranno essere omogeneizzate al contesto;
- nei casi di strade fiancheggiate da muri di contenimento del terreno, con altezza media superiore a mt. 1,50, la recinzione può essere collocata sulla testata del muro;
- in attesa della realizzazione delle strade e delle opere pubbliche previste dal P.R.G. nelle aree con destinazione d'uso pubblica, è consentita la costruzione o la ricostruzione di recinzioni provvisorie del tipo previsto per le aree agricole;

b) muri di contenimento e di sostegno:

- i muri di contenimento in pietra esistenti nel territorio comunale, sono assoggettabili unicamente ad interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e di consolidamento; è vietata la sostituzione dei medesimi o di parte di essi con muri in calcestruzzo; è ammessa invece la loro ricostruzione in c.a. nella parte controterra purché la parte esterna visibile abbia l'aspetto del muro originario;
- negli altri casi è ammesso l'impiego del calcestruzzo semplice o armato con l'altezza massima di ml. 3,00; qualora sia dimostrata l'assoluta necessità di realizzare altezze superiori, il manufatto

dovrà essere costruito a gradoni di altezza massima pari a ml. 3,00, con un arretramento di ciascuna ripresa del muro pari almeno all'altezza del muro sottostante, oppure con arretramento minore imposto dalla pendenza naturale del terreno quando superi il 100%; le terrazze risultanti dovranno essere obbligatoriamente sistemate a verde e piantumate;

- la C.E., potrà richiedere obbligatoriamente la formazione di schermature vegetali con rampicanti perenni delle murature in calcestruzzo o il loro rivestimento in pietra per ragioni di decoro o di attenuazione dell'impatto visivo.
2. Deroghe alle norme sopraddette potranno essere autorizzate solo se motivate da particolari questioni di carattere geologico e tecnico, in particolare con riferimento alle pendenze naturali dei terreni ed in conformità alle prescrizioni di cui all'art. 41/quarter della Legge n° 1150/42 e s.m.i.

Art. 26 - STRADE ED INFRASTRUTTURE PER LA CIRCOLAZIONE

1. Gli elaborati grafici di P.R.G. illustrano le strade esistenti e di progetto, classificate secondo la seguente gerarchia:

S1 - tracciato strada provinciale

S2 - strada comunale di collegamento tra il capoluogo e le frazioni

S3 - strade secondarie di accesso agli insediamenti

S4 - strade interpoderali, vicinali e sentieri, vicoli e strade interne al perimetro del centro abitato

2. A tali tipologie del P.R.G. corrispondono le seguenti classificazioni ai sensi del D.L. 285/92 e s.m.i. concernente il nuovo codice della strada:

TIPOLOGIA DI P.R.G.	CLASSIFICAZIONE D.L. 285/92	
	ALL'INTERNO DEL CENTRO ABITATO	ALL'ESTERNO DEL CENTRO ABITATO
S1	E	C
S2	F	F
S3	F	F
S4	F	F

C = strada extraurbana secondaria

E = strada urbana

F = strada locale

3. Per ciascun tipo di strada il P.R.G. prescrive la larghezza teorica del nastro stradale composta dalla parte destinata al traffico veicolare, da marciapiedi e/o pista ciclabile e dalle fasce di rispetto di arretramento nella costruzione, ricostruzione o ampliamento di edifici, manufatti o muri di cinta.

4. Nel prospetto seguente sono indicate le tipologie con i rispettivi valori dimensionali, con la precisazione che la misurazione per definire il confine stradale teorico e le conseguenti fasce di arretramento va effettuata a partire dalla mezzeria della strada esistente.

TIPOLOGIA STRADALE DI P.R.G.	CLASSIFICAZIONE EX D.L. 285/92 int. centri ab. est. centri ab.	LARGHEZZA MINIMA CARREGGIATA	N. CORSIE	LARGHEZZA MINIMA MARCIAPIEDE O BANCHINA	ARRETRAMENTO DAL CONFINE (3)				
					ALL'INT. CENTRI AB.		ALL'EST. CENTRI AB.		
					PER RECINZ.	PER EDIFICAZ	PER RECINZ	PER EDIFICAZ. casi (1)	casi (2)
		ml.		ml.	ml.	ml.	ml.	ml.	ml.
S1	E	9,00	2	1,50 x 1	1,50	3,00	-	-	-
	-----				-----	-----	-----	-----	
S2	C	6,50	2		-	-	3,00	10,00	30,00
	F				-----	-----	-----	-----	-----
S3	F	5,00	2		1,50	3,00	-	-	-
	-----				-----	-----	-----	-----	
S4	F	3,00 (4)	1		1,50	3,00	3,00	5,50	20,00

(1) riguardano le aree considerate edificabili dal P.R.G. mediante concessione semplice e le aree comprese in strumenti urbanistici esecutivi in vigore alla data del D.L. 285/92

(2) riguardano gli altri casi

(3) per confine stradale si intende la linea più esterna tra quella relativa al confine della proprietà stradale e quella determinata dalla applicazione delle larghezze stradali indicate nella presente tabella

(4) 1,00 per i sentieri esclusivamente pedonali

5. Nel corso della formazione del progetto esecutivo di costruzione o adeguamento delle strade, sarà definita la realizzazione dei marciapiedi e delle piste ciclabili; in caso di mancanza della realizzazione di essi, le aree corrispondenti facenti parte del nastro stradale potranno essere utilizzate esclusivamente per la formazione di aree a parcheggio o di aree verdi piantumate.
6. Gli edifici o le parti di essi di cui il progetto esecutivo prevede la demolizione per la realizzazione della strada, potranno essere riedificati in base alle determinazioni del progetto stesso, anche in deroga agli arretramenti previsti.
7. Tutte le parti del nastro stradale e delle fasce di arretramento non utilizzate dovranno essere mantenute a verde a cura dei proprietari delle aree stesse o degli immobili prospicienti.
8. Nel caso di edifici preesistenti, totalmente o parzialmente ricadenti entro le fasce di previsto arretramento delle costruzioni, gli interventi di ristrutturazione, ampliamento, sopraelevazione e nuova costruzione di volumi tecnici e di fabbricati accessori consentiti dalle presenti norme potranno essere realizzati a distanza pari o superiore alla preesistente, purché sia verificata dal Comune l'ammissibilità senza pregiudizio delle condizioni di funzionalità e sicurezza del traffico veicolare e pedonale.
9. Entro le fasce di arretramento previste sono ammesse le costruzioni di impianti ed attrezzature per l'erogazione di carburante ed i relativi servizi e le strutture connesse con il trasporto pubblico su gomma,

nonché la posa di reti ed impianti tecnologici di pubblico servizio e/o utilità.

10. Non costituiscono variante al P.R.G. le modifiche ai tracciati comunque ricadenti entro il limite del nastro stradale e delle relative fasce di arretramento anche per la realizzazione di percorsi pedonali e piste ciclabili.
11. Deroghe ai valori dimensionali previsti dal presente articolo potranno essere concesse per le strade private.
12. Ai sensi dell'art. 9 del D.M. 02.04.68 N° 1444, in caso di strumenti urbanistici esecutivi con previsioni planovolumetriche; le distanze e le fasce di rispetto dalle strade saranno stabilite dagli S.U.E. stessi.

Art. 27 - NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE (N.A.F.)

1. Il P.R.G. individua quali NAF le aree ove si rileva l'esistenza di insediamenti addensati di antica origine e datazione, anche in presenza di alterazione di edifici, manufatti e luoghi in epoca successiva.
2. Destinazioni d'uso proprie e compatibili:
 - quelle di cui ai punti a), b) e d) del precedente articolo "destinazioni d'uso del suolo".
3. Destinazioni d'uso non ammesse:
 - industrie
 - attività artigianali e produttive (ad eccezione di attività esistenti alla data di adozione del P.R.G. o considerate compatibili dal Comune e/o dai competenti uffici pubblici)
 - attività zootecniche non compatibili con l'igiene ambientale
 - commercio all'ingrosso o comportante l'utilizzazione di ampie superfici
4. Tipi di intervento:
 - 1) Il P.R.G. contiene una specifica planimetria con l'indicazione, per ciascun edificio, dei tipi di intervento ammessi, con l'avvertenza che l'intervento di ristrutturazione edilizia RE non contempla all'interno dei N.A.F. le possibilità di incremento volumetrico (salvo per la ristrutturazione edilizia di tipo B con adeguamento delle quote di copertura), per la esclusiva formazione di collegamenti verticali e/o di servizi igienici come più avanti specificato, è ammesso un incremento della Sul esistente fino al 15% (con l'osservanza delle prescrizioni del presente articolo dei grafici in appendice) laddove è indicato l'intervento REB+A, nel caso di edifici esistenti non classificati sulle cartografie di P.R.G., si applicano i tipi di intervento fino alla ristrutturazione edilizia di tipo B (REB).
5. Parametri:
 - Sul/H/Sc = coincidenti con i valori preesistenti, salvo specifiche indicazioni riportate nella planimetria dei tipi di intervento con REB ed REB+A.
 - Nel caso di interventi tramite Piano Particolareggiato o Piano di Recupero, assoggettato al parere della Commissione Regionale per la tutela e la valorizzazione dei beni culturali e ambientali, potranno prevedersi incrementi della Sul esistente nell'area di

intervento fino al 10% nonché modificazioni alle previsioni contenute nelle planimetrie di P.R.G. in merito alle altezze, alla superficie coperta ed ai tipi di intervento.

- La localizzazione delle aree soggette a P. di R. sarà effettuata attraverso le procedure della legge 457/78.
- Per gli altri parametri si fa riferimento al Codice civile ed al D.M. 2/4/68 n° 1444 (zone A).

6. Disposizioni particolari:

- 1) Gli interventi sugli edifici devono in generale perseguire lo scopo di migliorare le condizioni di abitabilità o di ogni altro tipo di utilizzazione, salvaguardandone i valori architettonici o, comunque, documentari della tradizione insediativa e costruttiva locale, ed eliminando gli aspetti in contrasto con essi; pertanto, come criteri generali, è fatto divieto di deturpare o eliminare gli elementi originari caratterizzanti (andamento delle coperture, sporti di gronda, cornicioni, portali, logge, archi, volte, pitture murali); analogamente è fatto divieto di eliminare manufatti di arredo ambientale di valore documentario, quali pozzi, muri o recinzioni di tipo tradizionale; le parti compromesse andranno nel tempo ripristinate, in conformità all'esigenza di omogeneità ambientale, con l'obiettivo di recuperare i valori originari, eliminando e/o sostituendo le parti che, per forme e materiali, risultino in contrasto con tali valori.
- 2) In assenza di S.U.E., gli interventi devono rispettare le seguenti indicazioni:
 - è escluso l'uso di materiali impropri rispetto al contesto, quali i rivestimenti ceramici, in klinker, in tesserine vetrose, placcaggi in pietra o legno, gli intonaci plastici
 - i manti di copertura potranno essere in pietra (ove richiesto dal Comune per edifici soggetti a RC2 e obbligatoriamente ove preesistente su edifici soggetti a RC1) oppure in laterizio; in casi particolari preesistenti o di rifacimenti parziali, su parere della C.E., potrà essere autorizzato l'impiego di materiali diversi
 - gli sporti di gronda o i cornicioni potranno essere:
 - a) con puntoni in travetti di legno in vista, con eventuale collocazione di doghe di legno al di sopra di travi e puntoni costituenti la struttura del tetto;
 - b) con sagomature, mensole o con modiglioni porta-gronda in pietra o intonacati negli edifici di tipo urbano;

- le coperture di norma avranno forma a falde inclinate ove potrà essere ammesso l'inserimento di abbaini di foggia, dimensione e materiali tradizionali e di finestre installate a raso nella falda, a vasistas o a bilico per la illuminazione del sottotetto;
- le aperture di finestre e di porte dovranno essere del tipo rettangolare verticale con mazzette risvoltate in malta o spalle e cornici in pietra e con davanzali e soglie in pietra non lucidata; eventuali aperture arcuate dovranno essere motivate da ragioni di recupero di situazioni preesistenti o di adeguamento a situazioni dell'intorno; i serramenti dovranno essere in legno verniciato o in materiali diversi che permettono adeguati risultati di inserimento ambientale; per le vetrine è consentito l'impiego di profilati in metallo di colore scuro; è consentita la posa di serramenti realizzati con profilati in ferro di colore scuro, posati all'interno di muri e colonne dei loggiati;
- le scale esterne a vista in facciata dovranno essere del tipo tradizionale ripetitivo dei preesistenti, sostenute da muratura piena o con gradini in pietra incastrati nella muratura perimetrale; per gli edifici soggetti a REB + A, è consentita la formazione di scale chiuse ove si dimostri l'impossibilità a realizzarle all'interno del volume esistente fino ad un incremento di esso del 15%; i volumi corrispondenti dovranno avere morfologie ed impiegare materiali compatibili con il contesto; analogamente è possibile operare per la formazione di servizi igienici carenti;
- gli androni di accesso ai cortili dovranno adeguarsi alle forme e ai materiali del contesto, comunque essere organicamente inseriti nel disegno dei prospetti;
- i balconi potranno essere in lastre e mensole di pietra o cls a vista di semplice fattura e spessore limitato, con ringhiere in ferro; fanno eccezione rifacimenti e completamenti di ringhiere in legno lavorate appartenenti al disegno originario dell'edificio;
- non sono ammesse nuove recinzioni su strada; le cancellate originarie esistenti possono essere dotate di siepi sempreverdi che le incorporino; sono consentiti la manutenzione, il rifacimento e il completamento di murature piene presenti originariamente e dei relativi portali da realizzare con gli stessi materiali e gli stessi sistemi costruttivi;
- per l'aspetto esterno delle facciate degli edifici si deve procedere con rappezzi o rifacimenti, nell'intento di ripristinare l'effetto dell'intonaco originario.

- 3) Per gli interventi in ampliamento di edifici esistenti, la costruzione deve avvenire secondo forme estremamente semplificate derivanti da una impostazione architettonica di disegno ripetitivo della tradizione, escludendo nel contempo forme e materiali che ostentino chiaramente tecnologie, morfologie, criteri compositivi di diversa origine culturale; l'obiettivo è quello di effettuare i nuovi interventi edilizi con forme e materiali scelti in modo che sappiano integrarsi con l'ambiente storico.
- 4) Sono da escludersi rivestimenti e contrasti di colori vistosi, tapparelle, parapetti pieni per balconi, aperture di finestre ad andamento orizzontale, sporti di gronda di disegno complesso.
- 5) Il Comune potrà richiedere l'intervento delle reti di distribuzione per energia elettrica per i vari usi, della illuminazione pubblica e del telefono in occasione del rifacimento delle pavimentazioni stradali o di ogni altro intervento interessante le aree pubbliche; analogamente potrà essere richiesto di portare in tubazione passacavo sotto traccia le linee interessanti le facciate degli edifici, avendo come obiettivo il permanere dei cavi e delle tubazioni in vista, soltanto per i casi rigorosamente selezionati per obbligo di legge.
- 6) Le aree private scoperte a corredo degli edifici esistenti dovranno essere trattate preferibilmente a giardino o a corte pavimentata con materiali compatibili con la tradizione costruttiva.
- 7) Parti di tali aree scoperte potranno essere utilizzate per orticelli familiari alla condizione che vengano realizzati con tracciato regolare.
- 8) Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento e sopraelevazione, consentiti ai commi precedenti, dovrà essere presentato il disegno di sistemazione organico e globale dell'intera area scoperta privata a cui appartiene l'intervento, per ottenere il titolo abilitativo all'esecuzione delle inerenti opere.
- 9) La C.E. potrà esprimere propri orientamenti nella interpretazione ed applicazione del presente articolo, dove ne risulti discrezionale il contenuto.
- 10) In caso di strutture e manufatti da realizzare in applicazione della legge 13/1989 sono ammesse deroghe motivate alle prescrizioni sopra riportate.

Art. 28 - FASCE E ZONE DI RISPETTO E VINCOLI DI NATURA LEGALE

1. Sulle tavole del P.R.G. sono indicate le fasce e le zone di rispetto riferite alla vigente legislazione nazionale e regionale:

A - Nastri e incroci stradali:

- 1) Per una profondità desumibile dalle sezioni stradali-tipo indicate nelle presenti Norme di Attuazione gli edifici ed i manufatti rientranti nella fascia di rispetto possono essere oggetto esclusivamente di interventi di tipo MO, MS, RC1, REA, REB, D; gli eventuali ampliamenti ammessi devono avvenire all'esterno del limite della fascia di rispetto salvo le deroghe previste nello specifico articolo.
- 2) Sono ammessi i distributori di carburante con le relative attrezzature purché la distanza fra i medesimi non sia inferiore a ml. 1.000; l'area di servizio del distributore dovrà essere separata dal nastro stradale con apposita aiuola spartitraffico della larghezza di almeno ml. 2,00.
- 3) Per quanto riguarda la realizzazione o la modificazione di accessi lungo le strade statali o provinciali occorre presentare al Comune, prima del rilascio del titolo abilitativo per gli eventuali interventi ammessi, la copia della domanda relativa al nulla osta dell'Ente proprietario della strada; i lavori non potranno essere iniziati prima dell'ottenimento di detto nulla-osta.
- 4) Per quanto non espressamente richiamato si fa riferimento al Codice della strada di cui al D.Lgs. 495/1992.

B - Aree cimiteriali:

- 1) Il P.R.G. individua il perimetro del vincolo ex art. 27 della L.R. 56/77, fatte salve riduzioni precedentemente autorizzate.
- 2) All'interno della fascia di rispetto è consentito:
 - la realizzazione di parchi, giardini e annessi, parcheggi pubblici e privati, attrezzature sportive, locali tecnici e serre;
 - interventi di recupero ovvero funzionali all'utilizzo per gli edifici esistenti, fino all'ampliamento entro il limite di incremento del 10% della Sul, il cambio di destinazione d'uso e gli interventi di MO, MS, RC1, RC2, REA, REB.
- 3) Potranno essere rilasciate autorizzazioni per serre di tipo leggero in vetro e strutture metalliche 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.

- 4) Il Comune potrà dare corso alla riduzione del vincolo secondo le prescrizioni della normativa vigente; le aree ricadenti nel vincolo indicato dal P.R.G. potranno attuare interventi eccedenti i limiti sopra elencati solo successivamente all'approvazione della procedura di riduzione del vincolo.

C - Fascia di rispetto di elettrodotti di A.T.:

- 1) In applicazione del D.P.R. n° 1062 del 21/6/1968 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.

D - Aree assoggettate alla disciplina della legge 431/1985 (art. 142 D. Lgs. 42/2004); l'individuazione riportata sulla tavola di P.R.G. ha carattere ricognitivo e non prescrittivo:

- 1) Le fasce di profondità di mt. 150 dalle sponde di torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al R.D. 11/12/1933 n° 1775 nonché le aree coperte da boschi o soggette ad usi civici, sono sottoposti alla disciplina del D. Lgs. 42/2004.
- 2) Per quanto riguarda la fascia di rispetto dei torrenti e dei corsi d'acqua, il P.R.G. non contiene individuazioni grafiche e devono essere oggetto di verifica della distanza effettiva a seguito di dichiarazione sottoscritta da parte del titolare di richiesta di titolo abilitativo.
- 3) L'individuazione delle aree classificate come "territori coperti da foreste e da boschi" avviene mediante l'apposita cartografia di P.R.G. e potrà essere oggetto di verifica in sede di richiesta di atti di assenso ad intervenire sul territorio. Mediante specifica relazione, con documentazione cartografica e fotografica, a firma di tecnico abilitato, potrà essere dimostrata la precisa delimitazione di aree boscate, con eventuale esclusione di parte di quelle riportate sulla tavola di P.R.G.

E – Impianti di depurazione dei rifiuti liquidi:

- 1) In applicazione delle disposizioni vigenti, per gli impianti di trattamento dei rifiuti liquidi viene istituita la fascia di rispetto in

edificabile di mt. 100 indicata sugli elaborati grafici; eventuali edifici preesistenti ricadenti entro tale fascia possono essere assoggettati esclusivamente ad interventi di tipo MO, MS, RC1, RC2 e RE.

Art. 29 - NORME GENERALI DI INDIRIZZO ECOLOGICO

1. Le norme contenute nel presente articolo costituiscono integrazione e specificazione della normativa generale vigente in materia di ecologia, salvaguardia ambientale e paesaggistica, tutela igienico-sanitaria, controllo delle potenziali fonti di inquinamento, risparmio energetico e delle risorse naturali, la cui applicazione è comunque richiesta, indipendentemente dalla citazione nel testo delle norme di attuazione.
2. Per quanto concerne le prescrizioni di natura idrogeologica, geotecnica e vegetazionale si rimanda alle specifiche norme riportate nel presente testo.
3. Nel caso di interventi attuati sul territorio, in base alle previsioni del P.R.G., per quanto concerne la ristrutturazione edilizia completa di edifici, la ristrutturazione urbanistica e la nuova costruzione di edifici devono essere previsti:
 - interventi di separazione dei reflui (smaltimento separato delle acque bianche e delle acque nere)
 - appositi spazi privati organizzati per la raccolta differenziata dei rifiuti
 - misure di mitigazione dell'inquinamento acustico nel rispetto delle soglie previste dalla normativa vigente
4. Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica e di nuova edificazione, in aggiunta a quanto sopra elencato, sono da prevedere:
 - la permeabilizzazione e/o il drenaggio delle superfici interessate dagli interventi
 - la formazione di aree verdi
 - la formazione di piantumazioni in ragione di un albero ogni 300 m³ di ricostruzione e/o nuova costruzione di uso residenziale
5. E' facoltà del Comune predisporre adeguamenti al regolamento per l'applicazione del contributo sugli oneri di urbanizzazione e/o appositi regolamenti per favorire l'applicazione di criteri per il risparmio energetico e l'utilizzazione di materiali da costruzione classificati e/o certificati come ecologici, per la permeabilizzazione di superfici esistenti impermeabilizzate.
6. In generale ogni intervento per la realizzazione di reti infrastrutturali e di impianti per il trasferimento di energia e per le comunicazioni dovrà dimostrare il rispetto dei limiti e delle normative vigenti in materia.

7. In aggiunta a quanto stabilito dalle leggi comunitarie, statali e regionali in materia di tutela dell'ambiente, della flora e della fauna, della difesa dall'inquinamento, su tutto il territorio comunale non è consentito:
- abbattere o danneggiare alberi che abbiano un particolare valore ambientale o paesaggistico, se non autorizzati per esigenze di incolumità delle persone e delle cose o a seguito di specifica relazione redatta da tecnico specializzato;
 - costruire nuove strade veicolari al di fuori di quanto previsto dal piano e di piste realizzate per interventi connessi con le attività forestali;
 - provocare afflussi di acque in superficie non regolati in occasione di scavi e sbancamenti o mediante l'apertura e l'esercizio di pozzi trivellati;
 - creare invasi artificiali per irrigazioni o per uso produttivo senza autorizzazione;
 - costruire muri di sostegno privi di drenaggi efficienti; la costruzione di muri di sostegno anche in fregio alle strade e/o di accesso ad autorimesse interrato non deve superare di norma i 2,50 m. di altezza; in caso di altezze maggiori i muri di sostegno dovranno essere realizzati a terrazzamenti con piano intermedio pari almeno all'altezza del muro soprastante; potranno essere autorizzate deroghe a quanto sopra per particolari situazioni morfologiche o altimetriche;
 - restringere o modificare la quota degli alvei di corsi d'acqua mediante l'esecuzione di argini, opere di copertura, discariche, traverse, sbarramenti e briglie senza specifica approvazione dei progetti di intervento da parte degli organi competenti;
 - eseguire movimenti di terra significativi (sbancamenti, terrazzamenti, spianamenti, rilevati) senza autorizzazione suffragata da adeguati studi di carattere geotecnico;
 - formare discariche di inerti o di terreni di sterro e di qualsiasi altra natura senza le preventive autorizzazioni di legge;
 - impermeabilizzare superfici senza la previsione delle opere necessarie alla regolamentazione e allo smaltimento delle acque piovane.

8. Per rispetto delle attuali caratteristiche paesaggistiche, non è consentita l'introduzione intensiva di specie di vegetali estranee all'ambiente specifico, salvo il caso di parchi e giardini botanici.
9. Tutti gli interventi di rimboschimento dovranno essere eseguiti con l'impiego di associazioni forestali definite da apposito piano di intervento redatto da tecnico specializzato.
10. In tutti i progetti presentati, le alberature d'alto fusto esistenti di valore botanico e/o ambientale devono essere rigorosamente rilevate, indicate nelle planimetrie ed anche, se richiesto, documentate fotograficamente. I progetti edilizi, anche per le parti in sottosuolo, devono essere studiati in modo da rispettare tali alberature, nonché tutte le specie pregiate esistenti, avendo cura di non offendere gli apparati radicali.
11. Parte integrante di ogni progetto edilizio sarà il progetto dettagliato della sistemazione degli spazi aperti, e quindi anche delle zone alberate, a prato, a giardino, compresa la eventuale delimitazione delle zone a coltivo e la dettagliata definizione, anche per quanto riguarda i materiali impiegati, delle zone pavimentate.
12. Nelle aree libere è fatto divieto di accumulare e depositare, se non a seguito di autorizzazione temporanea, in modo disordinato oggetti, manufatti, rottami, ecc.; la manutenzione delle aree libere è affidata ai proprietari e non può dar luogo a situazioni in contrasto con esigenze di decoro dell'ambiente e del paesaggio.
13. Il Comune può richiedere in ogni momento l'eliminazione o il rifacimento di strutture, manufatti ed opere considerate di danno al decoro ambientale e del paesaggio, nonché lo sgombero di depositi di materiali non autorizzati.

Art. 30 - NORME PARTICOLARI E TRANSITORIE

1. Dal momento dell'adozione del progetto preliminare della variante strutturale al P.R.G. da parte del Consiglio Comunale, fino alla sua approvazione da parte della Regione, si applicano le misure di salvaguardia ai sensi della Legge 1902/1952 e 517/1966 con le precisazioni di cui all'art. 58 della L.R. 56/77 e s.m.i.
2. Gli interventi per i quali, alla data di adozione delle presenti Norme, è stato rilasciato titolo abilitativo o siano soggetti a S.U.E. vigente o in itinere a seguito di adozione da parte del Consiglio Comunale, osservano sino al loro completamento, nel rispetto dei termini e delle scadenze stabilite dalla legislazione vigente, le prescrizioni dello strumento urbanistico in forza del quale sono stati previsti o assentiti.
3. A seguito dell'attuazione di quanto previsto, le aree relative rispettano la normativa della classificazione ad esse attribuita dal P.R.G.
4. I permessi di costruire in deroga possono essere rilasciate limitatamente ai casi di edifici o di impianti pubblici o di interesse pubblico così come previsto dall'art. 16 della Legge 6 agosto 1967 n° 765 e nei limiti di cui alla Circolare Ministero LL. PP. n° 3210 del 20.10.1967, nonché del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.
5. Le schede di indirizzo per l'attuazione degli interventi fanno parte integrante delle presenti norme.
6. Il loro contenuto ha carattere prescrittivo e prevalente rispetto all'articolo generale delle N.A. in caso di contenuto diverso o di maggiore dettaglio.
7. Tutte le procedure di deroga e/o di pattuizione tra parti consentite dalle presenti N.A., dovranno essere assoggettate a convenzionamento.

Art. 31 - ATTUAZIONE DEL P.R.G.

1. Gli interventi previsti dal P.R.G. potranno essere attuati conformemente alle procedure previste dalle disposizioni vigenti alla data di titolo abilitativo.
2. Il rilascio di provvedimenti autorizzativi relativi ad aree appartenenti ad una porzione di territorio avente un'unica classificazione catastale (mappale unico) di cui una parte risulti vincolata ad uso pubblico potrà essere assoggettata, su iniziativa del Comune, a titolo abilitativo convenzionato.
3. Ove indicato dalle tavole del P.R.G. l'attuazione degli interventi è subordinata alla preventiva approvazione di strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.).
4. Con le procedure della legge 457/1978 è possibile l'individuazione di aree da assoggettare a Piano di Recupero su tutto il territorio comunale.
5. Ai sensi dell'art. 9 ultimo comma del D.M. 02.04.68 n° 1444, in sede di strumento urbanistico esecutivo con prescrizioni planovolumetriche sono ammesse distanze inferiori tra i fabbricati rispetto a quelle indicate.
6. Ai sensi dell'art. 2 della L.R. 18/1996, l'attuazione delle previsioni di P.R.G. potrà avvenire in ambiti complessi mediante proposta di Programmi Integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale in attuazione dell'art. 16 della legge 179/1992.

Art. 32 - IDONEITA' ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA–NORMATIVA GEOLOGICO – TECNICA

32.1. Generalità e natura dei vincoli

1. Una volta individuati gli elementi di rischio, è stata redatta la “Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell’idoneità all’utilizzazione urbanistica” a scala 1:10.000 (Elab. n.9), nella quale vengono definite porzioni omogenee di territorio, in funzione della trasformazione urbanistica e della vincolistica esistente.
2. In ottemperanza alla Circolare P.G.R. 7/LAP del 06/05/96 e della Nota Tecnica Esplicativa le aree omogenee individuate, vengono assoggettate a tre classi principali, ulteriormente suddivise in sottoclassi, in funzione della pericolosità e dei caratteri morfologici riscontrati, con specifica normativa vincolistica.
Indipendentemente alla classificazione sopracitata, permane l’efficacia delle norme vigenti, nazionali e regionali, di carattere geologico, idrogeologico e geotecnico, alcune delle quali, vengono, inoltre, riportate come le fasce di rispetto dei corsi d’acqua e delle risorse idropotabili.

32.2. Idoneità all’utilizzazione urbanistica

CLASSE I

1. Ai sensi della Circ. P.G.R. 08/05/1996 n.7/LAP e della Nota Tecnica Esplicativa del Dicembre 1999, la classe I riguarda: *“porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche e, pertanto, tutti gli interventi sia pubblici che privati previsti dal P.R.G. sono di norma ammessi, nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11/03/88.”*

CLASSE II

1. Ai sensi della Circ. P.G.R. 08/05/1996 n.7/LAP e della Nota Tecnica Esplicativa del Dicembre 1999, nella classe II vengono comprese *“porzioni di territorio nelle quali sono emerse condizioni di moderata pericolosità geomorfologica, agevolmente superabili attraverso l’adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici, realizzabili a livello di progetto esecutivo, esclusivamente nell’ambito del singolo lotto edificatorio o dell’intorno significativo circostante. Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all’edificabilità.”*

Per tali aree risultano, pertanto, necessari, approfondimenti idrogeologici e geologico-tecnici, in ottemperanza al D.M. 11/03/88, atti all'individuazione ed alla progettazione degli accorgimenti tecnici necessari ad eliminare le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica.”

2. Nell'ambito della classe II si individuano alcune sottoclassi, la cui specifica normativa viene di seguito riportata.

CLASSE IIa

1. Aree caratterizzate sia da settori con acclività medio-bassa, con presenza di terreni a discrete caratteristiche geotecniche, sia da possibilità di allagamento a modestissima energia, sia da versanti ad acclività medio-elevata con substrato roccioso affiorante o subaffiorante, stabile.
2. Sono aree caratterizzate da una stabilità generalmente buona, con pericolosità bassa o medio-bassa.
3. La relazione geologico-technica, oltre alle prescrizioni del D.M. 11/03/88, dovrà esaminare gli aspetti legati alla stabilità delle costruzioni su pendio, dei fronti di scavo ed evidenziare le eventuali soluzioni tecniche da adottarsi al fine di garantire la stabilità degli scavi e dell'insieme opera-pendio, valutando anche la circolazione idrica sotterranea. Dovrà, altresì, essere prevista la raccolta e lo smaltimento di acque di ruscellamento superficiale, oltre alla regimazione di quelle sotterranee.
4. Sono ammessi locali tecnici interrati anche sotto le quote del piano campagna, a condizione di garantirne, se necessario, l'impermeabilizzazione e la resistenza a pressioni idrostatiche.
5. Nel caso tali aree dovessero essere prospicienti a corsi d'acqua, la relazione geologico-technica dovrà contenere la valutazione dello stato di fatto, l'individuazione di eventuali interventi atti a garantire il deflusso delle portate di massima piena calcolate con tempi di ritorno di 200 anni.
6. Gli interventi dovranno essere comunque effettuati nel pieno rispetto di quanto riportato al successivo p.to 32.3 – Fasce di rispetto dei corsi d'acqua.
7. Dovrà essere comunque garantita la pulizia e la manutenzione ordinaria dei corsi d'acqua.

CLASSE IIb

1. Aree pianeggianti o subpianeggianti, interessate da oscillazioni di falda sino a quote prossime al piano campagna, per le quali, previa analisi puntuale, potranno essere adottati accorgimenti esecutivi per annullarne l'interferenza.
2. Sono aree caratterizzate da una stabilità generalmente buona con pericolosità bassa o medio-bassa.
3. La relazione geologico-tecnica, oltre alle prescrizioni del D.M. 11/03/88, dovrà individuare la quota dei piani residenziali e produttivi ed esaminare gli aspetti legati alla presenza d'acqua in prossimità delle fondazioni ed alla regimazione superficiale.
4. In tale classe sono ammissibili tutti gli interventi di trasformazione urbanistica, ossia gli interventi del tipo MO, MS, RC1, RC2, REA, REB, A, S, NC, D, MD, RU, condizionati, però, alle norme specifiche sopracitate.

CLASSE III

1. Ai sensi della C.P.G.R. la classe III riguarda *“Porzioni di territorio nelle quali gli elementi di rischio, derivanti questi ultimi dalla urbanizzazione dell'area, sono tali da impedirne l'utilizzo qualora inedificate, richiedendo, la previsione di interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente”*.
2. Nell'ambito della classe III, si individuano le sottoclassi IIIa, IIIb2, IIIb3, le cui specifiche normative vengono di seguito definite:

CLASSE IIIa

1. La C.P.G.R. 7/LAP individua, per la classe IIIA *“Porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti. In questa classe si annoverano aree dissestate, in frana, aree alluvionabili da acque ad elevata energia. Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto indicato all'Art. 31 della L.R. 56/77”*.
2. Nella classe IIIA rientrano anche estesi versanti montani a pericolosità media elevata nei quali, lontano dai centri abitati o delle porzioni di territorio non soggette a interventi di natura urbanistica, non vengono individuati eventuali piccole porzioni a pericolosità ridotta. Va, comunque, considerata (in base a quanto previsto dalla N.T.E. alla circolare P.G.R. 8/5/96 n.7 LAP, del P.G.R. luglio 1999 n.8/PET, art.

6.4 “Revisione delle classi in futuri piani e varianti, con particolare riferimento alla Classe III”) la possibilità, durante successive revisioni e varianti del Piano, a seguito di analisi approfondite e dettagliate, di far nuovamente rientrare in generica Classe III o in classi a rischio inferiore aree ora assegnate a Sottoclasse IIIa. La stessa operazione non è invece possibile per aree classificate IIIb, in quanto si suppone che l’assegnazione in Classe IIIb derivi già da approfondite e dettagliate analisi.

3. Le aree comprese in tale classe sono:

- alvei attivi dei corsi d’acqua;
- aree spondali dei corsi d’acqua soggetti a dinamica idraulica di media o alta energia, o necessarie per la laminazione delle piene;
- versanti montani caratterizzati da l’elevata acclività e da terreni con scadenti caratteristiche geotecniche.

4. La relazione geologico-tecnica, oltre alle prescrizioni del D.M. 11/03/88, dovrà evidenziare la tendenza al dissesto ed individuare la tipologia di intervento compatibile, oltre ad indicare le modalità esecutive.

5. In tale classe sono ammissibili:

- interventi, nuove costruzioni o movimenti terra, di interesse pubblico, non altrimenti localizzabili ai sensi dell’Art. 31 della L.R. 56/77 quali opere previste dal Piano territoriale, opere dichiarate di pubblica utilità, derivazioni d’acqua, impianti di depurazione, elettrodotti, impianti di telecomunicazione;
- le sistemazioni idrogeologiche e di regimazione delle acque,
- gli interventi di consolidamento dei versanti e di stabilizzazione di fenomeni di dissesto
- le attività estrattive, autorizzate ai sensi delle leggi di competenza,
- le strade e le piste di servizio di attività agro-silvo-pastorali, della larghezza massima di 3 m, chiuse al traffico.
- Possono essere, altresì, ammessi:
 - la manutenzione e la ristrutturazione di rustici esistenti, senza che sia previsto il cambio di destinazione d’uso;
 - la recinzione di terreni senza modificare le condizioni di stabilità del versante e di deflusso delle acque superficiali.

6. La presenza di edifici residenziali all’interno di queste aree comporterà l’applicazione delle norme di cui al punto 6.2 della Nota Tecnica Esplicativa della Circ. 7/Lap di Dicembre 1999

CLASSE IIIb

1. La C.P.G.R n.7/LAP e la Nota Tecnica Esplicativa del Dicembre 1999 individuano nella classe IIIb *“Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente. In assenza di tali interventi di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico. Per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto indicato all’Art. 31 della L.R. 56/77. Nuove opere o nuove costruzioni saranno ammesse solo a seguito dell’attuazione degli interventi di riassetto e dell’avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità”*.
2. All’interno di questa classe sono individuabili due sottoclassi, la cui normativa viene di seguito definita.

CLASSE IIIb2

1. Tale classe riguarda aree edificate comprese nelle fasce spondali di corsi d’acqua e conoidi torrentizie in zona medio-distale soggette a dinamica idraulica a medio-moderata energia.
2. In tali classi l’edificabilità è nulla per nuove edificazioni.
3. L’edificabilità è condizionata alla necessità di difesa da allagamenti ai piani terreni, con accorgimenti quali la sopraelevazione del terreno di imposta e/o regimazioni delle acque superficiali, oltreché ai programmi di controllo delle opere di difesa da realizzarsi o realizzate nella parte medio-alta delle conoidi.
4. La relazione geologico-tecnica, oltre alle prescrizioni del D.M. 11/03/88, dovrà evidenziare la tendenza al dissesto ed individuare la tipologia di intervento compatibile, oltre ad indicare le modalità esecutive.
5. Dovranno essere altresì garantiti programmi di controllo e di manutenzione.
6. Tali interventi possono essere realizzati anche da uno o più soggetti privati, purché l’approvazione del progetto ed il collaudo delle opere sia di competenza dell’ente pubblico, e dovranno comunque fare esplicito riferimento agli obiettivi da raggiungere in relazione all’effettiva eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità.

7. Potranno, altresì, essere ammessi gli spostamenti di volume, a condizione che vi sia diminuzione del rischio o con finalità migliorative del deflusso idraulico, anche in funzione di un programma di controllo e manutenzione degli interventi stessi.

CLASSE IIIb3

1. Tale classe riguarda aree edificate comprese nelle fasce spondali di corsi d'acqua e conoidi torrentizie in zona apicale, prive di difesa o non completamente adeguate se non manutentate, soggette a dinamica idraulica medio-elevata.
2. In tali classi l'edificabilità è nulla per nuove edificazioni.
3. Nuovi interventi sugli edifici esistenti, che non comportino l'aumento del carico antropico, ma solamente di quello urbanistico, in conformità al p.to 7.3 della Nota Tecnica Esplicativa della Circ. 7/Lap, potranno essere eseguiti solo a seguito di interventi di riassetto idrogeologico, atti ad eliminare e/o minimizzare il rischio esistente.
4. La relazione geologico-tecnica, oltre alle prescrizioni del D.M. 11/03/88, dovrà evidenziare la tendenza al dissesto ed individuare la tipologia di intervento compatibile, oltre ad indicare le modalità esecutive.
5. Dovranno essere altresì garantiti programmi di controllo e di manutenzione.
6. Tali interventi possono essere realizzati anche da uno o più soggetti privati, purché l'approvazione del progetto ed il collaudo delle opere sia di competenza dell'ente pubblico, e dovranno comunque fare esplicito riferimento agli obiettivi da raggiungere in relazione all'effettiva eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità.
7. Potranno, altresì, essere ammessi gli spostamenti di volume, a condizione che vi sia diminuzione del rischio o con finalità migliorative del deflusso idraulico, anche in funzione del programma di controllo e manutenzione degli interventi stessi.

32.3. Fasce di rispetto dei corsi d'acqua

1. Tutti i corsi d'acqua demaniali compresi i canali irrigui appartenenti al demanio (Elab. 10, Carta dei corsi d'acqua), ancorché non iscritti al Registro delle Acque Pubbliche, sono normati dal RD 523/1904 che individua all'art. 96 le seguenti distanze minime dagli alvei attivi:
 - 4 metri per piantagioni di alberi e siepi;

- 4 metri per la realizzazione di recinzioni che non siano amovibili e l'esecuzione di interventi di rimodellamento della superficie topografica;
 - 10 metri per l'esecuzione di nuovi fabbricati o comunque interventi sull'esistente che non siano riconducibili a meri adeguamenti igienico – funzionali;
 - 10 metri per l'esecuzione di scavi e/o riporti che comportino variazioni dei volumi originari.
2. Tutti i corsi d'acqua di cui sopra, nonché tutti i corsi d'acqua con alveo privato sono assoggettati alle norme dell'art. 29 della LR 56/77 e s.m.i
 3. Nell'Elab. 10 “Carta dei corsi d'acqua”, sono riportate i corsi d'acqua per i quali le fasce di rispetto, definite ai sensi dell'art. 29, laddove la distanza di 15 metri è stata ridotta sulla base di adeguate indagini morfologiche, entro un massimo:
 - di 10 metri nel caso di demanio idrico sul quale vigono i disposti del RD 523/1904,
 - del 50% nel caso di corsi d'acqua o canali con alveo privato.
 4. Il recepimento di ulteriori riduzioni delle fasce di rispetto che interessano il demanio idrico sono possibili in applicazione della C.P.G.R 14/LAP/PET/98, attraverso specifica variante di PRG.

32.4. Fasce di rispetto delle risorse idropotabili (D.P.R. n. 236 del 24/05/88 e s.m.i.)

32.4.1. Zona di tutela assoluta delle risorse idropotabili

1. La zona di tutela assoluta è definita ai sensi dell'Art. 5 del D.P.R. n. 236 del 24/05/88 e s.m. e i., ed è adibita esclusivamente ad opere di presa ed a costruzioni di servizio, deve essere recintata e provvista di canalizzazioni per le acque meteoriche e avere estensione di raggio non inferiore a 10 m.
2. In essa è vietata qualsiasi attività, salvo coltivazioni a prato o a bosco, purché non si impieghino concimi, pesticidi, diserbanti.

32.4.2. Zona di rispetto delle risorse idropotabili

1. Le zone di rispetto sono definite ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. n. 236 del 24/05/88 e s.m. e i. ed hanno un'estensione non inferiore a 200

metri di raggio a partire dal punto di captazione. Nell'ambito del P.R.G. comunale sono individuate nell'apposita cartografia tematica in rapporto alla situazione di vulnerabilità della risorsa e della situazione idrogeologica delle singole captazioni.

2. Nelle zone di rispetto sono vietate le seguenti attività o destinazioni anche temporanee:
 - depositi o l'accumulo di rifiuti, scarichi o materiali di demolizione;
 - deposito di sali antigelo;
 - deposito di rifiuti liquidi industriali;
 - deposito di rottami e cimiteri delle macchine;
 - autolavaggi;
 - stazioni di servizio;
 - serbatoi sotterranei di prodotti petroliferi ad uso industriale, commerciale, residenziale o altro;
 - depositi e lavorazione di prodotti petroliferi;
 - depositi, vendite, lavorazione o sintesi di prodotti chimici;
 - deposito o produzione di fertilizzanti;
 - deposito, lavorazione e eliminazione di materiali tossici pericolosi;
 - industrie per la produzione di materiali bituminosi, per la lavorazione dei metalli, per la lavorazione di materie plastiche, per il montaggio di circuiti elettronici, di vernici;
 - industrie estrattive, di galvanoplastica, poligrafiche, cartarie;
 - lavorazione del legno;
 - studi fotografici incluso lo sviluppo di pellicole e fotografie;
 - lavasecco;
 - negozi di pesticidi e derattizzazioni;
 - fonderie e fornaci;
 - deposito e stoccaggio di materiali da costruzione;
 - cimiteri;
 - garages per la riparazione e manutenzione di autoveicoli;
 - reparti per l'assistenza e il montaggio dei motori;
 - luoghi per lo smaltimento dei bottini, per l'eliminazione delle acque di scarico.
3. Per quanto non specificato si fa riferimento all'Art. 6 del citato D.P.R.
4. Per le opere esistenti sono consentiti solo interventi di tipo MO, MS, RC1, RC2, RE, D, DM a condizione che possano dimostrare di non trovarsi in situazione di contrasto con quanto stabilito nella normativa vigente e non rientrino nelle tipologie sopraelencate.

32.4.3. Zona di protezione delle risorse idropotabili

1. Le zone di protezione, definite ai sensi dell'Art. 7 del D.P.R. n. 236 del 24/05/88 e s.m. e i. , sono estese a tutto il bacino idrografico del Torrente Acqualba e Riale, a monte delle opere di presa esistenti e per l'intero bacino idrografico, a monte delle aste minori presso cui sono site le captazioni delle sorgenti.
2. Nella la zona di protezione non sono ammessi anche temporaneamente:
 - trasporto ed immagazzinamento di merci pericolose o potenzialmente inquinanti;
 - smaltimento di rifiuti e discariche, eccetto quelle di inerti o di materiale di cava;
 - agricoltura intensiva ed allevamento intensivo di bestiame.
3. Le attività che rientrano nelle tipologie citate, se di nuova costituzione non sono più consentite, se esistenti vanno assoggettate allo stretto e scrupoloso rispetto della normativa concernente gli scarichi, la produzione e il trattamento dei rifiuti, limitando e riducendo, per quanto possibile, il numero di installazioni.
4. In tali aree, inoltre, vanno limitati gli insediamenti civili, produttivi, turistici e zootecnici, al fine di consentire protezione contro i composti chimici non facilmente degradabili.
5. Per il resto sono consentiti tutti gli interventi previsti dal P.R.G., purché non siano in contrasto con quanto sopra stabilito.

32.5. Prescrizioni generali

1. Sono consentiti solo quegli interventi che comportano il miglioramento delle condizioni di deflusso dei corsi d'acqua.
2. E' vietata la tombinatura dei corsi d'acqua e l'edificazione al di sopra della medesima.
3. Non sono ammesse occlusioni, nemmeno parziali, della sezione di deflusso dei corsi d'acqua.
4. Dev'essere sempre garantita la piena efficienza idraulica degli alvei.
5. Nelle zone alla base di ripidi versanti dev'essere mantenuta una fascia di rispetto dal piede degli stessi non inferiore a 20 metri, subordinando,

inoltre, gli interventi edilizi ad una specifica verifica delle possibili problematiche legate alla caduta massi.

6. Nelle zone acclivi o poste alla base di versanti una particolare attenzione dev'essere posta nella regimazione delle acque superficiali che vanno captate, regimate e convogliate in impluvi naturali; dev'essere costantemente garantita la manutenzione di eventuali muretti a secco limitrofi agli insediamenti previsti, verificando il loro stato di conservazione.
7. Qualora siano necessari sbancamenti artificiali delle scarpate e riporti di materiale, gli stessi devono essere sostenuti e drenati al fine di garantire, a breve ed a lungo termine, la stabilità dei pendii.
8. Nel caso in cui siano presenti scarpate limitrofe a nuovi insediamenti in progetto, devono essere garantite adeguate fasce di rispetto (non inferiori all'altezza delle scarpate) dall'orlo delle stesse.
9. Nuove opere di attraversamento dei corsi d'acqua con alveo privato sono ammesse solo se non alterano la sezione di deflusso.
10. Tutte le opere idrauliche, compresi gli attraversamenti, che interessano il reticolo idrografico demaniale sono subordinate al parere vincolante dell'Autorità idraulica competente.
11. Non sono ammessi nuovi interventi edificatori interrati nelle zone interessate dall'escursione della falda freatica che, in occasione di eventi meteorici intensi e/o prolungati, può coincidere con il piano campagna.
12. Il ricorso all'innalzamento artificiale del p.c., al fine di evitare possibili coinvolgimenti dei nuovi manufatti in fenomeni di inondazione, è permesso qualora sia accertato che tale intervento non provochi innalzamenti anomali del livello idrico, nel corso di fenomeni in piena, tali da provocare maggiori danni nelle aree adiacenti.
13. Il presente piano regolatore applica le disposizioni di cui all'art. 18, comma 7, delle NTA del PAI: "i Comuni sono tenuti a informare i soggetti attuatori delle previsioni dello strumento urbanistico sulle limitazioni di cui al precedente art. 9 e sugli interventi prescritti nei territori delimitati come aree in dissesto idraulico o idrogeologico per la loro messa in sicurezza. Provvedono altresì ad inserire nel certificato di destinazione urbanistica, previsto dalle vigenti disposizioni di legge, la classificazione del territorio in funzione del dissesto operata dal presente Piano. Il soggetto attuatore è tenuto a sottoscrivere un atto liberatorio che escluda ogni responsabilità dell'amministrazione pubblica in ordine a eventuali futuri danni a cose e a persone comunque derivanti dal dissesto segnalato".

14. Ogni nuova opera pubblica o privata dev'essere progettata nel pieno rispetto delle prescrizioni contenute nel D.M. 11.03.88 "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 ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione.

COMUNE DI CESARA

PIANO REGOLATORE GENERALE

Scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi

area n° 1

- classificazione normativa: A.E.R.
- destinazione d'uso : ex art. 18 delle N.A.

- parametri di intervento:

quota ST da cedere ad uso pubblico	(SP)	/
quota ST da utilizzare per interventi	(SF)	/
indice di densità territoriale	(IT)	/
indice di densità fondiaria	(IF)	pari all'esistente
rapporto di copertura massimo	(RC)	pari all'esistente
quota di SF a verde privato (minimo)		50%
quota di ST permeabile (minimo)		30%
altezza massima	(H)	pari all'esistente
bonus perequativo di incremento Sul		/

- indirizzi di intervento:
 - gli interventi devono tendere a recuperare i caratteri originari e ad eliminare gli elementi ed i volumi aggiuntivi incompatibili con essi;
 - la realizzazione o la chiusura di aperture esterne sugli edifici esistenti deve tener conto di principi compositivi e di allineamento propri degli edifici originari;
 - gli interventi sugli edifici devono riportare il parere favorevole della Commissione regionale per la tutela dei beni culturali e ambientali;
 - per le alberature di pregio esistenti è fatto divieto di procedere all'abbattimento se non in casi specifici, previa autorizzazione comunale, con impegno alla sostituzione con essenze analoghe definite all'interno di un progetto di risanamento dell'apparato vegetale o di restauro del giardino.

COMUNE DI CESARA

PIANO REGOLATORE GENERALE

Scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi

area n° 2

- classificazione normativa: A.E.R.
- destinazione d'uso : ex art. 18 delle N.A.

- parametri di intervento:

quota ST da cedere ad uso pubblico	(SP)	/
quota ST da utilizzare per interventi	(SF)	/
indice di densità territoriale	(IT)	/
indice di densità fondiaria	(IF)	pari all'esistente
rapporto di copertura massimo	(RC)	pari all'esistente
quota di SF a verde privato (minimo)		50%
quota di ST permeabile (minimo)		30%
altezza massima	(H)	pari all'esistente
bonus perequativo di incremento Sul		/

- indirizzi di intervento:
 - gli interventi devono tendere a recuperare i caratteri originari e ad eliminare gli elementi ed i volumi aggiuntivi incompatibili con essi;
 - la realizzazione o la chiusura di aperture esterne sugli edifici esistenti deve tener conto di principi compositivi e di allineamento propri degli edifici originari;
 - gli interventi sugli edifici devono riportare il parere favorevole della Commissione regionale per la tutela dei beni culturali e ambientali;
 - per le alberature di pregio esistenti è fatto divieto di procedere all'abbattimento se non in casi specifici, previa autorizzazione comunale, con impegno alla sostituzione con essenze analoghe definite all'interno di un progetto di risanamento dell'apparato vegetale o di restauro del giardino.

COMUNE DI CESARA
PIANO REGOLATORE GENERALE

Scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi

area n° 3

- classificazione normativa: A.E.R.
- destinazione d'uso : ex art. 18 delle N.A.

- parametri di intervento:

quota ST da cedere ad uso pubblico	(SP)	/
quota ST da utilizzare per interventi	(SF)	/
indice di densità territoriale	(IT)	/
indice di densità fondiaria	(IF)	Sul esistente + 100%
rapporto di copertura massimo	(RC)	60%
quota di ST permeabile (minimo)		20%
altezza massima	(H)	7,00 m.
bonus perequativo di incremento Sul		/

- indirizzi di intervento:
 - gli interventi devono tendere alla riqualificazione generale dell'area;
 - l'esecuzione delle nuove opere deve prevedere l'impiego di morfologie, tipologie, caratteri architettonici e materiali compatibili con la vicinanza con il nucleo di antica formazione.

COMUNE DI CESARA
PIANO REGOLATORE GENERALE

Scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi

area n° 4

- classificazione normativa: A.N.R.
- destinazione d'uso : ex art. 20 delle N.A.

- parametri di intervento:

quota ST da cedere ad uso pubblico	(SP)	secondo indicazione cartografica
indice di utilizzazione territoriale	(UT)	0,20 m ² /m ²
rapporto di copertura massimo	(RC)	50%
quota di ST permeabile		50%
altezza massima	(H)	9,00 m.
bonus perequativo di incremento Sul		+ 10% ^(*)

- indirizzi di intervento:
 - disposizione planovolumetrica degli edifici secondo la morfologia del suolo;
 - formazione di impianto vegetale idoneo all'attenuazione dell'inserimento ambientale delle costruzioni.

^(*) in funzione della cessione al Comune dell'area di uso pubblico individuata sulla cartografia potrà essere applicato un bonus perequativo di incremento della Sul ricavata dall'applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale pari al 10%

COMUNE DI CESARA
PIANO REGOLATORE GENERALE

Scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi

area n° 5

- classificazione normativa: A.N.R.
- destinazione d'uso : ex art. 20 delle N.A.

- parametri di intervento:

quota ST da cedere ad uso pubblico	(SP)	2,5 m ² ogni 30 m ² di Sul
indice di utilizzazione territoriale	(UT)	0,20 m ² /m ²
rapporto di copertura massimo	(RC)	30%
quota di ST a verde privato (minimo)		50%
quota di ST permeabile		50%
altezza massima	(H)	9,00 m.
bonus perequativo di incremento Sul		/

- indirizzi di intervento:
 - disposizione planovolumetrica degli edifici secondo la morfologia del suolo;
 - tipologia edilizia: edifici isolati o abbinati;
 - formazione di impianto vegetale idoneo all'attenuazione dell'inserimento ambientale delle costruzioni.

COMUNE DI CESARA
PIANO REGOLATORE GENERALE

Scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi

area n° 6

- classificazione normativa: A.N.R.
- destinazione d'uso : ex art. 20 delle N.A.

- parametri di intervento:

quota ST da cedere ad uso pubblico	(SP)	2,5 m ² ogni 30 m ² di Sul
indice di utilizzazione territoriale	(UT)	/
rapporto di copertura massimo	(RC)	30%
quota di SF a verde privato		50%
quota di ST permeabile		50%
altezza massima	(H)	7.50 m.
bonus perequativo di incremento Sul		/

- indirizzi di intervento:
 - disposizione planovolumetrica degli edifici secondo la morfologia del suolo;
 - tipologia edilizia: edifici isolati o abbinati;
 - formazione di impianto vegetale idoneo all'attenuazione dell'inserimento ambientale delle costruzioni (in particolare riducendo la visibilità da valle).

COMUNE DI CESARA
PIANO REGOLATORE GENERALE

Scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi

area n° 7

- classificazione normativa: A.N.R.
- destinazione d'uso : ex art. 20 delle N.A.

- parametri di intervento:

quota ST da cedere ad uso pubblico	(SP)	2,5 m ² ogni 30 m ² di Sul
indice di utilizzazione territoriale	(UT)	/
rapporto di copertura massimo	(RC)	30%
quota di SF a verde privato		50%
quota di ST permeabile		50%
altezza massima	(H)	7.50 m.
bonus perequativo di incremento Sul		/

- indirizzi di intervento:
 - disposizione planovolumetrica degli edifici secondo la morfologia del suolo;
 - tipologia edilizia: edifici isolati o abbinati;
 - formazione di impianto vegetale idoneo all'attenuazione dell'inserimento ambientale delle costruzioni (in particolare riducendo la visibilità da valle).

COMUNE DI CESARA
PIANO REGOLATORE GENERALE

Scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi

area n° 8

- classificazione normativa: A.E.R.
- destinazione d'uso : ex art. 18 delle N.A.

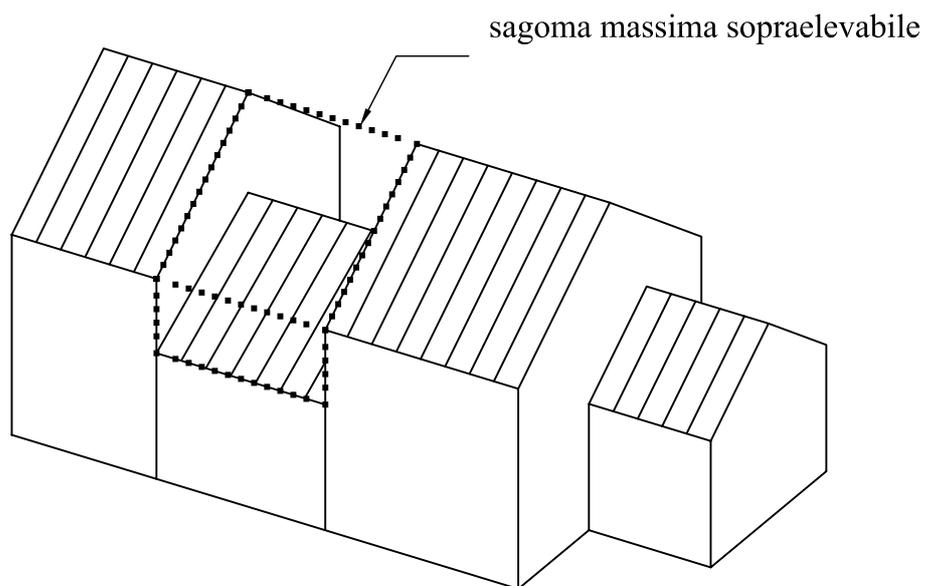
- parametri di intervento:

quota ST da cedere ad uso pubblico	(SP)	/
quota ST da utilizzare per interventi	(SF)	/
indice di densità territoriale	(IT)	/
indice di densità fondiaria	(IF)	Sul esistente + 100%
rapporto di copertura massimo	(RC)	40%
quota di ST permeabile (minimo)		30%
altezza massima	(H)	7,00 m.
bonus perequativo di incremento Sul		/

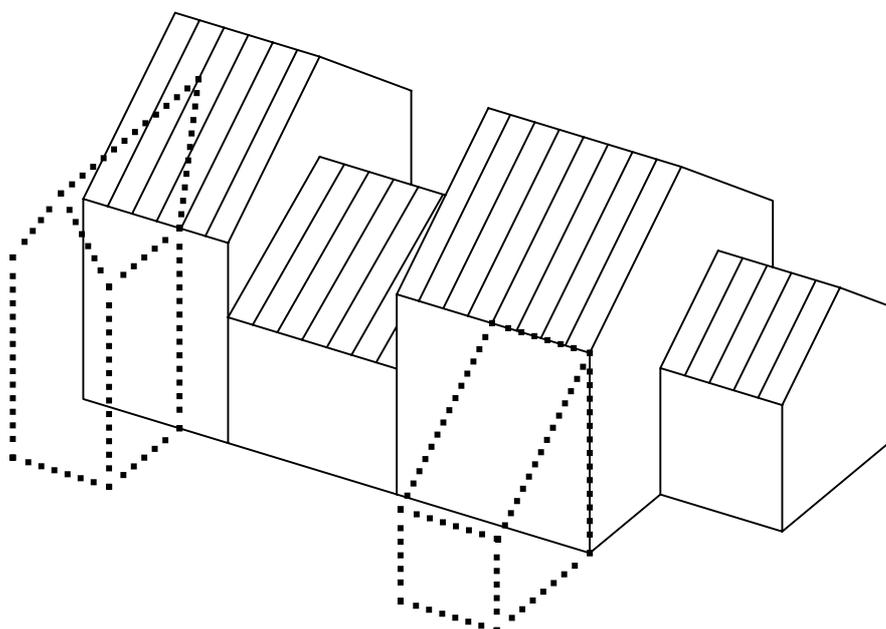
- indirizzi di intervento:
 - gli interventi devono tendere alla riqualificazione generale dell'area;
 - l'esecuzione delle nuove opere deve prevedere l'impiego di morfologie, tipologie, caratteri architettonici e materiali compatibili con l'edificazione circostante.

1. INTERVENTI SU EDIFICIO INSERITO IN UNA CORTINA EDILIZIA

A) IN CASO DI SOPRAELEVAZIONE



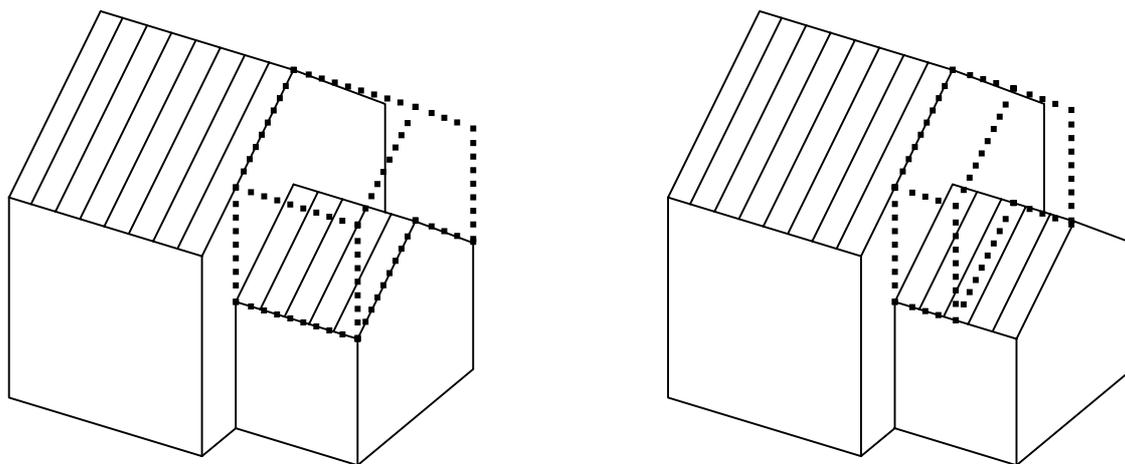
B) IN CASO DI AMPLIAMENTO PLANIMETRICO



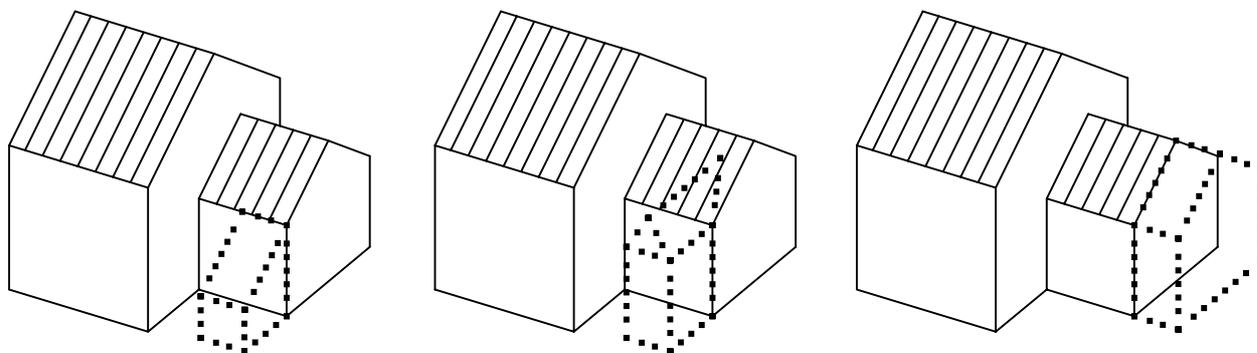
NOTA: è ammessa la combinazione fra ampliamento e sopraelevazione

2. INTERVENTI SU EDIFICIO COLLOCATO IN TESTATA DI UNA CORTINA EDILIZIA APERTA

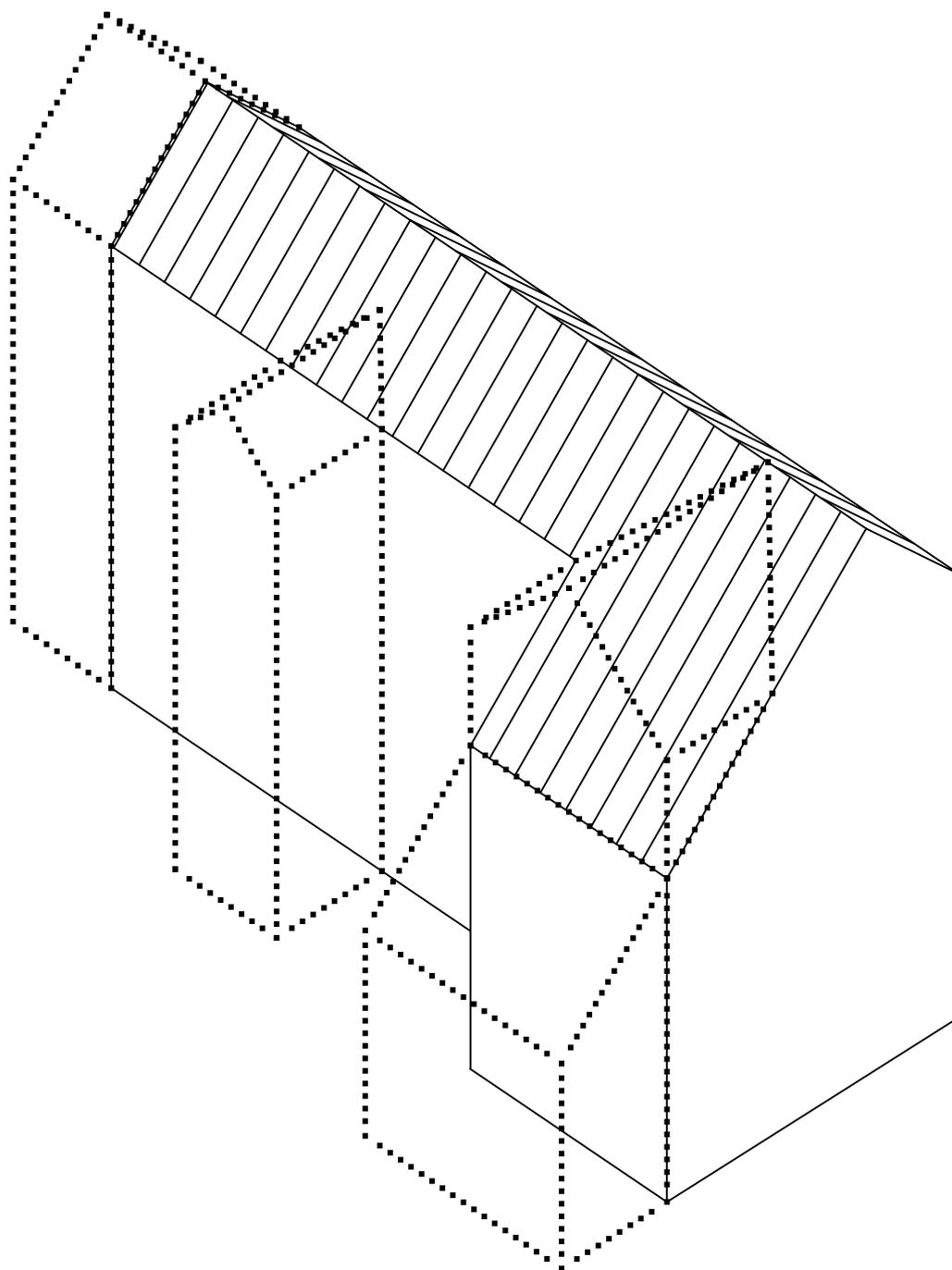
A) IN CASO DI SOPRAELEVAZIONE



B) IN CASO DI AMPLIAMENTO PLANIMETRICO



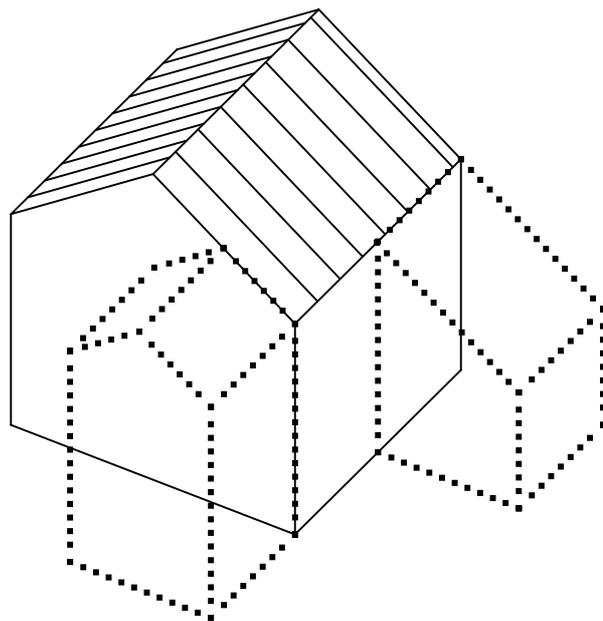
3. INTERVENTI SU EDIFICIO ISOLATO DI TIPOLOGIA EDILIZIA TRADIZIONALE



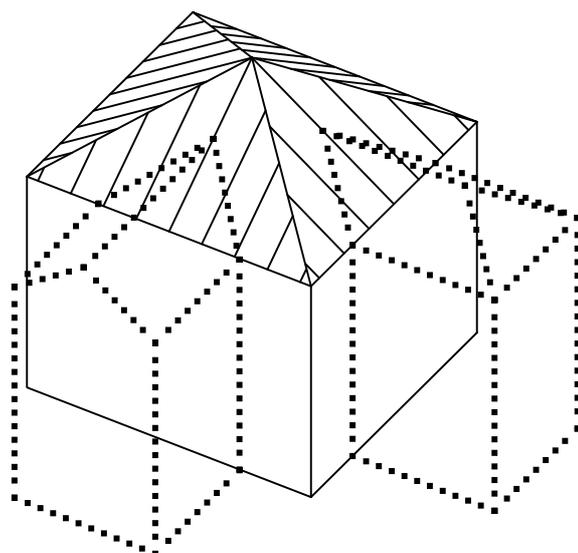
NOTA: L'AMPLIAMENTO DEVE ESSERE SEMPRE ORGANICO ALLA MORFOLOGIA
ORIGINARIA OVVERO ESSERE SEMPRE CONCEPITO COME
PROLUNGAMENTO DELLE MANICHE O COME RIPRESA (NELL'AMBITO DI
AMPLIAMENTI TRASVERSALI) DELLA SAGOMA PREESISTENTE

4. INTERVENTI SU EDIFICIO ISOLATO DI TIPOLOGIA UNI-BIFAMILIARE

A) IN CASO DI EDIFICIO CON TETTO A DUE FALDE



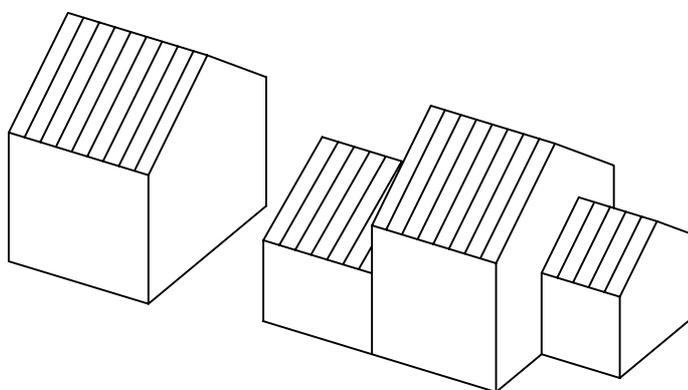
B) IN CASO DI EDIFICIO CON TETTO A QUATTRO O PIU' FALDE



5. TIPI DI COPERTURE AMMESSE

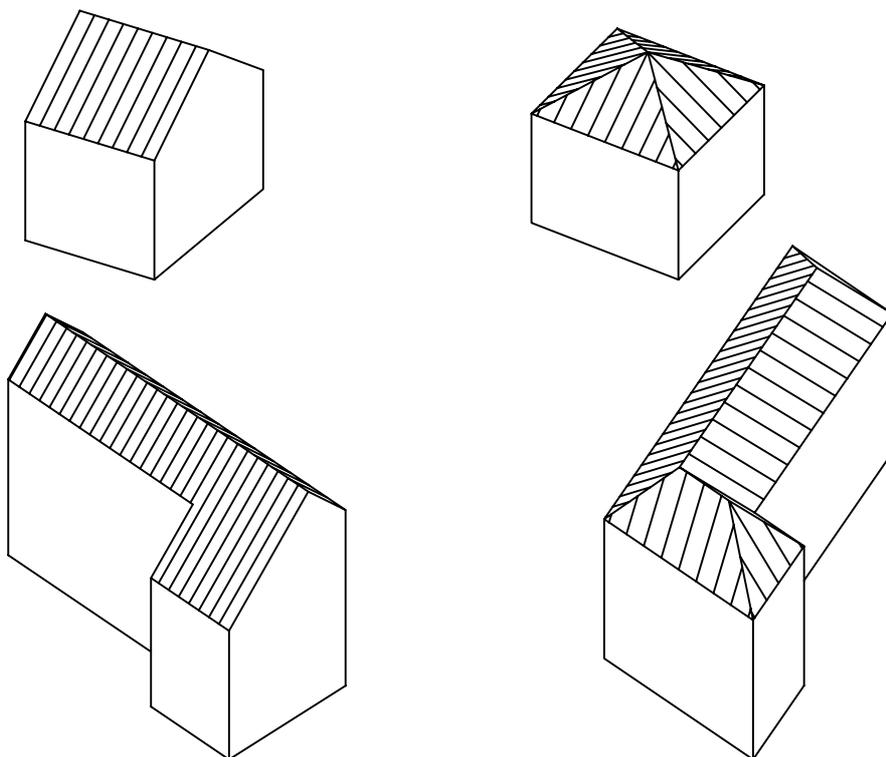
A) PER EDIFICI IN CORTINA

NOTA: sono ammesse esclusivamente coperture a due falde, fatto salvo movimenti più complessi preesistenti



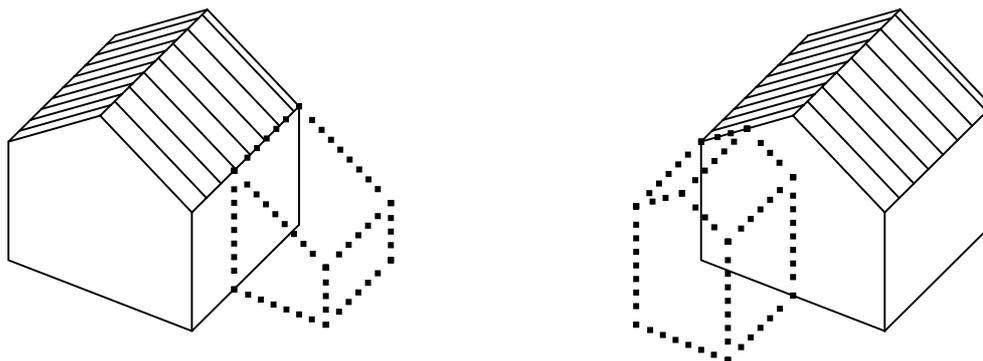
B) PER EDIFICI ISOLATI

NOTA: sono ammesse coperture a due falde o a padiglione
nelle aree di ampliamento e nuova costruzione sono ammesse le coperture piane

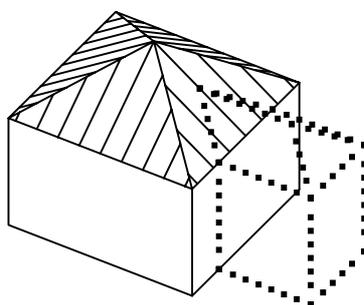


6. CRITERI PE L'INSERIMENTO DI ACCESSORI NELL'EDIFICIO PRINCIPALE

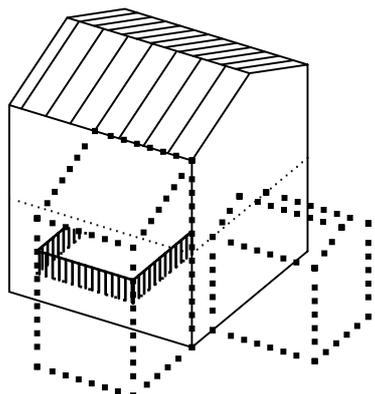
A) EDIFICIO A PIANO UNICO CON TETTO A DUE FALDE



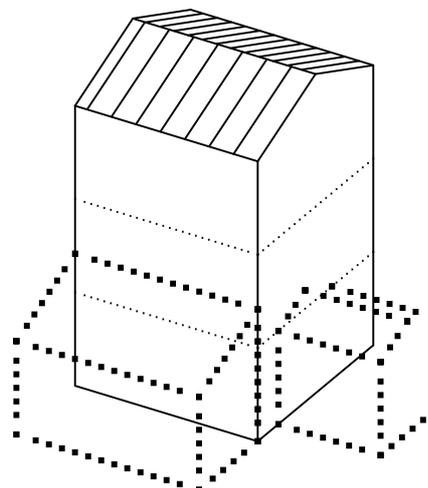
B) EDIFICIO A PIANO UNICO CON TETTO A QUATTRO O PIU' FALDE



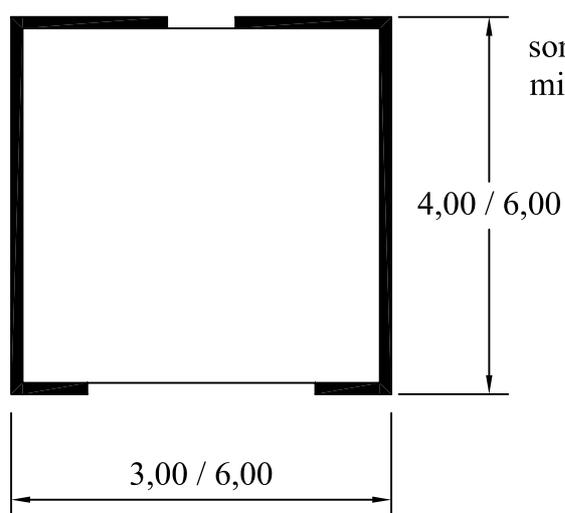
B) EDIFICIO A DUE PIANI CON
TETTO COME A DUE FALDE



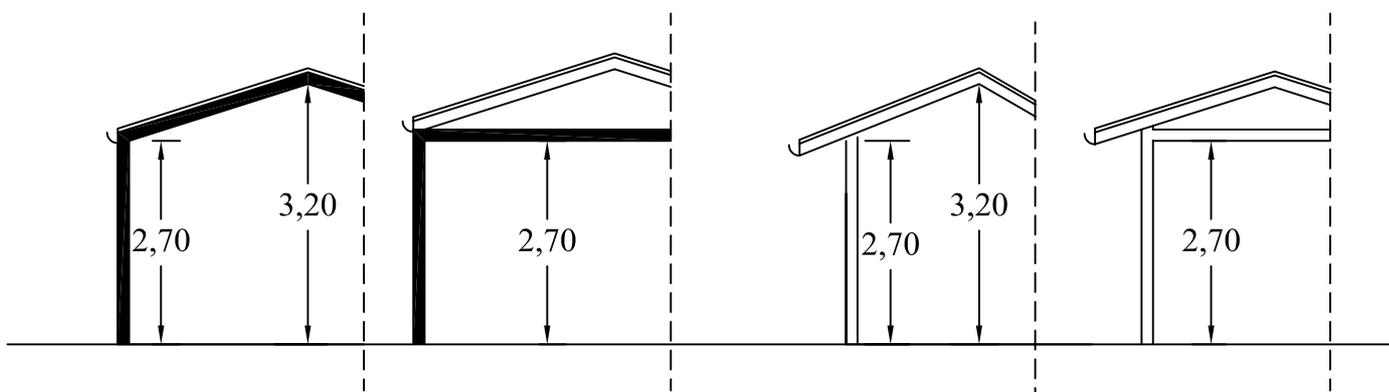
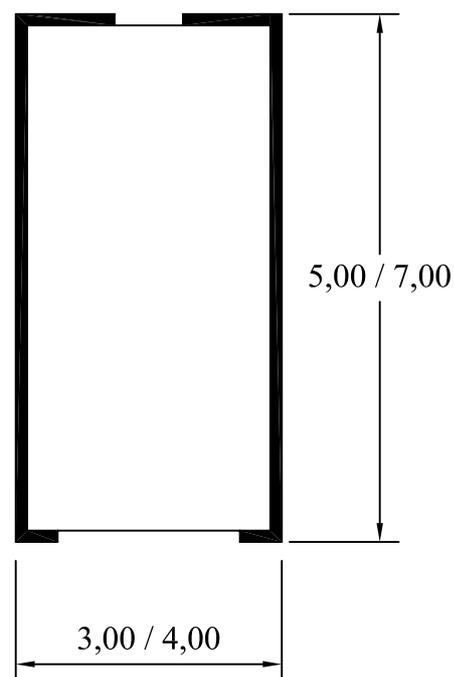
D) EDIFICIO OLTRE DUE
PIANI



7. SCHEMI PER LA REALIZZAZIONE DI AUTORIMESSE E ACCESSORI

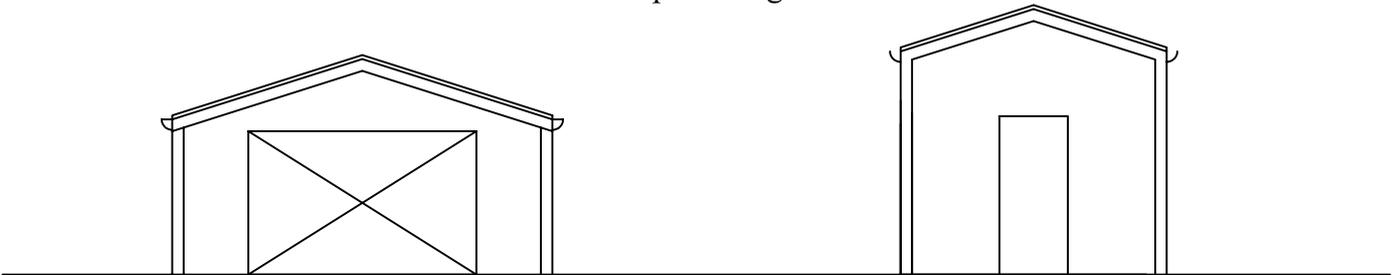


sono consentite
misure intermedie

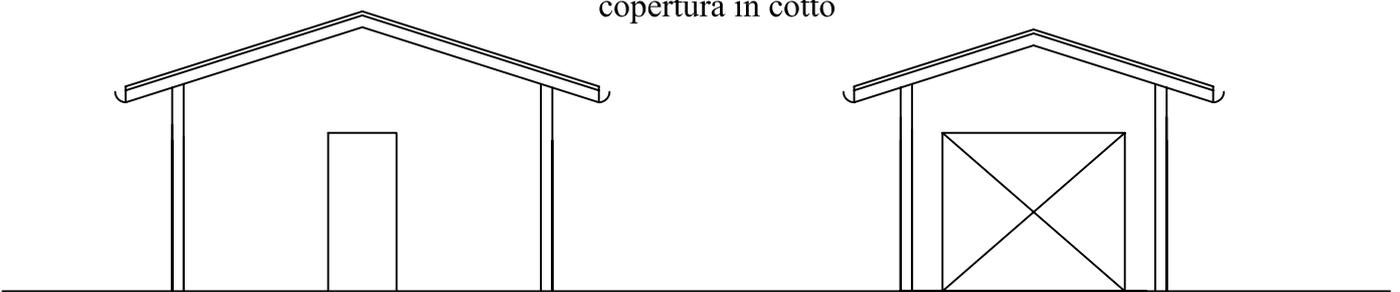


8. AUTORIMESSE E ACCESSORI (TIPOLOGIE COSTRUTTIVE)

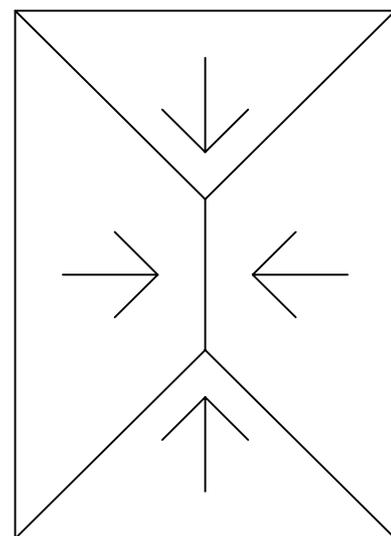
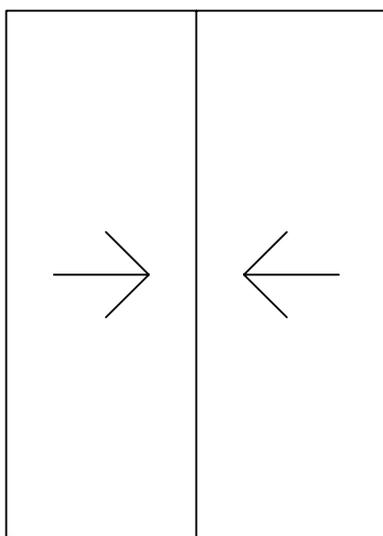
senza sporto di gronda



copertura in cotto

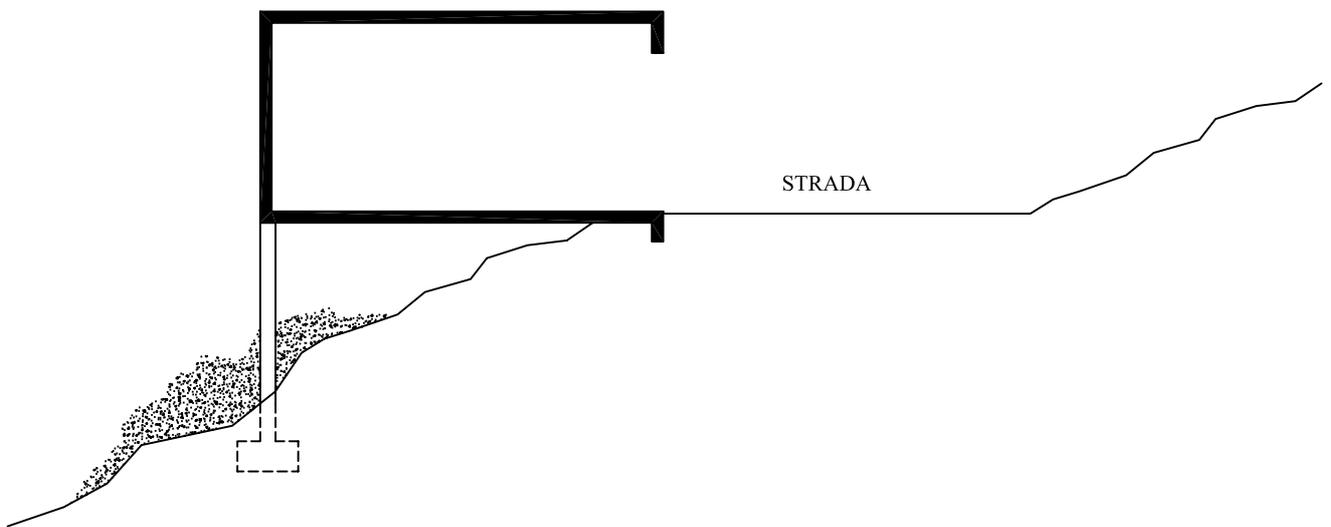


tipologia della copertura consentita

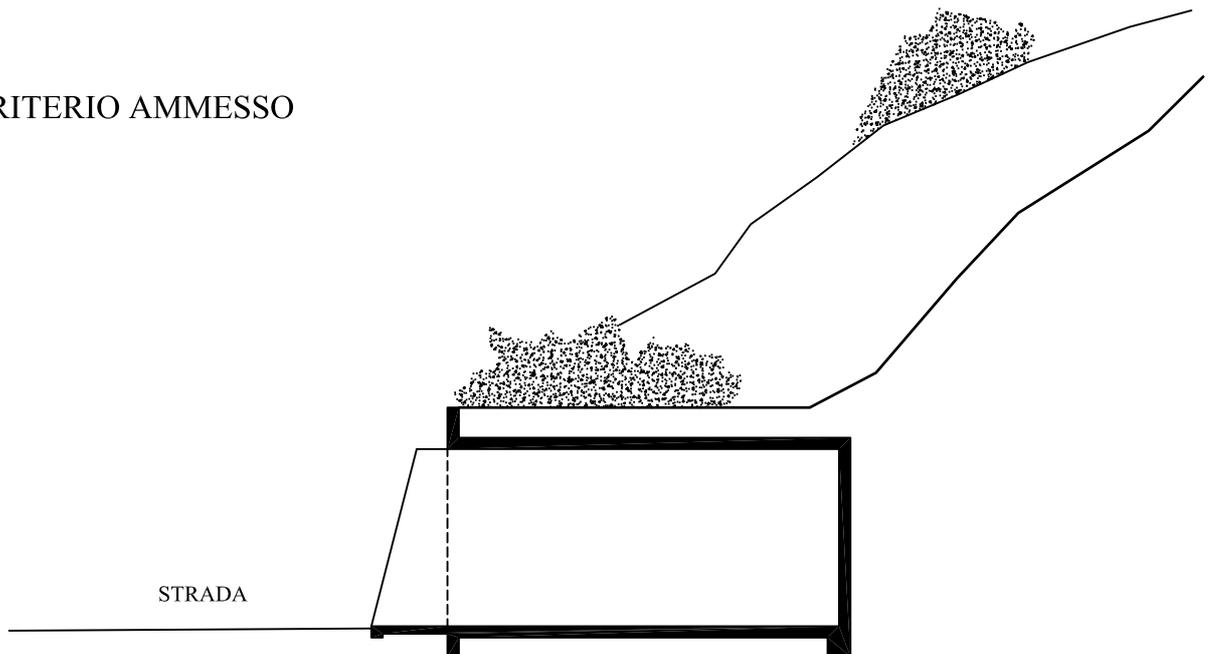


9. CRITERI INSEDIATIVI PER LE AUTORIMESSE E GLI ACCESSORI ISOLATI IN COLLINA

A) CRITERIO NON AMMESSO

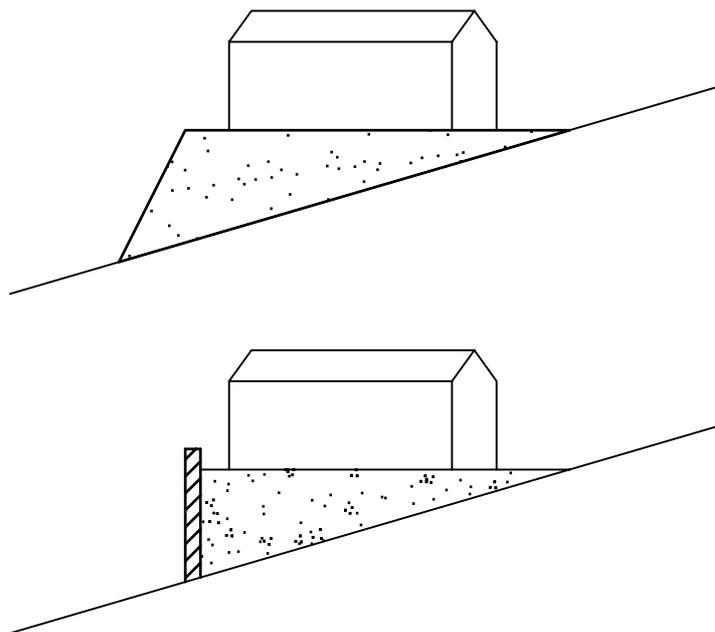


B) CRITERIO AMMESSO



10. CRITERI INSEDIATIVI IN GENERALE IN COLLINA

A) CRITERI NON AMMESSI



B) CRITERI AMMESSI

