

Regione Piemonte
Provincia di Alessandria

Comune di

Cartosio

P.R.G.C.

VARIANTE 2002 AL P.R.G.C.

ai sensi dell'art. 17 comma 7 L.R. 56/77

modificata con la 3° Variante Parziale adottata con D.C.C. n° __ del _____

Progetto definitivo approvato con D.G.R. n° 20-27982 del 02/08/1999

Progetto definitivo 1° variante (art. 17 comma 7) adottato con D.C.C. n° 26 del 30/07/2002

Il Sindaco: dott. Gianlorenzo Pettinati

Il Segretario Comunale: dott. Silvio Genta

Il Responsabile del Procedimento: arch. Lidia Zamorani

Il Progettista: Ufficio Tecnico Comunale

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Legenda

La densità	Norma stralciata
La densità	Norma aggiunta

Sommario

Art. 1	Finalità del PRGC e avvertenze di carattere generale	pg.	3
Art. 2	Definizione delle destinazioni d'uso	pg.	3
Art. 3	Parametri edilizi ed urbanistici	pg.	4
Art. 4	Tipi di intervento	pg.	6
Art. 5	Aree di tipo A	pg.	6
	Edifici ed aree di tipo A 1	pg.	6
	Edifici ed aree di tipo A 3 di interesse documentario architettonico ambientale	pg.	7
Art. 6	Nuclei abitati isolati	pg.	9
Art. 7	Aree di tipo B	pg.	10
Art. 8	Aree di tipo C	pg.	11
Art. 9	Aree di tipo D	pg.	14
Art. 10	Aree agricole (di tipo E)	pg.	16
	Prescrizioni di carattere generale	pg.	16
	Capo A. Nuove edificazioni	pg.	17
	Capo B. Interventi su edifici esistenti	pg.	19
	Capo C. Realizzazione di fabbricati per il ricovero di attrezzi agricoli.	pg.	21
	Capo D. Realizzazione di fabbricati di pertinenza di costruzioni incluse nel centro abitato.	pg.	22
Art. 11	Aree destinate ad attività di carattere agricolo intercluse nell' abitato	pg.	22
Art. 12	Aree intercluse nel perimetro dell' abitato: inedificabili	pg.	22
Art. 13	Edifici isolati di recente costruzione ad esclusiva destinazione residenziale RR/I	pg.	22
Art. 14	Aree di tipo F per servizi	pg.	23
Art. 15	Prescrizioni costruttive per tutti gli interventi edilizi	pg.	24
Art. 16	Prescrizioni per la realizzazione di muri di sostegno	pg.	29
Art. 17	Distanza dai cigli stradali (DS), distanza dai confini (DC), distanza tra edifici (DE)	pg.	30
Art. 18	Piscine private	pg.	35

Art.	19	Pannelli solari	pg.	35
Art.	20	Prescrizione per la realizzazione di campeggio ed attrezzatura ricettiva	pg.	35
Art.	21	Prescrizioni per la realizzazione di scuderie di carattere amatoriale in zone di tipo E	pg.	36
Art	22	Norme riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, criteri generali e prescrizioni per la progettazione e l'esecuzione delle opere	pg.	36
Art.	23	Zone a vincolo idrogeologico e zone boscate (art. 30 L.R.56/77)	pg.	37
Art.	24	Elencazione delle aree inedificabili e delle aree ad edificabilità controllata	pg.	37
Art.	25	Interventi ammessi ed esclusi nelle aree inedificabili, nelle aree ad edificabilità controllata e nelle fasce di rispetto	pg.	38
Art.	26	Prescrizioni relative alle aree ricadenti entro l'ambito sottoposto alla tutela prevista dalla L. 431/85	pg.	40
Art.	27	Condizioni relative a edifici fatiscenti nelle aree agricole di tipo E	pg.	40
Art.	28	Condizioni relative alla realizzazione di distributori di carburante	pg.	41
Art.	29	Condizioni relative alle aree sottoposte a vincolo archeologico	pg.	41
Art.	30	<i>Aree culturali di forte dominanza paesistica</i>	pg.	41

Art. 1 Finalità del P.R.G.C. e avvertenze di carattere generale

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Cartosio è formato ai sensi del titolo III della legge regionale 5/12/1977 n. 56 e successive modificazioni, con le finalità di cui all' art. 11 della stessa legge.

Il comune di Cartosio, facente parte di un consorzio di comuni dotati di P.R.G.I., procede con questa Variante alla stesura di un P.R.G.C.

Per una corretta applicazione delle Norme Tecniche di Attuazione (d' ora in poi N.T.A.) si precisa che:

1. la cartografia di base in scala 1:5.000 e la cartografia in altra scala risultano principalmente dalla documentazione di base ancora reperibile facente parte del P.R.G.I. vigente a cui sono stati apportati gli opportuni aggiornamenti.
2. qualora, in occasione della richiesta di concessione, a causa di un'imperfetta rappresentazione della rete infrastrutturale, oppure a causa di un'imperfetta compilazione delle tavole di PRGC, oppure nel caso che la realizzazione di un intervento sia avvenuta in epoca successiva all'aggiornamento della cartografia, esistessero condizioni di contraddizione tra il dato risultante dalla tavola di PRGC e l' esatto stato di fatto, farà fede la documentazione catastale ovvero la verifica e la testimonianza attendibile del tecnico comunale che costituiranno prova dell' effettiva condizione esistente.
3. per ogni intervento che rappresenti modifica alle condizioni del territorio, anche nel caso di installazione di infrastrutture di carattere pubblico o di altri elementi simili, dovrà essere richiesta, da parte di tecnico abilitato alla progettazione, autorizzazione o concessione al Sindaco.
4. per la valutazione di ogni richiesta di concessione o autorizzazione la Commissione Igienico Edilizia dovrà valutare:
 - le tavole facenti parte di questa Variante e contraddistinte dai numeri:
 - Tav. 1 Planimetria della zona circostante il comune di cartosio (1:25.000)
 - Tav. 2 Il territorio del comune di Cartosio: zone soggette a dissesto, zone boscate, indicazione delle parti soggette a vincolo idrogeologico (1:10.00)
 - Tav. 3 Inquadramento territoriale e indicazione delle fasce di rispetto (1:10.000)
 - Tav. 4 Classificazione dei fabbricati e previsioni del PRGC di Cartosio (1:2.000)
 - Tav.5 Le previsioni del PRGC: Riviera-Gaini-Garini-Sequana-Zona osteria dell'Arbiglia-Ricovero attrezzi comunità montana (1:2.00)
 - Tav. 6 Il centro storico:Classificazione dei fabbricati (1:1.000)
 - Tav. 8 Rilievo delle infrastrutture esistenti
 - le tavole relative all'analisi di carattere geologico a firma del dott. Reverberi facenti parte del PRGI vigente completate dalla documentazione aggiuntiva a firma del dott. Luigi Cavalli, riguardante le nuove aree edificabili
 - le Norme Tecniche di Attuazione facenti parte di questo PRGC.

Art. 2 Definizione delle destinazioni d' uso

Le destinazioni d' uso di edifici, impianti ed attrezzature esistenti e previsti sono così definite:

1. destinazione residenziale: rientrano in tale definizione, oltre alla destinazione residenziale propriamente detta, le seguenti attività e/o le seguenti attrezzature :

- a) le attrezzature ricettive e di ristoro connesse a iniziative turistiche
- b) le attività di commercio al dettaglio, di pubblici esercizi

- c di artigianato di servizio per una superficie utile di 250 mq comprensivi di spazi aperti al pubblico, pertinenze, magazzini, laboratori accessibili solo agli operatori dell'attività
- c) gli uffici pubblici e privati
- d) le attrezzature ricreative e per il tempo libero
- e) le autorimesse e relative autofficine
- f) i laboratori artigianali di produzione che non superino la superficie utile di 250 mq e che non presentino caratteri di nocività e molestia (non diano luogo in particolare ad effluvi gassosi o a scarichi liquidi inquinanti, o a rumori che superino le disposizioni previste dal D.M. del 1/3/1991) compresi depositi, servizi ed eventuali uffici;
- g) *le attività agricole esistenti alla data di adozione del P.R.G.C. con le prescrizioni di cui all'art. 11 delle presenti norme*

2. destinazione 'a servizi pubblici': rientrano in tale definizione

le aree per attrezzature e servizi pubblici in insediamenti residenziali, definite come segue:

- a) aree ed edifici per l'istruzione
- b) aree ed edifici di interesse comune (comprendenti servizi di carattere religioso, culturale, sociale, assistenziale ed amministrativo)
- c) spazi attrezzati a parco e spazi per il gioco e lo sport
- d) aree per parcheggio

3. destinazione produttiva: rientrano in tale definizione, oltre alla destinazione industriale propriamente detta, le seguenti attività e/o le seguenti attrezzature:

- a) le attività di artigianato che superino una superficie utile di 250 mq comprensivi di spazi aperti al pubblico, pertinenze, magazzini, laboratori accessibili solo agli operatori dell'attività
- b) le attività di commercio al dettaglio, limitatamente ai prodotti dell'azienda e delle specifiche rappresentanze strettamente coerente con l'attività principale
- c) le attività di commercio al dettaglio in genere per una superficie coperta compresa entro i 500 mq
- d) i pubblici esercizi connessi con le attività di cui sopra
- e) *l'abitazione del proprietario e/o del custode nei limiti di cui all'art. 9 delle presenti norme*

4. destinazione agricola: rientrano in tale definizione:

- a) la residenza dell'imprenditore agricolo o del coltivatore diretto
- b) la destinazione agrituristica solo se connessa con l'attività agricola ai sensi della legislazione del settore
- c) tutti i locali, le attrezzature e le infrastrutture connesse alla conduzione dell'attività agricola quali silos, ricoveri per animali, serre, magazzini, locali per la lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli, ecc. *Tale destinazione d'uso è ammessa unicamente nei casi di recupero del patrimonio edilizio esistente e con gli stessi parametri edilizio-urbanistici previsti per i casi di recupero di altre destinazioni*
- d) laboratori artigianali connessi con l'attività prevalentemente agricola delle zone interessate
- e) le attrezzature di ristoro e di ospitalità, le attrezzature ricreative e per il tempo libero che siano legate alla vocazione agricola della zona (per es. maneggi, scuderie, impianti per la pesca sportiva; etc.) condotte da associazioni aventi come finalità la conduzione di attività ricreative o turistico ricettive.
- e) le attrezzature connesse all'attività assistenziale di interesse comune (per esempio: centri per disabili o per anziani, etc.) condotte da associazioni convenzionate con il Comune il quale disciplinerà anche - nel luogo in questione, mediante rilascio di Concessione Convenzionata - l'individuazione delle aree per servizi pubblici derivanti dalla realizzazione di questa attività.

Art. 3 Parametri edilizi ed urbanistici

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, si seguono le definizioni qui richiamate:

- La densità fondiaria è il rapporto, espresso in metri cubi per metro quadrato (mc/mq), fra il volume dell' edificio o degli edifici considerati e la superficie fondiaria di pertinenza.
- La densità territoriale è il rapporto, espresso in metri cubi per metro quadrato (mc/mq), fra il volume dell' edificio o degli edifici considerati e la superficie territoriale di pertinenza.
- Il volume è misurato, per ciascun edificio, considerando le parti chiuse su quattro o tre ~~o due~~ lati del perimetro a qualunque uso destinato, a partire dal piano del terreno dopo la realizzazione dell' intervento , fino all' intradosso dei solai di copertura dei locali utilizzabili più elevati. Sono considerati all' interno del computo del volume di un fabbricato anche i sottotetti o le parti di essi aventi altezza media non inferiore a metri 2,40 e altezza minima di almeno metri 1,60. Vengono considerati all' interno del computo del volume i porticati che abbiano uno sviluppo che supera la percentuale del 30% calcolato in riferimento alla superficie utile residenziale o no avente carattere principale.
Non vengono considerati all' interno del computo dei volumi:
 - gli spazi destinati ad autorimessa limitatamente a 25 mq per ogni unità abitativa
 - gli spazi destinati a 'locale cantina' limitatamente a 10 mq per ogni unità abitativa
 - gli spazi completamente interrati.
- La superficie fondiaria di pertinenza è quella in proprietà o comunque in uso esclusivo per l'edificio o gli edifici in progetto, comprese strade e passaggi interni non dismessi o da dismettere ad uso consortile o pubblico. Nel caso di interventi su edifici preesistenti, si assume come superficie fondiaria di pertinenza quella già risultante in proprietà in data anteriore all' adozione del presente P.R.G.C.
- La superficie territoriale è quella in proprietà o comunque in uso esclusivo per l'edificio o gli edifici in progetto, comprese strade e passaggi interni da dismettere ad uso consortile o pubblico
- Il rapporto di copertura, espresso in percentuale, risulta dal rapporto tra la superficie coperta dell' edificio o degli edifici considerati e la superficie fondiaria di pertinenza.
- La superficie coperta è misurata all' interno del perimetro della proiezione orizzontale delle pareti perimetrali dell' edificio o degli edifici, compresi porticati, nicchie, logge, bow- windows. Costituisce superficie coperta anche lo spazio interessato da pensiline, tettoie o altre strutture a sbalzo (balconi o terrazzi) quando questi rappresentano una superficie superiore al 20% della superficie coperta da locali chiusi.
- Superficie utile residenziale netta: la sommatoria delle superfici utili di pavimento di tutti i locali chiusi dell' edificio, parzialmente o totalmente fuori terra, destinati alla residenza o ad attività ad essa direttamente pertinenti (es: laboratori domestici, spazi di svago e / o di gioco, etc.) al netto dei muri perimetrali ed interni, delle scale, delle rampe, degli ascensori, dei vani sotto-finestra e delle passate sotto-porta, delle centrali termiche, degli spazi cantina compresi entro i 10 mq per ogni unità abitativa, dei posti auto compresi entro i 25 mq ogni unità abitativa, i relativi spazi di manovra compresi entro un a percentuale pari al 60% dello spazio complessivo destinato a cantina e garage.
- Altezza degli edifici (in metri lineari): la differenza tra la quota del piano di campagna dopo la realizzazione degli interventi e la quota dell' intradosso del solaio di copertura dei locali utilizzabili più elevati, ovvero - nel caso di fabbricati ad unico piano - la differenza tra la quota del piano di campagna e il filo di gronda.
Nel caso di facciate con altezze diverse si calcola la media aritmetica delle diverse misure dell' edificio.
- Altezza degli edifici (in n. di piani): il numero dei piani in tutto o in parte fuori terra abitabili e di quelli fuori terra destinati ad autorimesse o magazzini o porticati aperti.
- Altezza interna dei locali: l' altezza netta da pavimento a soffitto. Nel caso di soffitto inclinato si considera l' altezza media.
- Bassi fabbricati: elementi edilizi destinati ad usi accessori non abitativi, con altezza di m 2,40 al filo di gronda e altezza massima di colmo pari a m 3,50.
- Cellula edilizia: un insieme organico e funzionale formato da un edificio o da più edifici e dalle aree libere ad essi afferenti, quali cortili, accessi e/o altri collegamenti che caratterizzano il tessuto edilizio della zona interessata, all' interno del centro abitato, ovvero nella borgata indipendente.

L'adozione del R.E. con definizioni discordanti costituirà variante automatica delle presenti definizioni.

Art. 4 Tipi di intervento

La definizione dei tipi di intervento sarà valutata in stretta conformità alle indicazioni fornite dalla circolare del Presidente della G.R. n. 5/SG/URB del 27/4/84 pubblicata sul B.U.R. n. 19 del 9/5/84 ed eventuali successive modifiche e integrazioni.

Per quanto riguarda gli interventi di "recupero di volumi esistenti a destinazione originariamente agricola o non agricola", non contemplati nella sopracitata circolare si specifica che tali volumi sono da considerarsi oggetto di "ristrutturazione".

Art. 5 Aree di tipo A

I dati quantitativi forniti all' interno delle tavole grafiche facenti parte di questo P.R.G.C. hanno significato indicativo.

Ove necessario, per tutti gli interventi descritti in questo articolo, faranno fede la volumetria, la superficie costruita, la superficie fondiaria effettivamente esistenti e riscontrate alla luce dello stato di fatto.

Il Piano Regolatore individua ai sensi e per gli effetti di cui all' art. 24 della L.R. 56/77 gli insediamenti (e le aree esterne ad essi pertinenti), aventi carattere di pregio dal punto di vista architettonico e ambientale.

L' area di tipo A, all'interno del nucleo abitato di Cartosio - capoluogo , è delimitata da un confine indicato sulla tavole 1:1.000 e 1:2.000.

Sono assimilate alle discipline individuate per le aree di tipo A anche tutti gli edifici affaccianti sul perimetro dell'area stessa.

All'interno dell'area A, gli edifici i sono definiti secondo le seguenti classificazioni:

A.1. e A.3.

Edifici ed aree di tipo A.1.

Sono le aree e gli immobili vincolati ai sensi della legge 1089/39 .

Le destinazioni d' uso ammesse (oltre a quelle già in atto, ovvero antecedenti la stesura di questo PRGC) sono quelle definite all' art. 2 delle presenti norme, "destinazione residenziale" / lettera a), c), d) .

Gli edifici e le aree di tipo A.1., di uso e di proprietà pubblica. potranno subire parziale o sostanziale mutamento di destinazione d' uso, nell' assoluto e integrale rispetto delle caratteristiche architettoniche, artistiche e simboliche del fabbricato compatibilmente con le limitazioni descritte all'art. 2 delle presenti N.T.A.

Gli edifici e le aree di tipo A.1., di uso e di proprietà privata. potranno subire parziale o sostanziale mutamento di destinazione d' uso, nell' assoluto e integrale rispetto delle caratteristiche architettoniche,

artistiche e simboliche del fabbricato, in questione, solo nel caso di accertato totale abbandono dell'edificio, a seguito della documentata dismissione della destinazione originaria, per motivi di carattere socio-economico.

Per tutti gli interventi di carattere pubblico e privato, in tali aree sono ammessi esclusivamente interventi di:

1. Manutenzione ordinaria.
2. Manutenzione straordinaria.
3. Restauro e risanamento conservativo

Tutti gli interventi che interessano aree ed edifici di tipo A.1, sono subordinati al parere vincolante della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici della Regione Piemonte

Sono compresi in questa classificazione:

- La chiesa parrocchiale,
- I resti del Castello,
- La torre a pianta quadrata detta anche: torre facente parte del castello di S.Marzano
- le chiese di S.Bernardo, a Sequana, dell'Ascensione, di S.Rocco, di S. Martino, di S.Pietro, di S. Giovanni (a Rivere) e il santuario di Pallareto

Edifici ed aree di tipo A.3. di interesse documentario architettonico e ambientale

E' compreso in questa definizione tutto l'ambito all'interno del perimetro del centro storico, esclusi gli edifici e le aree di tipo A.1.

Tutti i progetti riguardanti unità collocate in questo tipo di aree dovranno essere corredati di adeguata documentazione fotografica.

Tutti gli interventi dovranno essere realizzati apportando particolare attenzione alle indicazioni espresse all'articolo "Prescrizioni costruttive per tutti gli interventi edilizi" delle presenti Norme. E' delegata alla Commissione Igienico-Edilizia il compito di valutare, in ogni singolo caso, l'opportunità delle soluzioni proposte, apportando eventualmente correzioni migliorative.

All'interno della categoria A.3. le destinazioni d'uso ammesse (oltre a quelle già in atto, al momento della stesura di questo PRGC)) sono quelle compatibili con la "destinazione residenziale" e con la "destinazione agricola" definite all'art. 2 delle presenti norme.

Fermo restando che - all'interno delle aree di tipo A.3. - ogni intervento deve essere principalmente finalizzato all'utilizzo del volume, delle caratteristiche architettoniche e delle destinazioni d'uso esistenti, sono consentiti interventi di:

1. Opere interne.
2. Manutenzione ordinaria.
3. Manutenzione straordinaria.
4. Restauro e risanamento conservativo.
5. Ristrutturazione edilizia comprendente la realizzazione di nuove unità immobiliari all'interno delle cubature già esistenti.
6. Adeguamento delle altezze utili interne, in spazi aventi destinazione abitativa già prima della richiesta di concessione, finalizzando tale intervento al raggiungimento di un'altezza minima
 - nel caso di solai piani:
di ml 2,50 per i locali abitabili e di ml 2,20 per i locali destinati a servizi igienici;
 - nel caso di solai mansardati:

di ml 1,60 all' appoggio verso il prospetto esterno, con una media di ml 2,50 sia per i locali abitabili che per i locali destinati a servizi igienici

7. Recupero integrale dei volumi esistenti ~~inutilizzati (siano essi parti residenziali o parti rustiche), utilizzati e non (sia di edifici residenziali, sia di rustici) anche attraverso operazioni di demolizione e ricostruzione; l'operazione di recupero potrà anche consentire la realizzazione di edifici diversi da preesistenti nei limiti della cubatura originaria.~~

8. Demolizione delle superfetazioni e delle parti di fabbrica che non rappresentino, nel tessuto urbanistico e architettonico, elemento di interesse documentario.

9. Demolizione di parti di fabbrica fortemente lesionate dal punto di vista strutturale, rappresentanti fattori di pericolo.

10. Piccoli ampliamenti o sovralti finalizzati al miglioramento delle condizioni abitative esistenti, nel rispetto delle distanze dai confini e dei diritti dei proprietari confinanti previste dal Codice Civile. Tali interventi sono consentiti esclusivamente nel caso di edifici rappresentanti - allo stato di fatto - un' unica unità immobiliare e sono finalizzati al raggiungimento - allo stato finale - di una superficie abitabile utile complessiva di 150 mq anche distribuiti in due unità abitative.

Il sovraltzo (consistente nella modifica dell' allineamento del filo di gronda e del livello del colmo del tetto) potrà interessare l' intero perimetro della parte coperta dell' edificio. Il sovraltzo del filo di appoggio interno dei puntoni (ovvero del solaio) dovrà essere contenuto nella misura di cm 80 e così pure il sovraltzo del colmo del tetto . L' inclinazione del tetto non dovrà superare i 37°.

Gli spazi 'sottotetto' saranno ritenuti abitabili solo nel caso che raggiungano un' altezza media di ~~ml 2,40 ed un' altezza minima 1,70.~~

11. Nuova costruzione di bassi fabbricati (vedasi definizione all' art. 3 delle presenti N.T.A.) ad uso autorimessa nella misura massima di 25 mq per ogni unità abitativa e/o apertura di nuovi varchi che rappresentino l'accesso a cortili interni o a nuove rimesse, nel rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati di cui all'art. 17 delle presenti Norme.

12. Realizzazione di piccoli vani di sgombero (ricovero attrezzi agricoli, etc.) in misura non superiore a 10 mq di superficie coperta per ogni unità abitativa, nel rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati di cui all'art. 17 delle presenti Norme.

Per gli interventi di cui sopra alla domanda di concessione edilizia dovranno essere allegate fotografie e sintetici schizzi estesi all'intera cellula edilizia per una migliore comprensione della richiesta stessa.

Tutti gli interventi di cui sopra sono ammessi unicamente nel rigoroso rispetto delle caratteristiche tipologiche dell' edificio in oggetto e degli edifici circostanti.

Allo scopo di favorire la conservazione e la tutela delle costruzioni esistenti, in zona A sono tollerate per gli edifici esistenti le altezze qui di seguito indicate:

- nel caso di solai piani: di ml 2,50 per i locali abitabili e di ml 2,20 per i locali destinati a servizi igienici;
- nel caso di solai mansardati: di ml 1,60 all' appoggio del tavolato (in legno o in laterizio) di finitura verso il prospetto esterno, con una media di ml 2,50 sia per i locali abitabili che per i locali destinati a servizi igienici

Nelle aree di tipo A.3, non sono fissate limitazioni volumetriche, ma è prescritto un limite massimo della superficie coperta pari al 70 % della intera superficie fondiaria interessata.

La parte coperta è rappresentata da tutti i fabbricati costituenti la cellula edilizia, siano essi edifici principali o di pertinenza. (autorimesse, ricovero attrezzi, etc.)

Per esigenze di carattere funzionale legate alle condizioni abitative (per es: realizzazione di vani tecnici ovvero di scale o di altri tipi di comunicazione tra i piani) , è consentito un ampliamento massimo di 35 mq di superficie utile, anche quando il raggiungimento di questa quantità conduca al superamento del rapporto di copertura sopra indicato.

Nelle aree e negli immobili di tipo A3, oltre agli interventi sopra elencati, qualora esistano condizioni di accentuata fatiscenza, di insalubrità o di cattiva accessibilità sono consentiti altresì operazioni di demolizione e di trasferimento del volume esistente.

Tale tipo di intervento consentirà la demolizione di edifici insalubri o in cattive condizioni di stabilità e la ricostruzione di essi su altra parte del lotto interessato, comunque nell' ambito di uno spazio compreso entro un raggio di ml 20 misurati dal baricentro della superficie coperta dell' edificio da demolire.

La ricostruzione dell' edificio dovrà essere realizzata in conformità con le prescrizioni del Codice Civile, nel pieno rispetto delle presenti N.T.A. Qualora l'edificio che deve essere demolito abbia caratteristiche architettoniche e decorative tipiche del luogo, la nuova costruzione dovrà rappresentare una fedele ricostruzione dell' edificio da demolire, riprendendone e migliorandone le caratteristiche architettoniche e compositive, con concessione singola per interventi limitati a parti e/o corpi di fabbrica realizzati ai fini dell'eliminazione degli elementi deturpanti ed atti a migliorare la qualità e le condizioni igieniche dell'edificio; con Piano di Recupero , redatto ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.e i. per gli interventi che riguardino l'intero edificio e si configurano pertanto come ristrutturazioni urbanistiche comportanti modificazioni della trama viaria ed edilizia ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.e i.

Trattandosi di aree di tipo A3, facenti parte del centro storico di cui all'art. 24 L.R. 56/77 e s.m.e i. i Piani di Recupero dovranno essere trasmessi, ai sensi del combinato disposto tra il comma 6° dell'art. 41 bis L.R. 56/77 e s.m.e i. e l'ultimo comma dell'art. 30 della stessa legge alla Commissione regionale Beni Ambientali per il parere vincolante.

Qualora l' edificio esistente, invece, non rappresenti alcun interesse dal punto di vista architettonico, la nuova costruzione dovrà essere rigorosamente coerente con la tipologia originaria del tessuto edilizio del nucleo storico di Cartosio, in conformità a quanto prescritto all' art. 15 delle presenti Norme.

Per le prescrizioni relative alle distanze da confine, dal ciglio stradale e tra edifici si veda l'art. 17 di queste N.T.A..

Art. 6 Nuclei abitati isolati

I dati quantitativi rappresentati nelle tavole grafiche facenti parte di questo P.R.G.C. hanno significato puramente indicativo.

Ove necessario, nell' ambito degli interventi previsti in questo articolo, faranno fede la volumetria, la superficie costruita, la superficie fondiaria effettivamente esistenti (eventualmente realizzate dopo l' aggiornamento di questa cartografia) e riscontrate alla luce dello stato di fatto.

Rientrano in tale definizione i nuclei abitativi e le aggregazioni costituite da un numero ridotto di unità abitative che comunque rappresentano un insieme organico di edifici e che risultano denominate sulla cartografia catastale quali: Sequana, Rivere, Gaini, Garini, Colombara, Camugno, Cascina del Ponte, Viazzi, Catalana.

Questi nuclei, sono considerati 'centri abitati' e sono quindi qualificati come tali, nell' ambito delle prescrizioni di cui dagli artt. 1 e 3 del D.M. 1404 del 1/4/68

All'interno di questi nuclei valgono le stesse prescrizioni previste per le aree di tipo B, ovvero, ove sia espressa tale destinazione, quelle previste per le aree di tipo C.

I nuclei abitati Catalana e Viazzi sono considerati a potenzialità edificatoria saturata (edifici ed aree di tipo A3) e pertanto non è consentita la nuova edificazione e gli ampliamenti se non quelli esclusivamente finalizzati al miglioramento igienico sanitario delle abitazioni.

Art. 7 Aree di tipo B

I dati quantitativi rappresentati nelle tavole grafiche facenti parte di questo PRG.C. hanno significato puramente indicativo.

Ove necessario, per tutti gli interventi descritti in questo articolo, faranno fede la volumetria esistente, la superficie costruita (eventualmente realizzate durante l'aggiornamento di questa cartografia), la superficie fondiaria effettivamente esistenti e riscontrate alla luce dello stato di fatto, a cui verranno applicati gli indici di fabbricabilità indicati alle presenti norme.

Nelle aree di questo tipo gli interventi devono tendere principalmente al miglioramento delle condizioni di funzionalità, di abitabilità, di agibilità e di fruibilità dei fabbricati esistenti e dei lotti interclusi nelle aree già urbanizzate, nonché al miglioramento della tipologia architettonica degli edifici esistenti.

In queste aree sono ammessi i seguenti interventi, così come definiti dal precedente art. 4:

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria
- c) ristrutturazione edilizia
- d) ampliamento
- e) sopraelevazione
- f) demolizione
- g) nuova costruzione
- h) mutamento di destinazione d'uso
- i) recupero volumi esistenti
- l) opere interne

Per le aree dei tipo B, in relazione agli interventi d) e) f) g) h) si danno le seguenti prescrizioni:

- densità fondiaria : 1,0 mc/mq
- distanza minima dal ciglio stradale: si veda l' art. 17
- distanza minima dal confine e tra edifici: si veda l' art. 17
- altezza massima dei fabbricati: ml 7,50

Nelle aree di tipo B in ogni caso non potrà essere superato complessivamente il rapporto di copertura del 50% sulla superficie dell' area in proprietà, tenendo conto del fatto che nel calcolo della parte coperta dovranno essere considerati tutti i fabbricati costituenti la cellula edilizia .

Per esigenze di carattere funzionale legate alle condizioni abitative (per es: realizzazione di vani tecnici ovvero di scale o di altri tipi di comunicazione tra i piani) , è consentito un ampliamento massimo di 35 mq di superficie utile, anche quando il raggiungimento di questa quantità conduca al superamento del rapporto di copertura sopra indicato.

Per ogni tipo di intervento da realizzare in zona B, si richiede una progettazione coordinata all' area circostante in modo da garantire l' armonizzazione dell' intero nucleo .

Il progetto dovrà essere, quindi, corredato di:

- documentazione fotografica degli edifici già esistenti facenti parte del nucleo in cui sorge l'intervento in oggetto;
- particolari costruttivi;
- relazione tecnica approfondita.

La realizzazione degli interventi in aree di tipo B dovrà essere completata con alberature, piantumazione, sistemazione verde, ed altre opere destinate ad armonizzare gli edifici, unificandone la sistemazione esterna e migliorandone l'inserimento nell'ambiente.

Per ogni intervento dovrà essere assicurato il rispetto del successivo articolo "Prescrizioni costruttive per tutti gli interventi edilizi", sia per quanto riguarda i casi di ampliamento, nuova costruzione o ristrutturazione, sia per quanto riguarda la dotazione di aree esplicitamente destinate a verde e a parcheggio privato.

Gli interventi nelle aree di tipo B saranno soggetti ad autorizzazione o concessione singola; in caso di attuazione in zone non completamente infrastrutturate la realizzazione delle stesse sarà a carico dei soggetti attuatori ai sensi del 5° comma dell'art. 49 della L.R. 56/77 e s.m.e i.

Art. 8 Aree di tipo C

I dati quantitativi rappresentati all'interno della Relazione, delle NTA e delle tavole grafiche facenti parte di questo P.R.G.C. hanno significato indicativo.
Per tutti gli interventi descritti in questo articolo, farà fede la superficie fondiaria o territoriale effettivamente riscontrata allo stato di fatto.

Le aree di tipo C sono destinate alle nuove edificazioni a destinazione residenziale (oltre che alle destinazioni indicate al 1° punto dell'art. 2 delle presenti Norme).

Esse si distinguono in:

- zone soggette a Concessione Convenzionata
- e
- zone soggette alla redazione di P.E.C. (art. 43 L.R. 56/77).

Le aree di tipo C per cui è prevista la "Concessione Convenzionata" sono sottoposte alle condizioni esposte all'art. 49, comma 5 della L.R. 56/77 e s.m. e i. Il richiedente concessione dovrà anche, se necessario:

- provvedere all'allargamento del tracciato viario, nonchè alla completa realizzazione delle strade, per l'accesso al lotto in questione;
- provvedere al raccordo con la fognatura pubblica anche se essa si trova a notevole distanza dal lotto in questione
- provvedere alla realizzazione di consolidamento del lotto interessato; dal punto di vista geomorfologico

Le aree di tipo C per cui è prevista la redazione di PEC sono sottoposte alle condizioni esposte all'art. 43 della L.R. 56/77 e s.m. e i.

Il richiedente concessione oppure il proponente del P.E.C. dovrà anche, se necessario:

- provvedere all'allargamento del tracciato viario, nonchè alla completa realizzazione delle strade, per l'accesso al lotto in questione;
- provvedere al raccordo con la fognatura pubblica anche se essa si trova a notevole distanza dal lotto in questione
- provvedere alla realizzazione di consolidamento del lotto interessato, dal punto di vista geomorfologico

Sia nel caso di concessione convenzionata, sia nel caso di redazione di P.E.C. qualora la zona non risulti già infrastrutturata, gli oneri relativi alle opere di raccordo con la rete infrastrutturale esistente saranno disciplinati dalla convenzione che verrà stipulata all'interno della concessione convenzionata o del P.E.C.

Per tutti gli interventi da realizzare nelle zone di tipo C, siano essi sottoposti a concessione convenzionata ovvero alla redazione di PEC, si danno le seguenti prescrizioni:

- distanza minima dal ciglio di strada comunale: si veda l' art. 17
- distanza minima dal confine: si veda l' art. 17
- altezza massima dei fabbricati: ml 7,5
- superficie da destinare a parcheggio privato, sita all'esterno della recinzione: mq 25 per ogni unità abitativa
- rapporto massimo di copertura: 33% della superficie fondiaria (nel calcolo della parte coperta dovranno essere considerati tutti i fabbricati costituenti la cellula edilizia) .
- indice di densità fondiaria, per le aree soggette a Concessione Convenzionata: 0,5 mc/mq.
- indice di densità territoriale, per le aree soggette a PEC: 0,5 mc/mq

Per gli interventi da realizzare in zone soggette alla redazione di P.E.C. è richiesta la presentazione degli elaborati previsti dall' art. 39 della L.R. 56/77 apportando particolare cura allo studio della disposizione delle nuove costruzioni in relazione alle condizioni geomorfologiche del terreno.

La redazione di P.E.C. a proposito di alcune aree edificabili è finalizzata a specificare fin dall' inizio dell'attuazione dei vari interventi:

- la distribuzione dei vari accessi alle singole unità abitative all' interno dell' intera area
- le caratteristiche degli allacciamenti alle varie reti infrastrutturali
- la definizione delle competenze e degli oneri che i vari enti erogatori potrebbero richiedere nei casi di ampliamento delle varie reti infrastrutturali e/o di impianto fognario

Si danno qui di seguito i dati relativi alle varie aree sottoposte alla redazione di P.E.C.

P.E.C. 1

Superficie territoriale: mq 8.276 circa indice di densità territoriale : 0,5 mc/mq

Superficie da destinare a servizi pubblici: La quantità delle aree da destinare a servizi pubblici (art. 21 L.R. 56/77), dovrà essere proporzionata (secondo le disposizioni dell' art. 21 L.R. 56/77) alla volumetria realizzabile. Il soddisfacimento degli standards relativi alle lettere a) b) e c) del punto 1 dell' art. 21 della L.R. 56/77 potrà essere monetizzato. Le aree da destinare a parcheggio (punto d) dovranno essere effettivamente dismesse.

P.E.C. 2 1

Superficie territoriale: mq 7.960 circa indice di densità territoriale : 0,5 mc/mq

Superficie da destinare a servizi pubblici: La quantità delle aree da destinare a servizi pubblici (art. 21 L.R. 56/77), dovrà essere proporzionata (secondo le disposizioni dell' art. 21 L.R. 56/77) alla volumetria realizzabile. Il soddisfacimento degli standards relativi alle lettere a) b) e c) del punto 1 dell' art. 21 della L.R. 56/77 potrà essere monetizzato. Le aree da destinare a parcheggio (punto d) dovranno essere effettivamente dismesse preferibilmente in fregio alla strada come indicato in cartografia.

P.E.C. 3 2

Superficie territoriale: mq 16.343 circa indice di densità territoriale : 0,5 mc/mq

Superficie da destinare a servizi pubblici: La quantità delle aree da destinare a servizi pubblici (art. 21 L.R. 56/77), dovrà essere proporzionata (secondo le disposizioni dell' art. 21 L.R. 56/77) alla volumetria realizzabile. Il soddisfacimento degli standards relativi alle lettere a) b) e c) del punto 1 dell'art. 21 della L.R. 56/77 potrà essere monetizzato. Le aree da destinare a parcheggio (punto d) dovranno essere effettivamente dismesse preferibilmente in fregio alla strada come indicato in cartografia.

P.E.C. 5-3

Superficie territoriale: mq 13.286 circa indice di densità territoriale 0,5 mc/mq

Superficie da destinare a servizi pubblici: La quantità delle aree da destinare a servizi pubblici (art. 21 L.R. 56/77), dovrà essere proporzionata (secondo le disposizioni dell' art. 21 L.R. 56/77) alla volumetria realizzabile. Il soddisfacimento degli standards relativi alle lettere a) b) e c) del punto 1 dell'art. 21 della L.R. 56/77 potrà essere monetizzato. Le aree da destinare a parcheggio (punto d) dovranno essere effettivamente dismesse.

Le strade interne al PEC dovranno avere una larghezza minima di ml 8 5 se a doppio senso di circolazione e ml 3 nel caso di strade a senso unico

Per ogni tipo di intervento da realizzare in zona C si richiede una progettazione coordinata all' area circostante che garantisca l' armonizzazione dell' intero nucleo .

Il progetto dovrà essere quindi corredato di:

- documentazione fotografica degli edifici già esistenti facenti parte della zona in cui sorge l' intervento in oggetto;
- particolari costruttivi;
- relazione tecnica approfondita.
- piano dettagliato del sistema di regimazione e di allontanamento delle acque piovane.

La realizzazione degli interventi in aree di tipo C dovrà essere completata con alberature, piantumazione, sistemazione verde, ed altre opere destinate ad armonizzare gli edifici, unificandone la sistemazione esterna e migliorandone l' inserimento nell' ambiente.

Per ogni intervento dovrà essere assicurato il rispetto del successivo articolo "Prescrizioni costruttive per tutti gli interventi edilizi".

La Commissione Igienico-Edilizia, laddove lo ritenga opportuno, potrà richiedere - in sede di rilascio di concessione - l' esecuzione di una cortina alberata continua lungo tutto lo sviluppo del confine .

Per tutte le aree di nuovo impianto di tipo C previste ~~dalla questa~~ variante 2002 di PRG è stata redatta una "Relazione geologico -tecnica". All'interno di essa, per ogni singola area, sono date specifiche prescrizioni di carattere costruttivo: esse dovranno essere rigorosamente citate e approfondite nell'ambito della richiesta di concessione riguardante quell'area ed essere - quindi - attuate con la realizzazione dell'intervento.

E' necessario rispettare altresì le prescrizioni segnalate all'interno della Relazione geologico tecnica a suo tempo redatta per i P.E.C. riconfermati.

La redazione e l'attuazione dei P.E.C. previsti in cartografia sono disciplinate dagli artt. 43, 44, 45 della L.R. 56/77 e s. m. e i.

Art. 9 Aree di tipo D

Sono le aree libere e/o parzialmente edificate esplicitamente individuate da questo P.R.G.C. Esse hanno destinazione produttiva, artigianale e commerciale all'ingrosso o al dettaglio (si veda l'art. 2 delle presenti Norme).

In queste aree sono ammessi interventi di:

1. manutenzione ordinaria
2. manutenzione straordinaria
3. ristrutturazione edilizia
4. ampliamento
5. sopraelevazione con aumento della superficie utile nel rispetto dell'altezza massima consentita
6. demolizione
7. nuova costruzione
8. mutamento di destinazione d'uso entro i limiti previsti dall'art. 2 delle presenti Norme
9. recupero volumi esistenti
10. opere interne.

Tutti gli interventi compresi tra il punto 3 e il punto 9, (sopraelencati) e quindi anche i casi di operazioni su edifici già esistenti, dovranno comportare un adeguamento dell'intero complesso ai seguenti parametri:

- rapporto di copertura massimo: 50% della superficie di fondiaria
- altezza massima degli edifici: ml 8 (esclusi gli impianti tecnici che potranno avere l'altezza necessaria)
- distanza dai confini, dal ciglio stradale e tra edifici: si veda l'art. 17

Le aree di tipo D indicate alla Tav. 4 quali "aree PEC" sono sottoposte alla redazione di strumento urbanistico esecutivo ai sensi dell'art. 43 della L.R. 56/77 e s.m. e i.

Ciò allo scopo di meglio definire - all'interno di queste aree - la distribuzione dei vari lotti, l'impianto viario e la distribuzione delle reti infrastrutturali che saranno realizzate totalmente a cura e spese dei richiedenti concessione ~~(dei proponenti il P.E.C.)~~. Tra l'area PEC 1 e l'area PEC 2 è intercluso un insediamento agricolo per il quale dovranno essere mantenuti, oltre all'attuale destinazione d'uso, tutte le caratteristiche di accessibilità e di fruibilità che l'insediamento già possiede.

Nell'ambito della redazione del P.E.C. per quanto riguarda gli insediamenti di nuovo impianto, saranno individuate aree per attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi per una quota pari al 10% della superficie territoriale. Qualora sorga, all'interno dell'area destinata a PEC un insediamento di carattere esclusivamente commerciale dovranno essere rispettate le condizioni previste al punto 3 dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m. e i.

L'area di tipo D individuata alla Tav. 5 è sottoposta al rilascio di Concessione Convenzionata. Ciò allo scopo di meglio definire, all'interno di quest'area, la distribuzione dei vari lotti, l'impianto viario e la distribuzione delle reti infrastrutturali che saranno realizzate totalmente a cura e spese dei richiedenti concessione ed il loro allacciamento agli impianti pubblici esistenti. Nell'ambito della elaborazione relativa al rilascio di "concessione convenzionata" saranno individuate aree per attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi per una quota pari al 10% della superficie territoriale.

In tutte le aree di tipo D, anche se non sottoposte alla redazione di PEC o di concessione convenzionata, per un corretto utilizzo delle aree a destinazione produttiva e artigianale e per un buon inserimento all'interno dell'ambiente circostante, anche nei casi di richiesta di ristrutturazione o ampliamento dovranno altresì essere garantite le condizioni descritte ai seguenti punti ~~1 e 2~~:

1. Dovranno essere individuate, all'interno del lotto, zone per parcheggio di uso privato, in misura pari al 20% della superficie coperta.

2. Dovrà essere realizzata, all'interno del lotto, una piantumazione costituita da essenze di alto fusto a cortina continua, onde raggiungere una completa mascheratura dell'edificio rispetto ai punti di veduta circostanti;
3. Dovrà essere individuata, all'interno del lotto un'area per attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi per una quota parte pari al 10% della Superficie territoriale.
4. Se nelle aree di tipo D verranno realizzati insediamenti commerciali, sempre nei limiti indicati all'art. 2 delle presenti norme, dovranno essere individuate una quantità di aree per attrezzature al servizio delle zone commerciali previste all'art. 21 comma 1. 3) della LR 56/77

Si precisa, inoltre, che - limitatamente agli impianti con superficie utile superiore a 400 mq - è concessa la possibilità di realizzare, all'interno di ogni insediamento, una o due unità abitative che rispettino la misura massima complessiva di 300 di 120 mq. di superficie utile netta ciascuna.

Tale spazio rientrerà nel calcolo del rapporto di copertura massimo sopraindicato a proposito delle zone di tipo D.

Condizioni specifiche per le aree di tipo D sottoposte a strumento urbanistico.

PEC 1 - area D - superficie territoriale mq. 7.255

- rapporto di copertura massimo: 50% della superficie di fondiaria
- parcheggio privato: 20% della superficie coperta
- attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi: 10 % della Superficie territoriale
- altezza massima degli edifici: ml 8 (esclusi gli impianti tecnici che potranno avere l'altezza necessaria)
- distanza dai confini, dal ciglio stradale e tra edifici: si veda l'art. 17
- condizioni particolari: la parte del lotto ricadente nella fascia di rispetto del depuratore è ineditabile; lo sviluppo di questa parte rientra comunque nel computo della superficie fondiaria

PEC 2 - area D - superficie territoriale mq. 48.155

- rapporto di copertura massimo: 50% della superficie di fondiaria
- parcheggio privato: 20% della superficie coperta
- attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi: 10 % della Superficie territoriale
- altezza massima degli edifici: ml 8 (esclusi gli impianti tecnici che potranno avere l'altezza necessaria)
- distanza dai confini, dal ciglio stradale e tra edifici: si veda l'art. 17

PEC 1 - area D - superficie territoriale mq. 5.000 circa

- rapporto di copertura massimo: 50% della superficie di fondiaria
- parcheggio privato: 20% della superficie coperta
- attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi: 10 % della Superficie territoriale
- altezza massima degli edifici: ml 8 (esclusi gli impianti tecnici che potranno avere l'altezza necessaria)
- distanza dai confini, dal ciglio stradale e tra edifici: si veda l'art. 17
- condizioni particolari: la parte del lotto ricadente nella fascia di rispetto del depuratore è ineditabile; lo sviluppo di questa parte rientra comunque nel computo della superficie fondiaria

PEC 2 - area D - superficie territoriale mq. 14.100 circa

- rapporto di copertura massimo: 50% della superficie di fondiaria
- parcheggio privato: 20% della superficie coperta
- attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi: 10 % della Superficie territoriale
- altezza massima degli edifici: ml 8 (esclusi gli impianti tecnici che potranno avere l'altezza necessaria)
- distanza dai confini, dal ciglio stradale e tra edifici: si veda l'art. 17
- condizioni particolari: dovrà essere ricavata idonea viabilità di comunicazione tra la strada statale e l'area a servizi comunale; la previsione di nuova viabilità indicata nella TAV 4 potrà essere modificata solo con proposta congiunta di tutti i proprietari dei PEC interessati approvata dal Consiglio Comunale.

PEC 3 - area D - superficie territoriale mq. 13.700 circa

- rapporto di copertura massimo: 50% della superficie di fondiaria
- parcheggio privato: 20% della superficie coperta
- attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi: 10 % della Superficie territoriale
- altezza massima degli edifici: ml 8 (esclusi gli impianti tecnici che potranno avere l'altezza necessaria)
- distanza dai confini, dal ciglio stradale e tra edifici: si veda l' art. 17
- condizioni particolari: dovrà essere ricavata idonea viabilità di comunicazione tra la strada statale e l' area a servizi comunale; la previsione di nuova viabilità indicata nella TAV. 4 potrà essere modificata solo con proposta congiunta di tutti i proprietari dei PEC interessati approvata dal Consiglio Comunale.

PEC 4 - area D - superficie territoriale mq. 19.850 circa

- rapporto di copertura massimo: 50% della superficie di fondiaria
- parcheggio privato: 20% della superficie coperta
- attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi: 10 % della Superficie territoriale
- altezza massima degli edifici: ml 8 (esclusi gli impianti tecnici che potranno avere l'altezza necessaria)
- distanza dai confini, dal ciglio stradale e tra edifici: si veda l' art. 17
- condizioni particolari: dovrà essere ricavata idonea viabilità di comunicazione tra la strada statale e l' area a servizi comunale; la previsione di nuova viabilità indicata nella TAV. 4 potrà essere modificata solo con proposta congiunta di tutti i proprietari dei PEC interessati approvata dal Consiglio Comunale.

L' attuazione del PEC potrà avvenire anche per parti a condizione che siano rispettate le percentuali degli standards e sia garantita la viabilità al comparto.

Tutti gli interventi di cui al presente articolo dovranno essere rispettosi dell'ambiente e del paesaggio e supportati da idonea documentazione che testimoni lo studio ambientale che ha preceduto la proposta progettuale nel rispetto del Piano Territoriale Provinciale. Dovranno essere, di massima, rispettate le prescrizioni di cui al successivo art. 15.

Per tutte le aree di nuovo impianto di tipo D previste dalla variante 2002 questa variante di PRG è stata redatta una "Relazione geologico - tecnica". All'interno di essa, per ogni singola area, sono date specifiche prescrizioni di carattere costruttivo: esse dovranno essere rigorosamente citate e approfondite nell'ambito della richiesta di concessione riguardante quell'area ed essere - quindi - attuate con la realizzazione dell'intervento.

Art. 10 Aree agricole (di tipo E)

Sono le aree destinate prevalentemente alla conduzione del lavoro agricolo.

All'interno di queste aree sono collocati edifici connessi a questo tipo di attività, edifici in cui si è dismesso questo tipo di attività ed anche edifici di recente costruzione ad uso esclusivamente residenziale.

Prescrizioni di carattere generale

Per tutti gli interventi qui di seguito elencati si dovrà garantire un buon inserimento all'interno del ambiente e del paesaggio.

La richiesta di concessione dovrà essere corredata da una documentazione approfondita dell'ambiente circostante.

Per ogni tipo di intervento da realizzare in zona E si richiede una progettazione coordinata all'area circostante che garantisca l'armonizzazione dell'intero nucleo.

Il progetto dovrà essere quindi corredata di:

- documentazione fotografica degli edifici già esistenti facenti parte del nucleo in cui sorge l'intervento in oggetto;
- particolari costruttivi;
- relazione tecnica approfondita.

Per ogni intervento dovrà essere assicurato il rispetto del successivo articolo "Prescrizioni costruttive per tutti gli interventi edilizi".

Gli interventi in zona agricola sono distinti in :

- A. Nuove edificazioni
- B. Interventi su edifici esistenti
- C. Attività diverse dalla attività agricola site in zona E
- D. Realizzazione di piccoli fabbricati per il ricovero di attrezzi agricoli
- E. Realizzazione di fabbricati di pertinenza di costruzioni incluse nel centro abitato
- F. Unità abitative di minime dimensioni

Capo A Nuove edificazioni

a) In tali casi le concessioni per nuove edificazioni sono rilasciate unicamente a:

- 1.1. coltivatori diretti, imprenditori agricoli a titolo principale, singoli o associati, secondo le disposizioni dell' art. 25 della L.R. 56/77.
- 1.2. imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo comma dell'art. 2 della L.R.63/78 e s. m. e i. (delib. del C.R. del 7/3/1985 n. 864 - 2904 pubb. sul B.U. del 12/6/85 n. 25) e della lettera m) del 2° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s. m. e i., che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata.

b) Ai soggetti di cui al punto 1.1 sono consentiti interventi non onerosi per la nuova costruzione di:

- abitazioni ad uso agricolo c/o agriturismo;
- fabbricati a servizio della attività agricola.

Ai soggetti di cui al punto 1.2 sono consentiti interventi di nuova costruzione di:

- abitazione con pagamento di oneri di urbanizzazione,
- fabbricati a servizio della attività agricola a titolo gratuito.

c) Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni nelle aree agricole non possono superare i limiti stabiliti dall' art. 25, comma 12 della L.R. 5.12.1977 n. 56 e qui di seguito richiamati:

- a) terreni a colture protette in serre fisse: mc 0,06 per mq;
- b) terreni a colture orticole o floricole specializzate: mc. 0,05 per mq;
- c) terreni a colture legnose specializzate: mc 0,03 per mq;
- d) terreni a seminativo ed a prato: mc 0,02 per mq;
- e) terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole: mc 0,01 per mq in misura non superiore a 5 ettari per azienda;
- f) terreni a pascolo e prato-pascolo di aziende silvo-pastorali: mc 0,001 per mq., per abitazioni non superiori a 500 mc per ogni azienda.

d) L' altezza massima dei fabbricati ad uso residenziale è fissata in ml 7,50

La cubatura destinata a "residenza al servizio dell'azienda agricola" non deve superare i seguenti limiti:

- per i soggetti di cui al succitato punto 1.1 potrà essere realizzato un volume massimo di 1.500 mc. (fermo restando che non saranno applicati oneri per la realizzazione di un'unità abitativa contenuta entro i 750 mc di volumetria lorda, essendo invece sottoposta al pagamento di oneri di urbanizzazione la parte di volumetria che supera il limite di 750 mc)

- per i soggetti di cui al succitato punto 1.2. potrà essere realizzato un volume massimo di 1.500 mc (fermo restando che su questo tipo di interventi saranno applicati gli oneri di urbanizzazione su tutta la volumetria a destinazione abitativa realizzata)

e) Per la distanza da confine, dal ciglio stradale e tra edifici si veda l' art. 17 di queste N.T.A.

f) Ai fini del computo degli indici di densità fondiaria, ove esso è richiesto per l' edificazione a scopi residenziali ed esclusivamente per i soggetti di cui al precedente punto 1.1. è ammessa l' utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l' azienda, anche non contigui (ovvero siti sul territorio di comuni limitrofi) a quello su cui sorgerà l' immobile.

g) I fabbricati a servizio della attività agricola (per cui è prevista un' altezza massima di ml 7,50) non sono conteggiati nel computo dei volumi (come peraltro chiaramente descritto alla lettera g del II comma dell' art. 25 della L. 56/77), ma debbono sottostare alle seguenti prescrizioni:

- su tutto il territorio stalle, porcilaie, scuderie, ricoveri avicoli, concimaie, etc. dovranno essere collocate ad almeno 25 m di distanza dall' abitazione del richiedente ed ad almeno 75 ml dall' abitazione di altro confinante.

inoltre:

- quando l' intervento di cui sopra interessi zone limitrofe ad aree di tipo A, B, C, D. stalle, porcilaie, scuderie, ricoveri avicoli, concimaie di nuova costruzione dovranno essere realizzate ad almeno 100 metri dai confini delle aree A, B, C, D. E' consentita la conservazione degli impianti già esistenti anche se collocati in posizione non rispettosa della distanza sopraindicata..

Si specifica che per la collocazione di scuderie di carattere amatoriale (destinate quindi al ricovero di un unico capo), le normative di carattere igienico e la distanza da confine, dovranno essere valutate in ogni singolo caso dagli Uffici competenti dell' USL, non rientrando nella categoria sopraelencata di "Stalle".

Per la realizzazione di fabbricati destinati al servizio dell' attività agricola la superficie coperta non dovrà comunque superare il rapporto di 1/8 calcolato sulla superficie complessiva di tutti gli appezzamenti che compongono l' azienda.

Il rilascio della concessione per gli interventi edificatori abitativi o di servizio nelle zone agricole, sopra descritti, è subordinato alla presentazione al Sindaco di un atto di impegno dell' avente diritto che preveda:

- a) il mantenimento della destinazione dell' immobile a servizio dell' attività agricola;
- b) le classi di colture in atto e in progetto;
- c) il vincolo del trasferimento di cubatura;
- d) le sanzioni, per l' osservanza degli impegni assunti.

L' atto è trascritto a cura dell' Amministrazione Comunale e a spese del concessionario su registri della proprietà immobiliare.

Capo B. Interventi su edifici esistenti

Gli interventi che interessano edifici esistenti in zona di tipo E sono rivolti alla conservazione e alla valorizzazione dell'edificio di tipo agricolo, ai suoi rapporti con l'ambiente circostante e con l'attività lavorativa tipica del territorio del comune di Cartosio.

Nei fabbricati e negli edifici già esistenti in area agricola al momento della richiesta di concessione è consentito il mantenimento della destinazione d'uso in atto, mentre il cambio di destinazione d'uso è consentito solo nei seguenti casi:

- a) da altra destinazione (per esempio da destinazione abitativa o di pertinenza di essa) alla destinazione d'uso agricola e/o agrituristica, limitatamente ai soggetti di cui al punto 1.1. e 1.2. / capo A del presente articolo;
- b) da destinazione d'uso agricola a destinazione residenziale, ovvero da destinazione residenziale connessa alla conduzione agricola a destinazione residenziale non avente nessun legame con il lavoro agricolo, a chiunque ne richieda regolare concessione, con l'applicazione degli oneri che verranno stabiliti secondo deliberazione del Consiglio Comunale.

Gli interventi di cui al presente punto, solo se richiesti dai soggetti di cui al capo A 1.1 non sono onerosi.

Si precisa che la destinazione agrituristica non è destinazione d'uso diversa dalla destinazione agricola, a condizione che siano rispettate tutte le disposizioni che regolano il settore, contenute nella legislazione nazionale e regionale in vigore (Legge 17.5.1983 n. 217 ; Legge Regionale 23.3.95 n. 38).

Pertanto l'apertura dell'attività agrituristica non costituisce cambiamento di destinazione d'uso se esercitato in edifici già a destinazione agricola.

Richiamando quanto esposto all'art. 2 punto 4 lettera e) queste N.T.A. sono ammessi - in zona agricola - cambi di destinazione d'uso in edifici esistenti allo scopo di realizzare attrezzature di ristoro e di ospitalità, adeguando l'immobile alle prescrizioni igienico sanitarie ed infrastrutturali che gli uffici competenti dell'U.S.L. indicheranno.

Interventi edilizi ammessi in zona agricola in casi di recupero di edifici esistenti:

Fermo restando che - all'interno delle aree di tipo E - ogni intervento deve essere principalmente finalizzato all'utilizzo del volume, delle caratteristiche architettoniche e delle destinazioni d'uso esistenti, sono consentiti interventi di:

1. Opere interne.
2. Manutenzione ordinaria.
3. Manutenzione straordinaria.
4. Restauro e risanamento conservativo.
5. Ristrutturazione edilizia comprendente la realizzazione di nuove unità immobiliari ovvero di nuovi spazi al servizio dell'attività agricola, all'interno delle cubature già esistenti.

6. Adeguamento delle altezze utili interne, in spazi aventi destinazione abitativa già prima della richiesta di concessione. Tale intervento sarà finalizzato al raggiungimento:
 - nel caso di solai piani di un' altezza minima di ml 2,50 per i locali abitabili e di ml 2,20 per i locali destinati a servizi igienici;
 - nel caso di solai mansardati di un' altezza minima di ml 1,60 all'appoggio verso il prospetto esterno, con una media di ml 2,50 sia per i locali abitabili che per i locali destinati a servizi igienici.
7. Recupero integrale dei volumi esistenti inutilizzati (siano essi parti residenziali o parti rustiche) che rappresentino parte integrante dell'immobile in oggetto e che abbiano - allo stato di fatto - un'altezza interna di ml 2.70 per piano. Qualora il volume da recuperare abbia più piani di altezza inferiore dovrà comunque essere raggiunta, con il nuovo intervento, l'altezza interna di ml. 2.70 per piano.
8. Demolizione delle superfetazioni e delle parti di fabbrica che non rappresentino, nel tessuto urbanistico e architettonico, elemento di interesse documentario.
9. Demolizione di parti di fabbrica fortemente lesionate dal punto di vista strutturale, rappresentanti fattori di pericolo.
10. Sovralzi finalizzati al miglioramento delle condizioni abitative esistenti.
 Nel rispetto delle distanze dai confini e dei diritti dei proprietari confinanti previste dal Codice Civile.
 Il sovrizzo (consistente nella modifica dell'allineamento del filo di gronda e del livello del colmo del tetto) potrà interessare l'intero perimetro della parte coperta dell'edificio. Il sovrizzo del filo di appoggio interno dei puntoni ovvero del solaio dovrà essere contenuto nella misura di cm 80 e così pure il sovrizzo del colmo del tetto. L' inclinazione del tetto non dovrà superare i 40°.
 Gli spazi "sottotetto" saranno ritenuti abitabili solo nel caso del raggiungimento di un' altezza media di ml 2,50 e di un' altezza minima di ml 1,60.
 Non sono ammessi interventi di sovrizzo che alterino il disegno geometrico originario del tetto.
11. Sovralzi finalizzati al miglioramento delle condizioni di utilizzo degli spazi destinati alla conduzione dell'attività agricola, nell' ambito di fabbricati facenti parte di una azienda agricola in attività .
 L' altezza massima dell' edificio a destinazione agricola non potrà superare i ml 7,00. Sono ammesse deroghe per i volumi tecnici (silos, torrette per coclee o macchinari, etc.) ed anche per fabbricati che debbano ospitare elementi tecnici (macchinari o altro).
12. Ampliamenti finalizzati al miglioramento della qualità abitativa dell' edificio - o della parte di edificio- esistente, nel rispetto delle distanze dai confini e dei diritti dei proprietari confinanti previste dal Codice Civile.
 Nell' ambito di complessi edilizi facenti parte di un' azienda agricola in attività non sono previsti indici di densità fondiaria. La superficie coperta non dovrà comunque superare il rapporto di 1/3 calcolato sulla superficie di pertinenza del complesso edilizio in oggetto.
 Nell' ambito di complessi edilizi non facenti parte di un'azienda agricola in attività sono ammessi interventi di ampliamento contenuti entro un incremento pari al 20% della superficie utile abitabile esistente. E' comunque ammessa la realizzazione di interventi di ampliamento nella misura di 35 mq anche quando tale quantità superi la percentuale del 20%.
13. Ampliamenti finalizzati al miglioramento delle condizioni di utilizzo degli spazi destinati alla conduzione dell' attività agricola, nell' ambito di complessi edilizi facenti parte di una azienda agricola in attività . L' altezza massima dell'edificio a destinazione agricola non potrà superare i ml 7.00. Sono ammesse deroghe per i volumi tecnici (silos, torrette per coclee o macchinari, etc.) ed anche per fabbricati che debbano ospitare elementi tecnici (macchinari o altro).
 Nell' ambito di complessi edilizi facenti parte di una azienda agricola in attività non sono previsti indici di densità fondiaria. La superficie coperta non dovrà comunque superare il rapporto di 1/3 calcolato sulla superficie di pertinenza del complesso edilizio in oggetto,
 Nel caso l'edificio in questione sia occupato da un artigiano che eserciti regolarmente la sua attività di lavoro, qualora lo spazio esistente non risulti sufficiente, sarà ammessa la realizzazione di un fabbricato destinato esplicitamente al ricovero dell'attrezzatura da lavoro dell'artigiano stesso. Tale fabbricato dovrà avere una superficie utile massima di 250 mq e dovrà avere caratteristiche architettoniche in tutto e per tutto identiche a quelle dell'edificio principale accanto al quale è collocato.

14. Nuova costruzione di bassi fabbricati (vedasi definizione all' art. 3 delle presenti N.T.A.) ad uso autorimessa nella misura massima di 37,5 mq per ogni unità abitativa.
15. Realizzazione di piccoli vani di sgombero (ricovero attrezzi agricoli, etc.) in misura non superiore a 10 mq di superficie coperta per ogni unità abitativa.
16. Trasferimento del volume esistente. Tale intervento consentirà la demolizione anche totale di edifici insalubri o in cattive condizioni di stabilità e la ricostruzione di essi su altra parte del lotto interessato ovvero su lotto attiguo, comunque nell' ambito di uno spazio compreso entro un raggio di ml 50 misurati dal baricentro della superficie coperta dell' edificio da demolire.
- La ricostruzione dell' edificio dovrà essere realizzata in conformità con le prescrizioni del Codice Civile, nel pieno rispetto di queste norme e dovrà altresì rappresentare una fedele ricostruzione dell'edificio demolito, riprendendone le caratteristiche architettoniche e compositive. Ogni tipo di nuova edificazione, di completamento, di ampliamento, di riordino urbanistico ed architettonico (ivi compresi eventuali trasferimenti di volumi legati alla conduzione dell'attività esistente) dovrà essere programmato all'interno di un Piano Particolareggiato da redigere (ai sensi degli artt. 38, 39, 40 della L.R. 56/77) a cura e spese di chi realizza l'intervento.

Alla richiesta di concessione edilizia per gli interventi di cui ai numeri 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, si dovranno allegare schizzi di massima e fotografie relativi all'intorno del fabbricato, per ottenere una migliore comprensione dell'intervento in oggetto.

Tutti gli interventi di cui sopra sono ammessi unicamente nel rigoroso rispetto delle caratteristiche tipologiche dell' edificio in oggetto e degli edifici circostanti.

Allo scopo di favorire la conservazione e la tutela delle costruzioni esistenti in zona E sono tollerate per gli edifici esistenti le altezze qui di seguito indicate:

- nel caso di solai piani: di ml 2,50 per i locali abitabili e di ml 2,20 per i locali destinati a servizi igienici;
- nel caso di solai mansardati: di ml 1,60 all'appoggio verso il prospetto esterno, con una media di ml 2,50 sia per i locali abitabili che per i locali destinati a servizi igienici

LE CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE DI TUTTI GLI INTERVENTI DA REALIZZARE IN ZONA "E" DOVRANNO ESSERE RIGOROSAMENTE COERENTI CON LA TIPOLOGIA ORIGINARIA DEL TESSUTO EDILIZIO DEL TERRITORIO AGRICOLO DEL COMUNE DI CARTOSIO.

Capo C. Realizzazione di piccoli fabbricati per il ricovero di attrezzi agricoli

Nelle zone di tipo E è consentita la realizzazione di piccoli fabbricati destinati al ricovero di mezzi agricoli. Tali fabbricati potranno avere o una superficie coperta massima di mq 25, un'altezza di ml 2,5 misurata dal piano di campagna al filo di gronda e di ml 3,50 dal piano di campagna al colmo del tetto.

Per questo tipo di fabbricati - la cui concessione sarà onerosa, salvo il caso di cui alla lettera a) art. 9 L. n. 10/77- verrà rilasciata agibilità anche qualora non esistano allacciamenti alle reti infrastrutturali. Le caratteristiche architettoniche di questo tipo di fabbricati dovranno rigorosamente essere le seguenti: copertura in coppi ~~o tegole color cotto~~ con orditura in legno, finitura esterna in mattoni ~~vecchi~~ o in pietra del luogo a vista, serramenti in legno. L'edificio dovrà essere occultato all'esterno con essenze verdi di basso, di medio e di alto fusto. La concessione relativa a questo tipo di costruzioni potrà essere rilasciata ~~una tantum~~ al richiedente qualora sia dimostrata la proprietà di terreni per un'estensione minima di ~~5.000~~ ~~3.000~~ mq. Dovrà essere prodotto dal concessionario un atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione d'uso dell'immobile.

Capo D. Realizzazione di fabbricati di pertinenza di costruzioni incluse nel centro abitato

Viste le particolari condizioni geomorfologiche del territorio di Cartosio, nelle zone di tipo E, collocate ai margini del centro abitato, entro l'ambito definito da un raggio di ml 50 misurati dal baricentro del fabbricato di proprietà del richiedente, è consentita la realizzazione di piccoli fabbricati di pertinenza all'abitazione, nel rispetto rigoroso dei diritti di terzi.

Tali fabbricati potranno avere o una superficie coperta massima di mq 24,0 un'altezza di ml 2,5 misurata dal piano di campagna al filo di gronda e di ml 3,50 dal piano di campagna al colmo del tetto. Le caratteristiche architettoniche di questo fabbricato dovranno essere coerenti con quelle dell'edificio di cui rappresentano pertinenza.

Art. 11 Aree destinate ad attività di carattere agricolo intercluse nell'abitato

Nei casi di attività di carattere agricolo esistenti, intercluse nell'abitato e risultanti dall'effettivo esame dello stato di fatto, si applicano le prescrizioni previste per le zone di tipo E. Sono pertanto ammessi tutti gli interventi strettamente attinenti alla conduzione agricola dell'immobile e compatibili con le prescrizioni delle presenti Norme, con esclusione degli interventi che possano compromettere le condizioni abitative della zona. Sono quindi esclusi: costruzione ex novo o ampliamento di stalle e altri ricoveri di animali, di concimaie, di silos, di magazzini che arrechino disturbo, etc.

Art. 12 Aree intercluse nel perimetro dell'abitato: inedificabili

Sono le aree intercluse all'interno del tessuto edilizio del centro abitato e non classificate come zone di tipo A B o C: esse sono inedificabili e potranno essere sistemate a giardino o ad arredo per esterni.

Art. 13 Edifici isolati di recente costruzione ad esclusiva destinazione residenziale RR/I

Sono compresi all' interno di questa classificazione quelle costruzioni a destinazione residenziale realizzate in epoca recente e che non rappresentano alcuna relazione con le attività agricole della zona. Esse sono indicate in cartografia.

Nelle aree interessate da questo tipo di costruzione, gli interventi devono tendere principalmente al miglioramento delle condizioni di funzionalità, di abitabilità, di agibilità e di fruibilità dei fabbricati esistenti e dei lotti interclusi nelle aree già urbanizzate, nonché al miglioramento della tipologia architettonica dell' edificio esistente e delle sue pertinenze.

Sono ammessi i seguenti interventi:

1. manutenzione ordinaria
2. manutenzione straordinaria
3. ristrutturazione edilizia
4. demolizione
5. mutamento di destinazione d' uso
6. recupero volumi esistenti
7. opere interne.
8. ampliamento in misura non superiore al 20 % di edifici unifamiliari (art. 9 "Conc. gratuita" della L. 10/77 comma d)

In relazione agli interventi su indicati si danno le seguenti prescrizioni:

- distanza minima dal ciglio stradale: si veda l'art. 17
- distanza minima dal confine e tra edifici: si veda l'art. 17
- altezza massima dei fabbricati: ml 7,50

Nelle aree di questo tipo non potrà essere superato complessivamente il rapporto di copertura del 50% sulla superficie dell' area in proprietà, tenendo conto del fatto che nel calcolo della parte coperta dovranno essere considerati tutti i fabbricati costituenti la cellula edilizia.

Per esigenze di carattere funzionale legate alle condizioni abitative (per es: realizzazione di vani tecnici ovvero di scale o di altri tipi di comunicazione tra i piani) , è consentito un ampliamento massimo di 35 mq di superficie utile, anche quando il raggiungimento di questa quantità conduca al superamento del rapporto di copertura e l' indice di densità fondiaria sopra indicati. Dovranno comunque essere rispettati i diritti di terzi.

Per ogni tipo di intervento si richiede una progettazione coordinata all' area circostante che garantisca l' armonizzazione con il paesaggio circostante.

Il progetto dovrà essere quindi corredato di:

- documentazione fotografica dell' edificio già esistente;
- particolari costruttivi;
- relazione tecnica approfondita.

La realizzazione degli interventi sopra elencati dovrà essere completata con alberature, piantumazione, sistemazione verde, ed altre opere destinate ad armonizzare gli edifici, unificandone la sistemazione esterna e migliorandone l' inserimento nell' ambiente.

Per ogni intervento dovrà essere assicurato il rispetto del successivo articolo "Prescrizioni costruttive per tutti gli interventi edilizi", sia per quanto riguarda i casi di ampliamento, nuova costruzione o ristrutturazione, sia per quanto riguarda la dotazione di aree esplicitamente destinate a verde e a parcheggio privato

Art. 14 Aree di tipo F per servizi

Le indicazioni contenute nella cartografia di P.R.G.C. circa la destinazione d'uso delle singole aree per servizi non possono subire variazioni se non con le procedure di cui alla L. 3/1/78 n. 1 art. 1 comma 4° e s. m. e i. e dell'art. 17 comma 6, lettera b) L.R. 56/77 e s. m. e i.

Nelle aree di tipo F ogni intervento di carattere edilizio o di sistemazione esterna è sottoposto al rilascio di autorizzazione da parte della Commissione Igienico Edilizia.

L'utilizzo delle aree e degli immobili classificati all'interno di questo P.R.G.C. come "aree di tipo F" dovrà principalmente essere finalizzata all'uso di carattere pubblico anche quando l'intervento sia realizzato da soggetto privato.

In tal caso l'intervento dovrà essere sottoposto alla redazione di una convenzione approvata dal Consiglio Comunale, che ne definirà l'utilizzo pubblico.

Per ogni destinazione si rimanda alla legislazione specifica del settore.

Tutti gli interventi edificatori dovranno sottostare alle disposizioni di cui all'articolo "Prescrizioni di carattere costruttivo per tutti gli interventi edilizi" delle presenti norme.

Gli interventi di ristrutturazione di edifici già esistenti dovranno adeguarsi alle prescrizioni definite all'art. delle presenti N.T.A. - Aree di tipo A -.

Gli eventuali interventi di nuova costruzione, inclusi nel centro abitato, qualora interessino zone al di fuori delle aree di tipo A., dovranno rispettare le seguenti prescrizioni previste per le aree di tipo B e cioè:

- densità fondiaria (vedasi art. 3 di queste NTA): 0,8 mc/mq
- distanza minima dal ciglio stradale: si veda l'art. 17
- distanza minima dal confine e tra gli edifici: si veda l'art. 17
- altezza massima dei fabbricati: ml 7,50

In ogni caso non potrà essere superato complessivamente il rapporto di copertura del 50%.

Capo A. aree destinate ad attività sportive

In tali aree individuate in cartografia con specifica simbologia potranno essere realizzate, oltre alla sistemazione dell'area nel rispetto dell'orografia esistente piccole costruzioni destinate a servizi (bar, saletta riunioni, wc), di superficie non superiore a mq. 100 e altezza massima di ml. 3,00 misurata dal piano di campagna al filo di gronda; dovrà essere posta particolare attenzione all'inserimento ambientale dei manufatti.

Art. 15 Prescrizioni costruttive per tutti gli interventi edilizi

Le prescrizioni qui di seguito esposte interessano tutte le zone del territorio comunale e - quindi - tutti gli interventi elencati agli articoli precedenti.

In tutti gli interventi edilizi previsti, su tutto il territorio comunale, per le opere interne ed esterne, si richiama un'impostazione generale che dovrà essere rispettosa dell'ambiente, tendendo alla rimozione delle superfetazioni e dei materiali estranei alle caratteristiche costruttive originarie della zona, al fine di raggiungere il recupero delle caratteristiche autentiche dell'ambiente abitato e del paesaggio.

Pertanto, si rimanda alla Commissione Edilizia il compito di valutare, in ogni caso specifico, le caratteristiche di finitura e di inserimento nell'ambiente riconoscendo a questo organo la facoltà di aggiungere, alla luce di particolari condizioni paesaggistico/ambientali, ulteriori indicazioni, oltre a quelle qui di seguito elencate che dovranno, comunque, essere rispettate.

Per garantire l'esatta rispondenza delle opere realizzate ai progetti approvati, gli elaborati grafici dovranno essere corredati di particolari costruttivi dettagliati, con specifica indicazione di tutti i materiali che verranno utilizzati.

Ogni progetto dovrà essere corredato di un'accurata documentazione fotografica.

Si elencano qui di seguito le prescrizioni costruttive valide per gli interventi su tutto il territorio del Comune di Cartosio.

Prescrizioni relative alle sistemazioni esterne:

1. Per interventi di nuova piantumazione, è sconsigliato l'uso di essenze estranee al nostro ambiente. Sono invece consigliate le essenze tipiche della zona.
2. Le recinzioni saranno costituite da muri ciechi (con l'altezza massima di ml 1,80) in mattoni vecchi o in pietra originale del luogo a vista, oppure intonacati. Esse dovranno comunque essere coperte da essenze tappezzanti. Sono ammesse anche recinzioni costituite da semplice rete metallica oppure in profilato di ferro a disegno semplice su zoccolatura in mattone o cls. intonacati di altezza massima non superiore a 50 cm con formazione di siepe fitta sempreverde o a foglia caduca.
3. Le recinzioni in manufatto di cemento dovranno avere disegno semplice ed essenziale.
4. Eventuali tettucci per la protezione dell'ingresso (rigorosamente esclusi in tutte le zone di tipo A e tollerati nelle zone di tipo B, C, E) dovranno essere realizzati in massima coerenza con le caratteristiche architettoniche della recinzione ed avranno, quindi, disegno semplice e dimensioni limitate, con uno sporto massimo di cm 50 misurato dal prospetto su cui sono inseriti. La Commissione Edilizia potrà a sua discrezione vietare la realizzazione di tettucci anche in zone di tipo B, C ed E.
5. Cancellate e inferriate dovranno essere improntate alla più assoluta semplicità e realizzate con l'impiego di profilati in ferro di semplice disegno.
6. Le insegne e le scritte pubblicitarie dovranno essere oggetto di apposita autorizzazione. La richiesta di autorizzazione dovrà documentare in modo esauriente le caratteristiche dell'edificio interessato. Le insegne dovranno avere piccole dimensioni e semplice disegno. La Commissione Edilizia potrà, a sua discrezione, richiedere che al progetto presentato siano apportate modifiche destinate ad un migliore inserimento nel tessuto edilizio e nell'ambiente.
7. Le pavimentazioni esterne, qualora siano realizzate con blocchetti di cemento prefabbricati, dovranno avere disegno semplice e colore omogeneo. Potranno essere in pietra naturale o ghiaietto. Si consiglia di evitare l'asfaltatura o altro materiale simile.
8. Le fioriere dovranno essere di semplice disegno, in materiale laterizio ovvero in materiale cementizio di colore simile a quello del laterizio.
9. Per l'illuminazione esterna si prescrive l'utilizzo di elementi di semplice fattura: a boccia sostenuta da pali o mensole oppure a semplice campana in materiale metallico.

Prescrizioni relative alle opere riguardanti edifici costruiti o da costruire

10. Gli intonaci saranno del tipo al civile con esclusione assoluta di qualsiasi artefazione (tipo: strollatura, spruzzatura, bucciato, ecc.)
11. Gli eventuali rivestimenti esterni in pietra dovranno essere costituiti da elementi trattati a spacco, coerenti alla tipologia originaria del luogo.
12. Le coloriture di intonaci e serramenti dovranno essere predisposte in cantiere con opportune campionature: per la scelta dei colori dovrà essere richiesta apposita autorizzazione.
13. Le coperture avranno sagoma "a falde" con coppi o tegole color cotto alla piemontese (sono rigorosamente esclusi altri materiali quali: fibrocemento, lamiera, laminati plastici). La parte sporgente della copertura dovrà preferibilmente lasciare a vista l'orditura che sarà costituita da elementi del tipo "uso Trieste", listelli e tavole piallate. Oppure essa potrà essere costituita da semplice soletta di cls armato a vista o intonacato avente la stessa pendenza della falda di tetto ed uno spessore massimo di 12 cm. Il cornicione in cls dovrà avere sviluppo obliquo e taglio finale verticale, oppure, sulla base di una documentata descrizione delle preesistenze, avere disegno sagomato senza tuttavia presentare contraffazioni stilistiche.
- E' esclusa la finitura del cornicione con "perline" di legno e di altro materiale.
- L' eventuale realizzazione di copertura piana è ammessa solo a fronte di una dettagliata proposta progettuale che ne giustifichi l'esecuzione, alla luce del contesto paesaggistico e ambientale. In tal caso la copertura piana dovrà essere mascherata con essenze verdi coprenti.
14. Le eventuali zoccolature esterne in pietra dovranno essere costituite da elementi trattati a spacco, fino ad un' altezza massima da terra di ml 0,80 con dimensioni comprese tra i ml 0,30 x 0,80 e 0,5 x 0,80, posizionati verticalmente.
15. Nei casi di ampliamento e sopraelevazione dovranno essere usati caratteri tipologici propri del tessuto originario dell' edificio interessato e degli edifici contigui, componendo una cortina continua armonica, senza sporti o rientranze.
16. Eventuali nuovi balconi potranno essere realizzati, se affacciati verso vie o piazze pubbliche, ad un' altezza non inferiore a ml 4,5 dal piano stradale, mentre potranno avere una posizione a piacimento qualora affaccino su spazi aperti di proprietà di chi realizza l' intervento.
17. Per gli interventi di limitatissime dimensioni (per adeguamento igienico sanitario ovvero per la realizzazione di vani tecnici o centrali termiche) deve prevalere l' opportunità di valorizzare l' essenzialità della costruzione. Ad insindacabile giudizio della Commissione Edilizia, potranno essere ammesse caratteristiche costruttive particolari, improntate alla massima semplicità e rigore, anche in deroga ai vincoli descritti in questo articolo.
18. Per le autorimesse: qualora non sia possibile ricavare tale spazio all' interno del fabbricato già esistente, dovranno essere garantite le seguenti caratteristiche. E' rigorosamente escluso l' uso di box prefabbricati in lamiera, cemento o altro materiale simile. La costruzione dovrà essere realizzata in muratura ed avere la copertura tipica della zona. La morfologia del terreno dovrà essere adeguatamente sfruttata per la sistemazione dell' autorimessa. Il serramento d'ingresso potrà essere in materiale plastico, metallico oppure in legno a doghe orizzontali e dovrà essere smaltato con tinte adeguate all'ambito in cui è inserito. Il serramento non dovrà in nessun modo - neanche durante la manovra di apertura - invadere o ingombrare spazi pubblici.
19. Per ragioni di sicurezza gli accessi alle autorimesse e gli ingressi carrai dovranno essere sempre arretrati - compatibilmente con le caratteristiche del terreno in proprietà - rispetto al filo stradale di ml 5.
20. Per i capannoni a destinazione agricola e per i capannoni a destinazione produttiva si prescrive l' utilizzo di una tipologia ben integrata nell' ambiente circostante. La copertura dovrà essere in materiale laterizio ovvero in fibrocemento di colore simile. E' rigorosamente escluso l' uso di fibrocemento di colore grigio ovvero di lamiera sagomata. Dovrà essere realizzata, all' interno del lotto, una piantumazione costituita da essenze di alto fusto a cortina continua, onde raggiungere una completa mascheratura dell' edificio rispetto ai punti di veduta circostanti. Si potrà tollerare che il fronte del fabbricato interessato

dall' ingresso degli automezzi sia lasciato libero in corrispondenza dell' ingresso stesso per consentire opportuna manovra degli automezzi. Allo scopo di meglio utilizzare lo spazio scoperto del lotto interessato le essenze sopra indicate potranno essere messe a dimora in posizione molto vicina al fabbricato. I serramenti dovranno essere in ferro preverniciato con vetrate idonee. E' escluso l' uso di vetrocemento o di vetrate tipo "u-glass".

Nelle aree a P.E.C. dovranno essere definite specificatamente le caratteristiche costruttive e i relativi materiali.

Oltre alle prescrizioni di cui sopra, per gli interventi in zona A e per gli interventi che interessano edifici esistenti di tipo tradizionale, siti in zona E (per esempio: vecchie cascine, vecchi fienili, edifici a destinazione residenziale collocati ai margini dell' abitato) dovranno essere osservate le seguenti condizioni:

1. Le facciate degli edifici e le pareti di chiusura, verso spazi pubblici e privati, dovranno uniformarsi, per la dimensione, i materiali, le proporzioni e la modulazione delle aperture, all'edificio originario e agli edifici circostanti di interesse storico-artistico od ambientale, escludendo rigorosamente l' uso di tapparelle, serramenti in alluminio a vista o altro materiale di finitura che sia estraneo alla tipologia originaria.
2. I serramenti-finestra (che saranno in legno o metallo smaltato) dovranno avere disegno esile, telaio a croce o a due ante (sono esclusi i serramenti a riquadri detti 'all'inglese'). Le persiane (sempre in legno o metallo smaltato) ad alette, dovranno essere del tipo 'alla piemontese'. Esse dovranno essere pitturate con coloritura a smalto. E' sconsigliato per luci di dimensioni superiori alla misura di cm 70 x 70, la realizzazione di serramenti del tipo 'ad anta unica' senza traverse verticali e orizzontali.
3. I portoncini d' ingresso dovranno essere in legno a vista o verniciato, dovranno avere disegno semplice e conforme alla tipologia dell' edificio a cui appartengono. Qualora si utilizzassero serramenti blindati, essi dovranno essere rivestiti con pannellatura in legno massiccio e finiti con elementi in ferro adatti.
4. I serramenti d' ingresso carraio dovranno essere conformi alle caratteristiche architettoniche del nucleo storico. Essi saranno a cancellata o - qualora si tratti di porte d' ingresso ad autorimesse - dovranno essere costituiti da doghe in legno.
5. Le coperture avranno sagoma "a falde" con coppi tegole o coppi color cotto alla piemontese (sono rigorosamente esclusi altri materiali quali: fibrocemento, lamiera, laminati plastici). La parte sporgente della copertura dovrà preferibilmente lasciare a vista l'orditura che sarà costituita da elementi del tipo "uso Trieste", listelli e tavole piallate. Oppure essa potrà essere costituita da semplice soletta di cls armato a vista o intonacato avente la stessa pendenza della falda di tetto ed uno spessore massimo di 12 cm. Il cornicione in cls dovrà avere sviluppo obliquo e taglio finale verticale, oppure, sulla base di una documentata descrizione delle preesistenze, avere disegno sagomato senza tuttavia presentare contraffazioni stilistiche.
E' esclusa la finitura del cornicione con "perline" di legno e di altro materiale.
Non è ammessa la realizzazione di copertura piana.
6. Lo sporto del tetto qualora sia realizzato con orditura in legno a vista non potrà superare i 60 cm, qualora sia realizzato con soletta in cls, sagomata o lineare non potrà superare i 30 cm.
7. I canali di gronda e i pluviali saranno esclusivamente in rame oppure in lamiera verniciata o zincata. E' escluso l' uso di P.V.C.
8. I camini dovranno essere in mattoni intonacati o in mattoni vecchi a vista con copertino di semplice disegno. I camini in cemento prefabbricati a vista non sono ammessi.
9. Sporti o rientranze rispetto al filo di facciata (tettucci, pensiline, etc.) sono rigorosamente esclusi.
10. Eventuali nuovi balconi potranno essere realizzati, se affacciati verso vie o piazze pubbliche ad un' altezza minima di ml 4,5 dal piano stradale, mentre potranno avere una posizione a piacimento qualora affaccino su pertinenze di carattere privato.

11. Qualora sia richiesta la realizzazione di un balcone affacciante su una strada di larghezza inferiore a ml 4 ovvero in prossimità di un incrocio, se esso rappresenta un intralcio al traffico, la Commissione Edilizia dovrà respingere la richiesta.
12. Il balcone, in ogni caso, non deve avere sporgenza superiore a ml 1, larghezza non superiore a ml 2,20, spessore non superiore a cm 18, ed avrà di regola ringhiere in profilati di ferro a bacchette verticali e disegno semplice.
13. E' esclusa la realizzazione di tettucci aggettanti, anche se di limitate dimensioni, in cls. oppure in tegole. La protezione dei portoncini di ingresso potrà essere eventualmente realizzata con materiali leggeri e con sagoma assolutamente essenziale (ferro e vetro oppure lastre di pietra). Tali protezioni non dovranno in alcun modo rappresentare un intralcio al traffico.
14. Per le tinteggiature esterne e per la verniciatura dei serramenti dovranno essere utilizzati colori del tipo tradizionale, previa campionatura da sottoporre alla valutazione della Commissione Edilizia o del tecnico comunale.
I serramenti in legno potranno essere lasciati ' a vista' .
15. I davanzali e le soglie esterni dovranno essere in pietra grigia a spacco dello spessore massimo di 4 cm aventi un aggetto massimo di cm 3
16. Gli elementi accessori in ferro o altro materiale (maniglie, targhette, cassette per le lettere elementi per l' illuminazione) visibili all' esterno dovranno essere di semplice fattura
17. Abbaini e lucernari dovranno essere bene inseriti nelle caratteristiche tipologiche del fabbricato e dovranno avere limitate dimensioni.
18. Le pavimentazioni degli spazi esterni, anche se riservati all' uso privato, saranno realizzate in blocchetti di porfido o altro materiale lapideo ovvero in ghiaietto.
19. Gli interventi volti al riuso di parti di fabbrica "rustiche" per fini abitativi o per altri usi dovranno rispettare i caratteri architettonici e tipologici dei fabbricati originari e in particolare assicurare, con opportuni arretramenti, la leggibilità delle strutture caratterizzanti le facciate.

Per quanto concerne tutti gli interventi di nuova edificazione da realizzarsi su qualsiasi parte del territorio comunale, gli elaborati di progetto dovranno comprendere una tavola in cui sia rappresentata, in scala adeguata, l'area circostante il luogo dell'intervento ed evidenziare l'esistenza di eventuali elementi vincolanti (pozzi, serbatoi, depuratori, altri elementi rappresentanti vincolo).

Infine si specifica che, sempre nel caso in cui l' intervento di nuova edificazione sia interessato dai vincoli sopracitati, è possibile per il richiedente concessione presentare domanda di ridefinizione della fascia di rispetto del vincolo agli organi o autorità competenti allegando adeguata documentazione del territorio in questione.

Per la determinazione delle profondità delle fasce di rispetto si veda l'art. 27 di queste n.t.a. , si ricordano comunque i riferimenti di legge:

- Fasce di rispetto dei pozzi di captazione degli acquedotti: D.P.R. 24 maggio 1988 n. 236 art. 6 comma 1 *parzialmente modificato dal Testo Unico per la tutela delle acque approvato con Decreto Legislativo 11.5.1999 n. 152, art. 21, comma 3°*.
- Fasce di rispetto dei depuratori: deliberazione del comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall' inquinamento- "Criteri, metodologie e norme tecniche generali di cui all' art. 2, lett b), d) ed e) della L.n. 10 maggio 1976 n. 319 recante norme per la tutela delle acque dall' inquinamento" allegato 4, punto 1.2, pag. 20, pubbl. suppl. ord. alla G.U. n. 48 del 21/2/77"

Art. 16 Prescrizioni per la realizzazione di muri di sostegno

E' vietato produrre alterazioni alle condizioni orografiche del luogo con la formazione di muri di sostegno.

Essi potranno essere realizzati, con interventi di limitate dimensioni, esclusivamente per interventi volti alla tutela del suolo e al miglioramento delle condizioni esistenti quando vi siano condizioni di pericolo.

La richiesta di autorizzazione per la realizzazione di muri di sostegno e altre opere analoghe dovrà essere corredata di ~~un' accurata~~ una relazione ~~geologica~~ *geotecnica del progettista* che descriva le caratteristiche del terreno e le caratteristiche della costruzione da realizzare.

Lievi rimodellazioni del suolo sono consentite solo con formazione di "scarpata" naturale.

**Art. 17 Distanza dai cigli stradali (DS), distanza dai confini (DC),
distanza tra edifici (DE)**

Per quanto riguarda le prescrizioni qui di seguito indicate a proposito delle distanze dal ciglio stradale su queste indicazioni che hanno carattere generale prevarranno le condizioni previste dal Codice Stradale vigente al momento della richiesta di concessione o di autorizzazione ovvero le indicazioni espresse dalle tavole grafiche facenti parte di questo P.R.G.C. ovvero le prescrizioni del Regolamento Edilizio approvate successivamente all'entrata in vigore delle presenti norme.

Le distanze si misurano su una linea tracciata perpendicolarmente al limite interessato (strada, confine fabbricato, ecc.) fino al suo punto di incontro con l'edificio, con i volumi pieni o aggetti. I balconi, le pensiline, gli elementi architettonici e/o decorativi aventi un aggetto inferiore o uguale a ml 1,00 ed uno sviluppo longitudinale inferiore o uguale a ml 2,50 non vengono considerati ai fini del calcolo delle distanze.

Si precisa che nei casi qui di seguito elencati ove è consentita una distanza da confine pari a ml 0,00 si prendono in considerazione i casi in cui la "preesistenza" sia costituita da una costruzione avente tutte le caratteristiche dell' edificio finito.

Nelle aree ed edifici di tipo A

- per gli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione, senza aumento di volume:

DS: secondo gli allineamenti esistenti

DC: secondo gli allineamenti esistenti, escludendo eventuali aggiunte o superfetazioni evidentemente improprie

DE: secondo gli allineamenti esistenti, escludendo eventuali aggiunte o superfetazioni evidentemente improprie

- per gli interventi di demolizione e di ricostruzione:

DS: è consentito il mantenimento dei volumi e degli allineamenti esistenti regolarmente concessionati

DC: - ml 0,00 se preesistono costruzioni sul lotto del confinante, limitatamente per lo sviluppo e l' altezza di questa preesistenza
- ml 0,00 per bassi fabbricati aventi un'altezza massima di ml 2,40 misurati dal piano di campagna filo di gronda
- ml 3,00 nel caso in cui il volume demolito sia recuperato in altro in altra posizione all' interno del medesimo lotto

DE: - una distanza minima pari a ml 3,00 come indicato dal Codice Civile

- ml 0,00 se preesistono costruzioni sul lotto del confinante, limitatamente per lo sviluppo di questa preesistenza

Nelle aree e negli edifici di tipo B e di tipo F

- per gli interventi di ristrutturazione senza aumento di volume:

DS: secondo gli allineamenti esistenti

DC: secondo gli allineamenti esistenti

DE: secondo gli allineamenti esistenti

- in tutti i casi di intervento edilizio che comportino modifica del volume esistente:

DS: una distanza pari all' altezza massima dell' edificio e comunque non inferiore a ml 6,00; fermo restando che, al fine di consentire la realizzazione di un opportuno spazio a parcheggio, la recinzione dovrà essere arretrata rispetto al ciglio stradale di una misura che verrà stabilita dalla Commissione Igienico Edilizia, garantendo una superficie minima pari a 25 mq per ogni unità abitativa.

Laddove a causa delle caratteristiche geomorfologiche del terreno o del complesso edilizio (dimostrabile con disegno di sezione del terreno), non sia possibile rispettare le suddette distanze è consentito l' allineamento agli edifici vicini.

DC: - una distanza pari all' altezza massima dell' edificio, garantendo una distanza minima di ml 5

- ml 0,00 se, sul lotto del confinante, preesistono costruzioni realizzate in adiacenza al confine. In questo caso il richiedente potrà realizzare una costruzione in adiacenza al confine limitatamente allo sviluppo e all' altezza del fabbricato che sorge - su confine - nel lotto vicino

- ml 0,00 per bassi fabbricati aventi un' altezza massima di ml 2,40 misurati dal piano di campagna al filo di gronda

DE: - ml 0,00 se preesistono costruzioni sul lotto del confinante, limitatamente allo sviluppo di questa preesistenza

- una distanza pari all' altezza massima del fabbricato oggetto della richiesta di concessione, garantendo una distanza minima di ml 5,00 sia tra le pareti finestrate sia tra quelle non finestrate.

Nelle aree e per gli edifici di tipo C

- per tutti gli interventi edilizi, anche dopo il primo intervento di costruzione:

DS: - dalle strade di interesse extraurbano: secondo le indicazioni espresse dalle tavole di questo P.R.G. e comunque secondo le prescrizioni vigenti del Codice Stradale

- dalle strade urbane di scorrimento già esistenti o di nuovo impianto una distanza pari all' altezza massima dell' edificio, con un minimo di ml 6,00 fermo restando che, al fine di consentire la realizzazione di un opportuno spazio a parcheggio, la recinzione dovrà essere arretrata rispetto al ciglio stradale di una misura che verrà stabilita dalla Commissione Igienico Edilizia, garantendo comunque una superficie minima pari a 25 mq per ogni unità abitativa.

DC: - ml 0,00 se preesistono costruzioni su confine sul lotto del confinante, limitatamente allo sviluppo e all' altezza di questa preesistenza

- ml 0,00 per bassi fabbricati aventi un' altezza massima di ml 2,40 misurati dal piano di campagna al filo di gronda

- in tutti gli altri casi una distanza pari all' altezza massima dell' edificio garantendo una distanza minima di ml 5,00

DE: - ml 0,00 se preesistono costruzioni sul lotto del confinante, limitatamente allo sviluppo di questa preesistenza

- altrimenti, una distanza pari all'altezza del fabbricato oggetto della richiesta di concessione, garantendo una distanza minima di ml 7,5 sia tra le pareti finestrate, sia tra quelle non finestrate

N.B. Nel caso di un insieme di edifici che formino oggetto di P.E.C. saranno consentite deroghe alle prescrizioni relative alla distanza tra gli edifici e tra confini dei lotti rientranti nell'ambito dello strumento urbanistico esecutivo solo ed esclusivamente per l'ottenimento di migliori condizioni di carattere distributivo. Tali deroghe non dovranno, comunque consentire, un incremento della volumetria costruibile.

Nelle aree e per gli edifici di tipo D

- per gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento, ristrutturazione senza aumento di volume:

DS: è consentito il mantenimento dei volumi e degli allineamenti esistenti, regolarmente concessionati

DC: è consentito il mantenimento dei volumi e degli allineamenti esistenti, regolarmente concessionati

DE: è consentito il mantenimento dei volumi e degli allineamenti esistenti, regolarmente concessionati

- per gli interventi di demolizione e di ricostruzione, e per gli interventi di nuova costruzione:

DS: secondo le indicazioni espresse nella cartografia facente parte di questo PRGC e secondo le prescrizioni espresse dal Codice Stradale. Dovrà comunque essere garantita una distanza di ml 10,00 dal ciglio stradale, qualunque sia la categoria a cui la strada appartiene.

DC: - un' altezza pari a _ dell' altezza dell' edificio, garantendo una distanza minima di ml 5,00

- ml 0,00 se preesistono costruzioni su confine, sul lotto del confinante, limitatamente allo sviluppo e all' altezza di questa preesistenza

- ml 0,00 per bassi fabbricati aventi un'altezza massima di ml 2,40 misurati dal piano di campagna al filo di gronda

DE: - ml 0,00 se preesistono costruzioni sul lotto del confinante, limitatamente allo sviluppo di questa preesistenza

- altrimenti, una distanza pari all'altezza del fabbricato oggetto della richiesta di concessione, garantendo una distanza minima di ml 10.

- nel caso in cui l' area sia sottoposta a strumento urbanistico esecutivo il rispetto della distanza tra gli edifici è comunque dovuto

Nelle aree e e per gli edifici di tipo E

- per gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento, ristrutturazione senza aumento di volume

DS: è consentito il mantenimento dei volumi e degli allineamenti esistenti, se regolarmente concessionati

DC: è consentito il mantenimento dei volumi e degli allineamenti esistenti, se regolarmente concessionati

DE: è consentito il mantenimento dei volumi e degli allineamenti esistenti, se regolarmente concessionati

- per gli interventi di demolizione e di ricostruzione e per gli interventi di nuova costruzione

DS: secondo le indicazioni espresse nella cartografia facente parte di questo PRGC e secondo le prescrizioni espresse dal Codice Stradale

- dalle strade extraurbane principali ml 40
- dalle strade extraurbane secondarie ml 30
- dalle strade locali ml 20
- dalle strade vicinali interponderali o consortili ml 10

DC : - ml 0,00 se preesistono costruzioni su confine, sul lotto del confinante, limitatamente allo sviluppo e all' altezza di questa preesistenza

- ml 0,00 per bassi fabbricati aventi un' altezza massima di ml 2,40 misurati dal piano di campagna al filo di gronda
- una distanza pari all' altezza massima dell' edificio, garantendo una distanza minima di ml 5,00

DE: - ml 0,00 se preesistono costruzioni sul lotto del confinante, limitatamente allo sviluppo e all' altezza di questa preesistenza

- altrimenti, una distanza pari all' altezza del fabbricato oggetto della richiesta di concessione

PROSPETTO DELLE FASCE DI RISPETTO STRADALE FUORI DAI CENTRI ABITATI E FUORI DAI NUCLEI ABITATI ISOLATI

(ART.2 del DLgs N. 285/1992 Nuovo Codice della Strada)

<i>posizione</i>	<i>opere</i>	<i>tipo B</i> <i>extraurbane</i> <i>principali</i>	<i>tipo C</i> <i>extraurbane</i> <i>secondarie</i>	<i>tipo D</i> <i>urbane di</i> <i>scorrimen</i> <i>to</i>	<i>tipo E</i> <i>urbane di quartiere</i>	<i>tipo F</i> <i>locali</i>
fuori dei centri abitati	nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, ampliamenti verso strada	40 m	30 m	----	----	20 m 10 m se vicinali
	costruzioni o ricostruzioni di muri di cinta	5 m	3 m			
	alberi da impiantare lateralmente alla strada	non inferiori alla massima altezza raggiungibile e con il minimo di ml 6	non inferiori alla massima altezza raggiungibile e con il minimo di ml 6	non inferiori alla massima altezza raggiungibile e con il minimo di ml 6	--	non inferiori alla massima altezza raggiungibile con il minimo di ml 6
	siepi alte sino a 1 m rete metallica e simili	1 m	1 m	---	---	1 m
	siepi alte più di 1 m e realizzate su cordoli e muretti alti più di 30 cm	3m	3m	---	---	1 m

-- non determinate dal Codice della strada

Gli edifici destinati a ricovero di animali o di impianti funzionali all' attività agricola.

Per quanto riguarda questo tipo di costruzioni, che possono dar luogo a molestia, si vedano le prescrizioni elencate al CAPO A, capoverso g dell'art. "Arce agricole".

Nei casi di realizzazione di recinzioni ex novo ovvero di ampliamenti di recinzioni esistenti ovvero di piantumazione di essenze di alto fusto, sia all'esterno sia all'interno del

centro abitato si dovrà garantire con adeguati arretramenti delle recinzioni rispetto al filo stradale , una sezione viaria libera di ml. 6,00.

Per quanto riguarda la messa a dimora di essenze di alto fusto si dovrà fare riferimento alle prescrizioni espresse dal Codice Stradale, dagli enti competenti per la gestione del patrimonio stradale, dal codice civile.

Art. 18 Piscine private

In tutte le aree del P.R.G.C. potrà essere concessa la costruzione di piscine private alle seguenti condizioni:

- Che sia assicurato un autonomo approvvigionamento di acqua tramite pozzo privato;
- Che la piscina sia realizzata ad una distanza minima dalle proprietà confinanti pari ad – della larghezza della piscina stessa;
- Che venga curato con particolare attenzione il suo inserimento nell’ambiente costruito e nel paesaggio evitando sbancamenti o costruzione di muri di sostegno.

Si suggerisce inoltre che la sagoma della piscina sia di grande semplicità;

- che il rivestimento interno sia realizzato con materiale di colorazione affine all’ambiente circostante, evitando il materiale plastico di colore azzurro;
- che la sistemazione degli spazi esterni sia realizzata con elementi di colore simile ai materiali laterizi;
- che l’immagine della piscina sia accuratamente mascherata alla vista con cortine verdi di medio ed alto fusto.

La costruzione di piscine private è soggetta a concessione onerosa in ragione del volume di invaso.

Art. 19 Pannelli solari

L’installazione di pannelli solari è soggetta ad autorizzazione ed è ammessa in tutte le aree di P.R.G.C.

Nelle aree di tipo A dovranno mantenere la stessa inclinazione della falda del tetto in cui saranno inseriti.

Nelle altre zone è consentita una diversa collocazione e una diversa pendenza.

Art. 20 Prescrizioni per la realizzazione di campeggio ed attrezzatura ricettiva

- 1) Nell’area espressamente indicata alla tavola n. 5 (scala 1:2000) di questo PRGC è consentita la realizzazione di campeggio con relative strutture di servizio (servizi igienici, reception, ufficio, abitazione del custode, locali di sgombero, posto di ristoro, ecc...).

Sono indicate le seguenti prescrizioni architettoniche:

-altezza massima dal piano di campagna: ml 4

-indice di densità fondiaria: 0,5 mc/mq

Le costruzioni dovranno essere realizzate con rivestimento esterno in pietra del luogo, copertura a falde costituita da orditura a vista del tipo “uso Trieste” e manto superiore in coppi. I serramenti dovranno essere in legno. Per l’arredo esterno si rimanda alle prescrizioni indicate all’art. 15 delle presenti NTA.

Relativamente all’edificio già esistente sito in questa zona e destinato ad attività ricettiva e di ristoro sono consentiti interventi di:

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria
- c) ristrutturazione edilizia
- d) ampliamento
- e) sopraelevazione
- f) demolizione
- g) nuova costruzione
- h) mutamento di destinazione d’uso
- i) recupero volumi esistenti

l) opere interne

In relazione agli interventi d) e) g) si danno le seguenti prescrizioni:

- densità fondiaria (vedasi art. 3 di queste NTA): 0,5 mc/mq
- distanza minima dal ciglio stradale: ml. 6,00
- Distanza minima dal confine : - 0,00 ml se preesistono costruzioni sul lotto del confinante
limitatamente all'altezza e allo sviluppo del fabbricato preesistente
- 5,00 ml se non preesistono costruzioni sul lotto del confinante
- altezza massima dei fabbricati: ml 7,50

In quest'area non potrà essere superato complessivamente il rapporto di copertura del 50% calcolato sulla superficie dell'area di pertinenza.

- 2) Nell'area espressamente indicata alla tavola 5 (scala 1:2000) di questo PRGC denominata Località Uataré è consentita l'installazione di tende temporanee ad uso campeggio.
L'installazione delle tende è soggetta a semplice comunicazione con l'indicazione del periodo di occupazione del suolo, che potrà essere solo stagionale.
L'inserimento nel contesto ambientale delle tende dovrà essere particolarmente curato mediante collocazione delle stesse nei pressi di cortine verdi od alberature.

Art. 21 Prescrizioni per la realizzazione di scuderie di carattere amatoriale in zone di tipo E

Si specifica che la concessione edilizia per la realizzazione di scuderie di carattere amatoriale (destinate quindi al ricovero di uno o due capi per ogni unità abitativa) , peraltro sottoposta all'osservanza di queste NTA e delle condizioni prescritte dal Codice Civile , dovrà essere preliminarmente sottoposta alla valutazione vincolante degli uffici competenti dell'USL.

La concessione potrà essere rilasciata a chiunque lo richieda.

Art. 22 Norme riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, criteri generali, prescrizioni per la progettazione e l'esecuzione di tutte le opere

Tutti gli interventi di nuova edificazione devono sottostare alle prescrizioni previste dal D.M. del 11-03-1988 "norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni....."

Si precisa inoltre quanto segue:

Il comune di Cartosio per quanto riguarda le caratteristiche geologiche del territorio è classificato secondo quattro categorie:

- zone instabili a rischio di frana;
- zone potenzialmente instabili;

- zone mediamente stabili
- zone stabili

si vedano
~~(si veda la Relazione Geologica di questa variante gli elaborati geologici della variante 2002 e gli elaborati del vigente PRG e le Tavole grafiche facenti parte del PRGI della Comunità montana Alta Valle Orba, Erro e Bormida di Spigno e la tavola grafica n° 2 della variante comunale 1996).~~

Le zone instabili, a rischio di frana, sono inedificabili a tutti gli effetti.

Tutti i progetti per interventi da realizzare nelle aree, individuate alle tavole di P.R.G.I. quali "zone potenzialmente instabili" dovranno essere corredati da una accurata relazione geologico tecnica estesa all'intera area interessata. Essa dovrà rappresentare un approfondimento delle analisi geologiche svolte nell'ambito del P.R.G.I.

La Commissione Edilizia potrà a sua discrezione richiedere ogni tipo di analisi preliminare di approfondimento (prove penetrometriche, prove elettriche o altro) al fine di garantire condizioni di massima sicurezza. Tali indagini saranno svolte a cura e spese del richiedente la concessione.

Per tutte le aree di nuovo impianto (di tipo C, D o F) previste da questa variante di PRG è stata redatta una "Relazione geologico - tecnica". All'interno di essa, per ogni singola area, sono date specifiche prescrizioni di carattere costruttivo: esse dovranno essere rigorosamente citate e approfondite nell'ambito della richiesta di concessione riguardante quell'area ed essere - quindi - attuate con la realizzazione dell'intervento.

Art. 23 Zone a vincolo idrogeologico e zone boscate (art. 30 L.R. 56/77)

Tali aree sono individuate alla Tav. 2 in scala 1:10.000.

Le zone boscate sono a tutti gli effetti inedificabili (si vedano a tale proposito i successivi articoli di queste NTA).

Il taglio dei boschi, ai sensi della L.R. 4/9/78 n. 57, è comunque sempre soggetto ad autorizzazione rilasciata dall'organo competente.

Le zone soggette a vincolo idrogeologico (R.D. 3267 del 30/12/1923 - art. 5 R.D. 215 del 13/2/1933) sono sottoposte al rilascio di autorizzazione da parte del Presidente della Giunta Regionale secondo quanto disposto dall'art. 30 della L. 56/77 e s.m. e i.

Art. 24 Elencazione delle aree inedificabili, delle aree ad edificabilità controllata

Al fine di garantire la tutela del suolo, la sua corretta utilizzazione ed il rispetto della legislazione vigente il PRGC individua aree inedificabili ed aree ad edificabilità limitata e/o controllata come qui di seguito espresso:

sono inedificabili :

1. le aree a bosco
2. le aree definite quali "zone instabili" indicate alla tavola in scala 1:10.000 facente parte di questo PRGC che sono interessate da movimenti gravitativi in atto.
3. le aree classificate come "A.1.";
4. le aree che rientrano nelle fasce di rispetto delle strade, dei corsi d'acqua, dei cimiteri, degli impianti di depurazione, dei pozzi di captazione di acquedotto. La dimensione delle fasce di rispetto è - in questi casi - definita dal Codice Stradale, dalla legislazione regionale e/o nazionale vigente in materia urbanistica, dalle indicazioni eventualmente espresse dagli organi competenti. Tali disposizioni preverranno comunque sulle indicazioni eventualmente espresse sulle tavole grafiche di

questo PRGC. Le condizioni riguardanti le fasce di rispetto dovranno essere rispettate anche nei casi in cui alcuni punti degli impianti infrastrutturali del territorio non siano espressamente individuate in cartografia.

5. le aree asservite ad elettrodotti od oleodotti ovvero ad altra infrastruttura;

Nei casi compresi nelle "zone instabili" ovvero entro le fasce di rispetto dei corsi d'acqua, la richiesta di autorizzazione per la realizzazione di opere di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione dovrà essere corredata dalla documentazione prevista dal D.M. del 11/3/1988 "Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni..."

Si vedano inoltre le prescrizioni descritte al seguente articolo 25.

Sono sottoposte a condizione di "edificabilità controllata":

Le aree classificate come aree "potenzialmente instabili" alla tavola, in scala 1:10.000, e facente parte del PRGI "Comunità montana - alta valle Orba. Erro, Bormida di Spigno" - sono sottoposte a condizioni di "edificabilità controllata". Si tratta di aree interessate da non gravi condizioni di pericolo.

Per quanto riguarda gli eventuali interventi edificatori da realizzare in queste zone (ivi compresi quelli di ampliamento), ogni richiesta di autorizzazione o concessione dovrà essere corredata da accurata relazione - redatta da tecnico specializzato - illustrante le condizioni idrogeologiche specifiche della zona in oggetto. Il richiedente concessione dovrà impegnarsi a realizzare tutte le opportune opere di regimazione delle acque e di protezione del fabbricato e dovrà, altresì, con la sottoscrizione di atto pubblico sollevare l'Amministrazione da qualsiasi responsabilità derivante da fenomeni calamitosi.

Prescrizioni di cui alla del. n. 18/2001 dell'Autorità di Bacino del fiume Po - Parma - art. 6

"Per le aree in dissesto non rientranti tra quelle di cui al precedente art. 4 le Regioni, entro diciotto mesi dall'entrata in vigore del PAI, trasmettono all'Autorità di bacino eventuali proposte di aggiornamento dell'elaborato n. 2 dello stesso ("Atlante dei rischi idraulici e idrogeologici - Inventario dei centri abitati montani esposti a pericolo") risultanti dalle varianti di adeguamento adottate dai comuni ai sensi dell'art. 18, commi 2 e 3 delle Norme di attuazione del PAI medesimo.

Entro i tre mesi successivi, l'Autorità di bacino provvede al suddetto aggiornamento, secondo la procedura di cui all'art. 1, comma 10 delle citate Norme di attuazione, garantendone la pubblicità mediante la pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale e l'affissione all'Albo Pretorio dei Comuni interessati. Fino alla pubblicazione dell'aggiornamento operato dall'Autorità di bacino, nelle aree di cui al comma 1 del presente articolo non possono essere rilasciate concessioni, autorizzazioni, nullaosta o atti equivalenti, relativi ad attività di trasformazione ed uso del territorio, in assenza di una previa documentata valutazione della compatibilità dell'intervento con le condizioni di dissesto, effettuato a cura del richiedente, sulla base di idonea documentazione tecnica. Del rilascio di detti provvedimenti il Comune dà altresì comunicazione alla Regione.

Successivamente alle intervenute pubblicazioni, i Comuni che non abbiano provveduto all'adozione delle varianti di adeguamento ai sensi dell'art. 18 delle norme di attuazione del PAI sono comunque tenuti a rispettare le prescrizioni di cui all'art. 9 delle Norme medesime."

Art. 25 Interventi ammessi ed esclusi nelle aree inedificabili, nelle aree ad edificabilità controllata e nelle fasce di rispetto

Ad ulteriore chiarimento di quanto già specificato agli articoli precedenti si elencano qui di seguito gli interventi ammissibili nelle fasce di rispetto, nelle aree ad edificabilità controllata e nelle aree inedificabili.

Nelle aree inedificabili possono, di norma, essere realizzate:

- opere per la conservazione dello stato di natura e nuove piantumazioni
- opere per la coltivazione di giardini privati, per la realizzazione di parcheggi privati
- opere per la realizzazione di recinzioni di semplice fattura (rete metallica plastificata con siepe viva o grigliato verniciato con siepe viva)

Si elencano, invece, qui di seguito gli interventi ammessi nelle varie aree classificate come “inedificabili”

Nelle fasce di rispetto stradale (per la determinazione delle fasce di rispetto stradale si veda il Nuovo Codice della Strada - D.L. 285/1992)

- percorsi pedonali o ciclabili
 - parcheggi pubblici
 - opere ed impianti infrastrutturali
 - impianti per la distribuzione di carburanti alla distanza minima di ml 300 da incroci e curve con autorizzazione a titolo precario
 - in caso di interventi su edifici preesistenti, sono consentiti
- manutenzione ordinaria e straordinaria
 - ristrutturazione interna
 - restauro e risanamento conservativo
 - ampliamenti destinati al miglioramento delle condizioni abitative e igieniche dell' immobile. Tali ampliamenti dovranno essere contenuti nella misura di un incremento di 35 mq di superficie utile abitabile distribuita su uno o più piani e dovranno essere realizzati sul lato opposto a quello dell' infrastruttura viaria da salvaguardare.

Nelle fasce di rispetto dei cimiteri (150 ml L.R. 56/77 art. 27, comma5)

- percorsi pedonali o ciclabili
 - parcheggi pubblici
 - opere ed impianti infrastrutturali
 - in caso di interventi su edifici preesistenti, sono consentiti
- manutenzione ordinaria e straordinaria
 - ristrutturazione interna
 - restauro e risanamento conservativo
 - ampliamenti destinati al miglioramento delle condizioni abitative e igieniche dell' immobile. Tali ampliamenti dovranno essere contenuti nella misura di un incremento di 35 mq di superficie utile abitabile distribuita su uno o più piani e dovranno essere realizzati sul lato opposto a quello dell' infrastruttura viaria da salvaguardare.

La concessione per intervento di ampliamento potrà essere rilasciata solo ed esclusivamente a fronte di atto di impegno con il quale il richiedente ammette che, in caso di esproprio dell'immobile da parte dell'Amministrazione, la valutazione di esso non comprenda il maggior valore dovuto alle opere di ampliamento.

Nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua (per la determinazione delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua si veda L.R. 56/77 art. 29)

- percorsi pedonali o ciclabili
- parcheggi pubblici
- in caso di interventi su edifici preesistenti, sono consentiti:
 - manutenzione ordinaria e straordinaria
 - ristrutturazione interna
 - restauro e risanamento conservativo

Per i pozzi di captazione è prevista una fascia di rispetto di ml. 200.

Per quanto riguarda la realizzazione di eventuali interventi nell'ambito di tali fasce di rispetto si vedano le prescrizioni del D.P.R. 24/5/1988 n. 236, art. 6.

Per gli edifici esistenti eventualmente ricadenti in tali fasce di rispetto sono comunque consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione e restauro, ampliamento, sovrizzo e ogni altro intervento compatibile con le prescrizioni previste dalle N.T.A. per la zona in oggetto.

Per i depuratori è prevista una fascia di rispetto di ml. 100.

Per quanto riguarda la realizzazione di eventuali interventi nell'ambito di tali fasce di rispetto si vedano le prescrizioni del Deliberazione del comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento - "Criteri, metodologie e norme tecniche generali di cui all'art. 2, lett. b), d) ed e) della L.N. 10/5/1976 n. 319 recante norme per la tutela delle acque dall'inquinamento, Allegato 4, punto 1.2, pag. 20, pubbl. suppl. ord. alla G.U. n. 48 del 21/2/77".

Per gli edifici esistenti eventualmente ricadenti in tali fasce di rispetto sono comunque consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione e restauro, ampliamento, sovrizzo e ogni altro intervento compatibile con le prescrizioni previste dalle N.T.A. per la zona in oggetto

Art. 26 Prescrizioni relative alle aree ricadenti entro l'ambito sottoposto alla tutela prevista dalla L. 431/85

Tutti gli interventi ricadenti entro l'ambito di cui sopra (ml. 150 dal limite del corso d'acqua) sono sottoposti al rilascio preventivo di autorizzazione da parte della Commissione regionale competente. Nel rispetto della L.R. n. 20 del 3/4/89 "Norme in materia di tutela dei beni culturali, ambientali e paesaggistici" e della L.R. n. 3 del 5/1/95 modifiche alla L.R. 3/4/89 n. 20".

Art. 27 Condizioni relative ad edifici fatiscenti nelle aree agricole - tipo E

Qualora sia richiesta concessione a proposito di edifici fatiscenti, in pessime condizioni di conservazione, ridotti a "rudere", che risultino rappresentati sui fogli catastali in scala 1:2.000 e il cui ingombro sia chiaramente riconoscibile sono consentiti interventi di demolizione totale e ricostruzione finalizzata all'ottenimento di un'immagine coerente con i fabbricati circostanti :

Si potrà quindi procedere alla richiesta di concessione nel rispetto di quanto prescritto dall' art.10 delle presenti N.T.A. per le zone di tipo E - CAPO B - INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI.

Art. 28 Condizioni relative alla realizzazione di distributori di carburante

Nel caso di realizzazione di nuovo impianto per la distribuzione di carburante o di ristrutturazione di impianto esistente, si prescrivono le seguenti condizioni:

- superficie massima impegnata (coperta o scoperta) : mq 500
- superficie coperta e chiusa (per la collocazione di servizi, ufficio, ricovero attrezzi, ristoro, etc.) : mq 150
- superficie coperta totale (costituita , oltre agli spazi sopradescritti , da pensiline, tettoie, etc.) : mq 200

Art. 29 Condizioni relative alle aree sottoposte a vincolo archeologico

Le zone indicate nelle tavole di Piano alla tavola 2 in scala 1:10.000 quali "Zone soggette a vincolo archeologico" sono sottoposte alle condizioni previste dal D.M. 20/4/1995, seguenti prescrizioni:

Pertanto per le opere ricadenti in queste zone che rappresentino modifica del sottosuolo o del soprasuolo, il Comune dovrà richiedere, prima di esprimere il proprio parere, regolare autorizzazione da parte della soprintendenza archeologia del Piemonte . Tale parere dovrà essere richiesto a cura e spese del richiedente concessione o autorizzazione.

Per quanto attiene le aree vincolate ex lege 1089/39 e ex lege 431/85, e per le aree a rischio archeologico, gli interventi che modificano il paesaggio, lo stato del sottosuolo ivi compresi cambi di coltura con modifiche della tecniche agrarie, devono essere sottoposti a preventive autorizzazioni della Soprintendenza.

In particolare si richiama, in sede di prima localizzazione delle opere pubbliche, con particolare riguardo alle opere che interessano il sottosuolo, della C.P.C.M. n. 3763/6 del 20/04/1982.

Dovrà essere posta particolare attenzione a:

- innesti sulla SS 334 del Sassello
- utilizzo di spazi verdi, alberature quali elementi utili all'inserimento paesistico (quinte verdi ecc...)

Art. 30 Aree colturali di forte dominanza paesistica

Sono aree che comprendono gli ambiti collinari significativamente interessati da tipologie di coltivazione agricola ad alta valenza paesistico-ambientale, dall'insieme di vigneti

specializzati e da frutteti caratterizzanti il paesaggio per le tipologie di impianto e le strutture di servizio e di arredo.

Tali aree sono da mantenere all'attività agricola secondo le prescrizioni dell'art. 25 della l.r. 56/77 e in attuazione all'art. 11 del PTR; la nuova edificazione, per i soggetti aventi titolo, dovrà avvenire al di fuori delle porzioni di territorio oggetto di effettiva coltura specializzata. Le costruzioni consentite all'interno delle aree a forte dominanza paesistica devono rispettare caratteri costruttivi tradizionali e parametri di qualità tali da non alterare le immagini storicamente consolidate del paesaggio collinare.

Cartosio

il Progettista:

Il Sindaco:



Il Segretario comunale:

Il Responsabile del servizio: