

## INDICE

### TITOLO I°

#### - NORME GENERALI -

Art. 01 - Premesse Generali	pag. 05
Art. 02 - Finalità della 2a Variante Generale al P.R.G.I.	pag. 05
Art. 03 - Contenuti della 2a Variante Generale al P.R.G.I.	pag. 07
Art. 04 - Elaborati della 2a Variante Generale al P.R.G.I.	pag. 07
Art. 05 - Attuazione della 2a Variante Generale al P.R.G.I.	pag. 09
Art. 06 - Definizione dei parametri urbanistici	pag. 09
Art. 08 - Definizione dei parametri edilizi	pag. 13
Art. 09 - Tipologie edilizie	pag. 20
Art. 10 - Principali tipi di intervento urbanistico	pag. 21
Art. 11 - Principali tipi di interventi edilizi	pag. 21

### TITOLO II°

#### - ATTUAZIONE DELLA SECONDA VARIANTE GENERALE AL P.R.G.I. -

Art. 12 - Modalità di attuazione della 2a Variante Generale al P.R.G.I.	pag. 33
Art. 13 - Opere soggette a Permesso di Costruire e D.I.A.	pag. 37
Art. 14 - Condizioni per il rilascio del Permesso di Costruire	pag. 40
Art. 15 - Documentazione a corredo della istanza di Permesso di Costruire e D.I.A.	pag. 43
Art. 16 - Tempo di validità del Permesso di Costruire	pag. 45
Art. 17 - Termine della Denuncia di Inizio Attività	pag. 46
Art. 18 - Osservanza dei valori parametrici ed applicazione degli indici	pag. 46
Art. 19 - Capacità insediativa	pag. 47

### TITOLO III°

#### - CLASSI DI DESTINAZIONI DI USO DELLA SECONDA VARIANTE GENERALE AL P.R.G.I. -

Art. 20 - Classificazione ed individuazione delle aree	pag. 48
--	---------

## CAPO I°

### - AREE A SERVIZI E PRESCRIZIONI GENERALI -

Art. 21 - Aree per servizi ed attrezzature a livello comunale e di interesse generale (S, SI, <b>SG</b> )	pag. 49
Art. 22 - Opere di Urbanizzazione primaria, secondaria ed indotta	pag. 52
Art. 23 - Norme e prescrizioni generali per gli interventi edilizi su tutto il territorio comunale	pag. 53

## CAPO II°

### - AREE DESTINATE AD USI RESIDENZIALI -

Art. 24 - Aree destinate ad usi residenziali (CS,RE,RC,RN)	pag. 56
Art. 25 - Centro Storico (CS)	pag. 56
Art. 26 - Norme particolari per i materiali da impiegare specificamente nel Centro Storico (CS)	pag. 60
Art. 27 - Edifici, manufatti, monumenti isolati aventi valore storico, artistico, ambientale e documentario nel Centro Storico	pag. 62
Art. 28 - Incentivi specifici per le aree CS	pag. 63
<b>Art. 28.1 - Interventi coordinati di riqualificazione urbana in via Saudino e via Alfieri</b>	pag. 63
Art. 29 - Aree residenziali a capacità insediativa Esaurita (RE)	pag. 64
Art. 30 - Aree residenziali di Completamento (RC)	pag. 67
Art. 31 - Aree residenziali di nuovo Impianto (RN)	pag. 68

## CAPO III°

### - AREE DESTINATE AD IMPIANTI PRODUTTIVI ARTIGIANALI -

Art. 32 - Aree destinate ad Impianti artigianali (I)	pag. 70
Art. 33 - Aree di Riordino da Attrezzare (IR)	pag. 71
Art. 34 - Impianti produttivi esistenti Confermati (IC)	pag. 72
Art. 35 - Impianti produttivi esistenti in sede Impropria (II)	pag. 72
Art. 36 - Incentivi specifici per le aree per gli insediamenti artigianali	pag. 73

CAPO V° -

- AREE DESTINATE AD USO AGRICOLO -

Art. 38 - Aree destinate ad uso Agricolo (A)	pag. 74
Art. 39 - Aree di Tutela ambientale (TA)	pag. 79
Art. 39bis) - Aree di Tutela ambientale e recupero (TA_R)	pag. 80
Art. 40 - Aree agricole destinate all'Agriturismo (AGR)	pag. 80
Art. 41 - Aree per le attività Sportive e Ricreative (SPR)	pag. 82
Art. 42 - Aree per le attività di Estrazione e lavorazione degli Inerti (EI)	pag. 85

- CAPO VI° -

- NORME SPECIFICHE SUGLI EDIFICI ESISTENTI. -

Art. 43 - Edifici esistenti a destinazione d'uso Impropria	pag. 86
Art. 44 - Ricostruzione di edifici crollati in tutto o in parte in seguito ad eventi eccezionali	pag. 87
Art. 45 - Interventi urgenti	pag. 88

- CAPO VII° -

- FASCE DI RISPETTO E VINCOLI PARTICOLARI. -

Art. 46 - Aree di dissesto idrogeologico	pag. 89
Art. 47 - Fasce di rispetto	pag. 89
Art. 48 - Aree di rispetto	pag. 90
Art. 49 - Norme edilizie particolari sulle fasce di rispetto	pag. 91
Art. 50 - Fasce di rispetto dei corsi d'acqua	pag. 92
Art. 51 - Vincolo idrogeologico, aree boscate ed aree instabili o parzialmente instabili	pag. 93
Art. 52 - Aree edificabili, idoneità geologica all'edificazione e prescrizioni geologiche su tutto il territorio comunale	pag. 94
Art. 53 - Vincolo ai sensi della ex Legge n° 1.089/39 e D. Lgs. n°490/99	pag. 96
Art. 54 - Biotopo BC 10062 - Stagno interrato di Settimo Rot- taro - Direttiva CEE n°92/43/CEE Habitat -	pag. 96
Art. 55 - Aree di pregio ambientale e paesistico ai sensi del D. Lgs. n°490/99	pag. 97
Art. 56 - Compatibilità ambientale ai sensi dell'art. 20 della L.R. n° 40/98	pag. 97
Art. 57 - Aree di rispetto per impianti di telecomunicazione pubbliche	pag. 97
Art. 58 - Aree gravate da usi civici	pag. 98

CAPO VIII° -

- VIABILITA' GENERALE -

Art. 59 - Aree destinate alla viabilità	pag. 99
Art. 60 - Distanze ed arretramenti dalle strade	pag. 99
Art. 61 - Norme particolari sulla viabilità pubblica, sulla viabilità privata, sulle strade cieche e sulle piazze	pag. 101
Art. 62 - Opere in aree attigue a strade provinciali e statali	pag. 103

TITOLO IV°

- NORME PARTICOLARI -

Art. 63 - Parcheggi privati	pag. 104
Art. 64 - Aree a verde pubblico e privato	pag. 105
Art. 65 - Recinzioni e cancellate	pag. 106
Art. 66 - Sbancamenti e muri di contenimento	pag. 108
Art. 67 - Bassi fabbricati ad uso deposito attrezzi agricoli ed autorimesse	pag. 108
Art. 68 - Dehors	pag. 110
Art. 69 - Serre	pag. 110
Art. 70 - Depositi di gas di petrolio liquefatto	pag. 110
Art. 71 - Verande	pag. 111
Art. 72 - Depositi di materiale all'aperto	pag. 111
Art. 73 - Stazioni di servizio e rifornimento di carburanti	pag. 112
Art. 74 - Impianti di interesse pubblico	pag. 112
Art. 75 - Autorizzazione all'insediamento artigianale e commerciale	pag. 113

TITOLO V°

- NORME FINALI -

Art. 76 - Poteri di deroga	pag. 114
Art. 77 - Attività edilizia in corso	pag. 114
Art. 78 - Riferimento ad altre norme e norme eventualmente in contrasto	pag. 115
Art. 79 - Rettifica di errori materiali	pag. 115
Art. 80 - Edifici oggetto di Condono Edilizio	pag. 115
Art. 81 - Scadenza del vincolo urbanistico	pag. 116
Art. 82 - Considerazioni finali	pag. 116
Art. 83 - Disposizioni per l'Ufficio Tecnico Comunale	pag. 116
Art. 84 - Disposizioni finali sulla viabilità comunale	pag. 116
Art. 85 - Disposizioni in materia di Bonifica dell'Amianto	pag. 117

## TITOLO I°

### - NORME GENERALI -

#### Art. 01) PREMESSE GENERALI

La realizzazione del progetto Definitivo accoglie, dopo l'adozione del Preliminare avvenuta con Deliberazione del C.C. n°24 del 10/09/2001 ed a seguito delle indicazioni emerse con la Variante in Itinere adottata dal Comune di Caravino con deliberazione del 21/02/2003 n°9 e condotta specificatamente sulle aree IN (aree industriali attrezzate di nuovo impianto) e CDN (aree commerciali, direzionali e terziarie di nuovo impianto), tutte le indicazioni urbanistiche emerse in fase di consultazione con i cittadini e gli organi di competenza. Recepisce infine le Osservazioni formulate dagli uffici di competenza della Regione Piemonte del 23/12/2004 numero di protocollo 20228/19.09 PPU.

Considerate però le modifiche ivi apportate, nonché la rielaborazione generale del Piano stesso: in particolare nell'ambito della viabilità, dell'area commerciale CDN1, della definizione del Centro Storico, ecc....., si è proceduto ad una seconda pubblicazione e deposito per trenta giorni consecutivi iniziata in data 10/01/2006 e terminata il 08/02/2006. la Seconda Variante al P.R.G.I., comprende anche le ultime Osservazioni dei cittadini effettuate nel Febbraio 2006, con relativa modifica della cartografia.

#### Art. 02) FINALITA' DELLA SECONDA VARIANTE GENERALE AL P.R.G.I.

In armonia con le disposizioni degli artt. 11 e 82 della L. R. n°56/77 e s.m.i. la Seconda Variante Generale Comunale al P.R.G.I. è finalizzata al soddisfacimento delle esigenze sociali della comunità locale, con l'intento di salvaguardare, recuperare e riaffermare i valori della qualità architettonica nelle aree edificate ed edificande, nonché di eliminare le condizioni di insalubrità e di degrado. Le norme qui di seguito dettate, non sono totalmente esaustive rispetto alla complessità delle casistiche inerenti la materia edilizia, tuttavia vanno intese ed applicate come indispensabile complemento alle prescrizioni di carattere meramente quantitativo, il cui rispetto non è comunque garanzia assoluta del conseguimento di un prodotto edilizio accettabile.

Pertanto, in base agli indirizzi contenuti negli articoli seguenti, sarà cura dell'Ufficio Tecnico Comunale (nella figura del Responsabile del Procedimento) e della Commissione Igienico - Edilizia l'accurata valutazione degli aspetti qualitativi degli interventi proposti, che dovranno chiaramente emergere dagli Strumenti Urbanistici Esecutivi pubblici o di iniziativa privata, dalle richieste di Permesso di Costruire, nonché D.I.A. (di cui al D.P.R. del 06/06/2001 n°380 e del D. Lgs. del 27/12/2002 n°301), dai progetti "municipali" e quant'altro, con indicazioni precise circa le tipologie ed i materiali previsti nonché le rappresentazioni indicative dell'inserimento ambientale degli interventi.

Più precisamente, si sono perseguiti i seguenti obiettivi:

- l'aggiornamento generale di tutta la cartografia di Piano, ai vari livelli e gradi, con l'inserimento dei fabbricati, la corretta rappresentazione delle vie, ecc...;
- integrazione in materia di edilizia ed urbanistica, con il Regolamento Edilizio adottato con delibera del Consiglio Comunale del 27.09.1999 n°11, di cui alla L. R. n°19/99;
- l'equilibrato rapporto tra residenze, servizi ed infrastrutture;
- razionalizzare l'uso del suolo con l'applicazione della L.R. n°21/98 (sottotetti) e della L. R. n°09/03 (rustici);
- il recupero all'uso sociale del patrimonio edilizio ed infrastrutturale esistente;
- la difesa attiva del patrimonio agricolo, delle risorse naturali e del patrimonio storico-artistico e ambientale;
- contrastare l'abbandono degli usi abitativi;
- l'adeguamento delle Norme di Attuazione alle ultime disposizioni legislative in merito all'edilizia ed all'urbanistica (D.P.R. del 06/06/2001 n°380 e del D. Lgs. del 27/12/2002 n°301);
- la riqualificazione dei tessuti edilizi periferici e marginali e dei nuclei isolati di recente formazione;
- l'equilibrata espansione dei centri abitati;
- la ridefinizione dell'area e del complesso architettonico di Masino, per una maggiore sensibilità e tutela ambientale;
- il riordino ed il completamento degli impianti produttivi esistenti;
- l'introduzione di nuove aree da riservare alle attività commerciali ed al settore direzionale e terziario, di cui al D. Lgs. n°114/98;
- l'attuazione dello snellimento e semplificazione delle procedure relative al commercio, di cui alla L. R. n°28/99;
- il soddisfacimento del fabbisogno pregresso e previsto di servizi sociali e di attrezzature pubbliche;
- accrescere la dotazione di parcheggi e di verde pubblico;
- favorire e promuovere lo sviluppo e la ricezione delle attività turistiche, attraverso l'utilizzazione della L. R. n°04 del 24.01.2000 e del relativo "Piano triennale degli interventi";
- la programmata attuazione degli interventi pubblici e privati;
- la predisposizione di una normativa attenta alla salvaguardia dell'ambiente, recependo i disposti dell'art. 20 della Legge Regionale del 14.12.1998 n°40, in materia di assetto del territorio;
- recepimento dei disposti della Legge Regionale n°44/2000 sul "decentramento delle funzioni agli Enti locali";
- identificare l'area sulla quale insiste il BIOTOPO 10062 di cui alla direttiva n°92/43/CEE del 21/05/1992 (stagno interrato di Settimo Rottaro);
- restituire la cartografia di Variante di Piano su modello informatico, al fine di rappresentare nel modo più fedele possibile il territorio di Caravino.

Art. 03) CONTENUTI DELLA SECONDA VARIANTE GENERALE AL P.R.G.I.

Il presente progetto di Variante Generale al P.R.G.I. costituisce una revisione globale e quindi una “Variante Strutturale” allo strumento urbanistico vigente, sia per le nuove prescrizioni normative, sia per le indicazioni cartografiche del vigente Piano Regolatore Generale (1a Variante approvata con D.G.R. n°77-46666 del 10/07/1995), redatto ai sensi del titolo III° e dell’art. 17 comma 4 della L.R. 5/12/1977 n. 56 e s.m.i..

La presente Variante è formata e sarà adottata secondo i disposti di cui al 4° comma punto f) dell’art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i..

Essa mantiene la sua efficacia, nei confronti di chiunque, fino all’approvazione di successive Varianti Parziali, Specifiche o Generali, fatta comunque salva l’applicazione delle misure di salvaguardia di cui all’art. 58 della L.R. 56/77 e s.m.i..

Le presenti Norme di Attuazione e le annesse Tabelle Parametriche, costituiscono parte integrante del progetto Definitivo relativo alla Seconda Variante Generale al P.R.G.I., ne integrano le indicazioni cartografiche e nel caso di contraddizione, prevalgono rispetto ad esse.

Art. 04) ELABORATI DELLA SECONDA VARIANTE GENERALE AL P.R.G.I.

La presente Seconda Variante Generale ha modificato tutti gli elaborati progettuali del vigente P.R.G.I. (1a Variante del 1992), sostituendo le vecchie cartografie con nuove tavole, identificando sul territorio Comunale “aree omogenee” simili, rivisitando le Norme Tecniche di Attuazione con un nuovo testo ed inserendo infine per ogni zona la rispettiva Tabella Parametrica di area. Per il Centro Storico sono altresì stati individuati interventi specifici e prescrizioni sugli elementi architettonici significativi.

Per quanto riguarda le cartografie ed i documenti descrittivi dello stato di fatto, in sede di Seconda Variante “strutturale”, sono state aggiornate le tabelle di analisi: demografica, del patrimonio esistente, ecc..., così come anche gli allegati cartografici. Volendo riportare una situazione veritiera dei luoghi, della viabilità, le tavole della precedente “1a Variante” sono state totalmente ridisegnate con l’ausilio dell’elaboratore elettronico (restituzione vettoriale) ed aggiornate.

L’elenco dei nuovi documenti introdotti dalla presente Seconda Variante Generale al P.R.G.I. e costituenti il progetto Definitivo, che completano o sostituiscono quelli costituenti la “1a Variante al P.R.G.I.” approvati con Delibera della Giunta Regionale del 09.06.1995 n°77-46666, nonché il progetto Preliminare e le Successive varianti di cui: la Prima Variante Parziale – Viabilità - al P.R.G.I., la Seconda Variante Parziale al PRGI concernente la Correzione di Errori Materiali riscontratisi nell’applicazione del Piano e riconducibili esclusivamente alle Norme Tecniche di Attuazione ed alle Tabelle Parametriche e la Terza Variante Parziale – Commercio e Correzione Errori Materiali – al PRGI e riconducibile prevalentemente all’adeguamento alla Normativa Regionale sulle Attività Commerciali nonché la Perimetrazione degli

Addensamenti Commerciali Storici Rilevanti nella Cartografia del Piano Regolatore vigente e la Correzione di Errori Materiali riguardanti la Cartografia stessa, sono i seguenti:

- Tav. 01 Documentazione fotografica delle aree urbanizzate;
- Tav. 02 Relazione Illustrativa (in sostituzione della precedente);
- Tav. 03/a Reti tecnologiche - acquedotto - (in sostituzione della precedente);
- Tav. 03/b Reti tecnologiche - fognatura - (in sostituzione della precedente);
- Tav. 03/c Reti tecnologiche - metanodotto - (in sostituzione della precedente);
- Tav. 03/d Reti tecnologiche - elettrodotto - (in sostituzione della precedente);
- Tav. 04/a Intenti ad edificare - planimetria generale in scala 1:5.000;
- Tav. 04/b Intenti ad edificare - planimetria generale in scala 1:2.000;
- Tav. 04/c Intenti ad edificare - richieste specifiche utenti -;
- Tav. 05/a Relazione geologica tecnica;
- Tav. 05/b Carta geologica, geomorfologia e dei dissesti in scala 1:10.000;
- Tav. 05/c Carta geo-idrologica e rete idrografica in scala 1:10.000;
- Tav. 05/d Carta delle acclività in scala 1:10.000;
- Tav. 05/e Carta litotecnica in scala 1:10.000;
- Tav. 05/f Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell' idoneità alla utilizzazione urbanistica in scala 1:10.000;
- Tav. 06 Planimetria generale del territorio comunale in scala 1:10.000;
- Tav. 07/a Planimetria aree urbanizzate ed urbanizzande in scala 1:5.000;
- Tav. 07/b Planimetria aree urbanizzate ed urbanizzande (concentrico) in scala ~~1:1.500~~ **1:2.000**;
- Tav. 07/c Planimetria aree urbanizzate ed urbanizzande (località Masino) in scala ~~1:1.500~~ **1:2.000**;
- Tav. 07/d Planimetria aree urbanizzate ed urbanizzande (località Grivellino, Cascina Roiera, Cascina Risola, Case verso Cossano e zona autostrada Ivrea-Santhià) in scala 1:1.500;
- Tav. 07/e Centri Storici - sviluppi - in scala ~~1:750~~ **1:1.000**;
- Tav. 07/f Carta dei vincoli ambientali - in scala 1:5.000;**
- Tav. 08 Planimetria relativa alla perimetrazione dell'area commerciale, direzionale e terziaria (CDN1 e SCDN1) in scala 1:5.000 e 1:1.500 in attuazione dei disposti del D. Lgs. del 30/03/1998 n°114 e della L.R. del 12/11/1999 n°28;
- Tav. 09/a Planimetria relativa alle aree del Preliminare soggette alle Osservazioni dei cittadini e degli organi di competenza in scala 1:5.000;
- Tav. 09/b Planimetria relativa alle aree del Preliminare soggette alle Osservazioni dei cittadini e degli organi di competenza in scala 1:1.500;
- Tav. 10 Controdeduzioni alle Osservazioni dei cittadini e degli organi di competenza;



- Tav. 11 Norme Tecniche di Attuazione;
- Tav. 12 Tabelle Parametriche di area;
- Tav. 13 Tavola rappresentante le Previsioni Urbanistiche dei Comuni contermini;
- Tav. 14 Controdeduzioni alle Osservazioni della Regione Piemonte;
- Tav. 17 Contro-deduzioni alle Osservazioni dei Cittadini;
- Tav. 19 Relazione illustrativa (integrata con cartografia del Piano di Classificazione Acustica);
- Tav. 20 Tavola rappresentante gli Addensamenti Commerciali Storici Rilevanti in scala 1:1.500

La Carta di Sintesi della Pericolosità Geo-morfologica e dell'Idoneità all'Utilizzazione Urbanistica, redatta dal Geologo, è stata sovrapposta (nelle varie scale) a tutta la cartografia di Variante al Piano, integrando così tutte le Tavole della zonizzazione.

Resta inteso che in caso di dubbia interpretazione o eventuale contraddizione tra le stesse Tavole che costituiscono il progetto Definitivo della Seconda Variante Generale al Piano, prevarranno le indicazioni della Tavola di maggiore dettaglio.

Art. 05) ATTUAZIONE GENERALE DELLA SECONDA VARIANTE AL P.R.G.I.

La Seconda Variante Generale al P.R.G.I. si estende all'intero territorio Comunale (Caravino, Masino, Grivellino, Cascine Campore, Cascina Risola, Cascina Roiera e Borgate), disciplinandone l'uso, la salvaguardia e la tutela attraverso le presenti Norme Tecniche di Attuazione e le relative Tabelle Parametriche di area, nonché le prescrizioni contenute negli elaborati grafici costituenti il progetto Definitivo della 2a Variante Generale.

Le presenti Norme costituiscono parte essenziale della 2a Variante Generale al P.R.G.I., integrano le prescrizioni indicate in cartografia per mezzo di apposita simbologia e prevalgono rispetto ad esse.

A norma dell'art. 82 della L.R. n°56/77 e s.m.i. ad approvazione avvenuta del Piano Territoriale, la 2a Variante al P.R.G.I. verrà adeguata alle previsioni dimensionali e strutturali da esso indicate.

Art. 06) DEFINIZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI

Ai fini dell'applicazione delle norme che seguono, si fa riferimento alle definizioni dei parametri urbanistici descritti nel Regolamento Edilizio vigente, approvato sul modello "Tipo" di cui alla L.R. n°19/99 ed in base alla Delibera del C.C. n°11 del 27.09.1999. Le presenti indicazioni, senza andare in contrasto con il R.E. vigente, desiderano unicamente svolgere la funzione di completare ed integrare le norme stesse, con il solo ruolo di fungere da compendio.

01) AREA

Quando non diversamente specificato, si intende per area una parte del territorio comunale topograficamente individuata nelle tavole di Piano, per la quale lo stesso prescrive norme operative che precisano le destinazioni di uso ammesse, i tipi di intervento con i relativi parametri e le modalità di attuazione.

02) SUPERFICIE TERRITORIALE (ST)

Si intende per ST l'estensione complessiva di una porzione di territorio, dell'area di insediamento, misurata in metri quadrati e costituita dalla somma delle superfici fondiari, di quelle destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, di quelle destinate a spazi pubblici o riservate ad attività collettive, a verde pubblico, a parcheggi ed a sedi viarie anche pedonali e ad ogni altra area dismessa o da dismettere ad uso pubblico. Si assume quindi essere tale, la superficie catastale o la superficie reale misurata e dimostrata, relativamente al lotto e/o alle particella interessata.

03) SUPERFICIE FONDIARIA (SF)

Si intende per SF la superficie di pertinenza delle costruzioni misurata al netto degli spazi pubblici di ogni tipo, delle aree destinate alla viabilità, esistente o prevista dalla 2a Variante al P.R.G.I. e dagli Strumenti Urbanistici Esecutivi. E' praticamente l'area del terreno asservita e/o asservibile alle costruzioni realizzate e/o realizzabili, misurata in metri quadrati, al netto delle superfici destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste e a tutte le altre aree destinate dalla 2a Variante al P.R.G.I. a pubblici servizi, alla viabilità pedonale o veicolare ed a ogni altra area dismessa o da dismettere eventualmente ad uso pubblico.

04) SUPERFICIE PER SERVIZI PUBBLICI (S - SI - SCDN)

Superficie da dismettere o da assoggettare ad uso pubblico, nell'ambito di SUE o di Permesso di Costruire Convenzionato, misurata in metri quadrati, per la realizzazione delle aree di cui all'art. 21 della L.R. n°56/77 e s.m.i. e D. Lgs n°114/98.

05) INDICE DI DENSITA' EDILIZIA TERRITORIALE (IT)

Per IT si intende il rapporto tra il volume edilizio edificato od edificabile e la superficie territoriale dell'area di riferimento ( $IT = V/ST$ ). Rappresenta quindi il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale.

06) INDICE DI DENSITA' EDILIZIA FONDIARIA (IF)

Per IF si intende il rapporto tra la consistenza edilizia edificata o edificabile e la superficie fondiaria pertinente edificabile ( $IF = V/SF$ ) ed è espressa in metri cubi per metro quadrato. Rappresenta quindi il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria. Sono esclusi dal computo della densità edilizia i volumi tecnici e gli impianti tecnologici comunque non rilevanti ai fini del carico urbanistico degli insediamenti interessati.

Il volume complessivamente edificabile sulla superficie fondiaria considerata, non può comunque essere superiore a quello che si ottiene applicando l'IT alla ST.

07) INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE (UT)

Esprime la massima superficie utile edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale. E' dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie territoriale ( $UT = SUL/ST$ ). Rappresenta il numero di metri quadrati di superficie lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale.

08) INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (UF)

Esprime la massima superficie utile edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria. E' dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie fondiaria ( $UF = SUL/SF$ ). Rappresenta quindi il numero di metri quadrati di superficie utile lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria.

La superficie utile complessivamente edificabile sulla superficie fondiaria non può comunque essere superiore a quella che si ottiene applicando la UT alla ST.

#### 09) INDICE DI AMPLIAMENTO (IA)

Esprime la percentuale del Volume e/o della Superficie utile, aggiungibile, nel corso di una sistemazione, ristrutturazione, completamento, sopraelevazione, ampliamento o ricostruzione parziale o totale, al volume e/o alla superficie utile preesistente di un fabbricato.

#### 10) INTERVENTO URBANISTICO

Si intende il complesso delle operazioni e degli interventi edilizi, previsti da uno Strumento Urbanistico Esecutivo di cui all'art. 32 della L.R. n°56/77 e s.m.i., nell'ambito interessato.

#### 11) INTERVENTO EDILIZIO

Si intende il complesso delle operazioni, oggetto di una D.I.A, di un Permesso di Costruire, volte a realizzare le trasformazioni urbanistiche ed edilizie dell'area interessata.

#### 12) DESTINAZIONE D'USO

Si intende per destinazione d'uso di un'area come sopra definita, l'insieme delle attività e delle utilizzazioni che sono evidenziate tra le "principali" o "ammesse" nell'area considerata delle Tabelle Parametriche. Per cambiamento di destinazione di uso di un'area, di un immobile o di parte di esso, si intende un passaggio dall'una all'altra delle classi di uso ammesse.

La destinazione di uso degli edifici già costruiti o in corso di costruzione è quella risultante dalla domanda di intervento o dagli elementi progettuali allegati.

Per le costruzioni già realizzate in epoca nella quale non era richiesta l'Autorizzazione o la precisazione delle destinazioni di uso, viene assunta come destinazione quella in atto al momento dell'adozione della 2a Variante Generale al P.R.G.I. e, qualora non abbiano destinazione in atto, quella compatibile con la destinazione risultante dalle caratteristiche tecniche e dalle dotazioni specifiche dell'edificio. In ogni caso le destinazioni di uso così stabilite, dovranno risultare coerenti con le rispettive classificazioni catastali.

La 2a Variante Generale al P.R.G.I. disciplina le destinazioni di uso del suolo e degli immobili. Le Tabelle Parametriche delle varie aree di Piano, indicano le destinazioni "principali" e quelle "ammesse": quelle non indicate risultano pertanto escluse.

Per destinazione di uso "ammessa", si intende quella prevalente per le costruzioni preesistenti e non per le nuove costruzioni, soggette alla destinazione "principale".

Per le classi di uso si intendono le specifiche voci in cui si scompongono le categorie principali: residenziali, commerciali e terziarie, produttive, agricole e di servizio.

Le destinazioni di uso sono classificate in modo semplificato come segue (art. 13 comma 1° L.R. 56/77 e s.m.i.):

- a) **RESIDENZIALI:**  
RA: residenze, autorimesse private;  
RU: uffici professionali, intermediari del commercio ed assimilabili;  
RE: sedi di Enti, associazioni culturali, luoghi di culto, sindacali e simili.
- b) **COMMERCIALI, DIREZIONALI E TERZIARIE:**  
(così come modificato dal D. Lgs. del 31.03.1998 n°114, dalla L. R. Piemonte del 12.11.1999 n°28 e dalla C.R. 13.414 del 29.10.1999 all'art. 17)  
VICINATO: esercizi commerciali al dettaglio in sede fissa di vicinato;  
M-SE1: esercizi commerciali al dettaglio in sede fissa di medie strutture (offerta commerciale extra-alimentare);  
M-SE2: esercizi commerciali al dettaglio in sede fissa di medie strutture (offerta commerciale extra-alimentare);  
M-SAM1: offerta alimentare e/o mista;  
M-SAM2: offerta alimentare e/o mista;  
G-SE1: esercizi commerciali al dettaglio in sede fissa di grandi strutture (offerta commerciale extra-alimentare);  
M-CC: esercizi commerciali al dettaglio in sede fissa di medie (Centro Commerciale);  
CM: attività commerciali al minuto esistenti;  
CI: attività commerciali all'ingrosso, magazzini, depositi esistenti;  
TE: ristoranti, bar, birrerie, pizzerie, cremerie, gelaterie ed esercizi simili;  
TA: attività alberghiera o para-alberghiera, ricettivo-turistiche, attività bed and breakfast;  
TC: agenzie di credito, assicurazioni, tabaccherie, software-house, beauty-farm e simili.
- c) **PRODUTTIVE:**  
PAR: attività artigianali di servizio alla residenza quali idraulici, falegnami, elettricisti, tappezzeri, autoriparazioni, fotografi, servizi per l'igiene e la pulizia, barbieri e parrucchieri, ecc..., che non siano incompatibili con la residenza, inquinanti o moleste, pericolose o generatrici di traffico veicolare;  
PA: attività produttive artigianali non nocive e rumorose;  
PI: attività produttive non nocive e rumorose.
- d) **AGRICOLE:**  
AR: residenze connesse con l'attività agricola totale o part-time, coltivazione dei terreni agricoli, lavorazione e conservazione dei prodotti, deposito macchine ed attrezzi, attività ricettive agrituristiche;  
AP: attività agricole e connesse, compresi allevamenti, immagazzinamento, trasformazione e commercializzazione dei prodotti, commercio diretto di prodotti.
- e) **SERVIZIO:**

- SP: attrezzature di servizio di interesse pubblico su aree private specificatamente definite caso per caso;  
SI: attività di servizio agli insediamenti produttivi;  
SCD: attrezzature e servizi pubblici per insediamenti commerciali, direzionali e terziari.

Sono comunque fatte salve le prescrizioni specifiche delle Tabelle Parametriche facenti parte integrante delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

#### Art. 08) DEFINIZIONE DEI PARAMETRI EDILIZI

Ai fini dell'applicazione delle norme che seguono, si fa riferimento alle definizioni dei parametri edilizi descritti nel Regolamento Edilizio vigente, approvato sul modello "Tipo" di cui alla L.R. n°19/99 ed in base alla Delibera del C.C. n°11 del 27.09.1999. Le presenti indicazioni, senza andare in contrasto con il R.E. vigente, desiderano unicamente svolgere la funzione di completare ed integrare le norme stesse, con il solo ruolo di fungere da compendio.

##### 01) SUPERFICIE COPERTA (SC)

E' definita dall'area misurata in metri quadrati, della proiezione orizzontale dell'intero corpo e quindi di tutte le parti edificate ed emergenti dal suolo. Nella determinazione della superficie coperta devono essere computati tutti gli edifici, compresi i bassi fabbricati, le tettoie, i porticati, le logge, gli sporti chiusi (tipo bow-window), i vani scala e i vani degli ascensori. Non sono da computarsi solo gli elementi decorativi, i cornicioni, gli sporti dei tetti, le pensiline e i balconi aperti a sbalzo, aggettanti per non più di 1,50 mt. dal filo di fabbrica, nonché le autorimesse interrate. Queste ultime, per non essere conteggiate nella SC, dovranno possedere i seguenti requisiti:

- a) non coprire un'area del lotto superiore alla metà della superficie libera esistente;
- b) la quota di copertura (misurata dall'estradosso al piano strada o al piano di campagna, dopo la sua definitiva sistemazione) non sia superiore a mt. 1,20;
- c) la copertura sia sistemata a "verde" e comunque fruibile, tale da poter essere considerata a tutti gli effetti area libera di pertinenza alla costruzione.

##### 02) RAPPORTO DI COPERTURA (RC)

E' definito dal valore percentuale che si ottiene dal rapporto tra la superficie coperta (SC) edificate e/o edificabili e la superficie fondiaria (SF) di pertinenza ( $RC=SC/SF$ ). In caso di dismissioni di aree destinate a servizi, il rapporto di copertura viene calcolato sull'intera superficie fondiaria originaria, prima della dismissione.

##### 03) LINEA DI TERRA (LT)

E' data dall'intersezione della superficie laterale della costruzione con il piano del terreno naturale.

##### 04) SUPERFICIE UTILE (SU)

E' data dalla somma di tutte le superfici di calpestio dei piani entro e fuori terra, espresse in metri quadrati e misurate:

- a) al lordo delle murature e tramezzature, della proiezione orizzontale su ogni piano degli elementi distributivi, dei bow-window, delle verande, dei soppalchi, ecc...);
- b) al netto di volumi tecnici quali torrini degli ascensori, torrini delle scale, impianti tecnologici, delle logge, dei balconi, dei terrazzi, dei porticati, delle tettoie, delle pensiline, dei cavedi, dei locali cantina, delle soffitte, dei sottotetti non abitabili e non agibili, di strutture aperte, dei pilotis e delle strutture tecniche.

I piani seminterrati vanno computati nella superficie utile quando emergono per oltre 1,20 mt. dalla quota di marciapiede o del terreno sistemato all'estradosso del solaio di copertura del piano seminterrato. La predetta emergenza viene calcolata come media "ponderata" misurata sulle diverse facciate, che comunque non deve essere mai superiore a mt. 2,00.

La pendenza del terreno di riporto, a sistemazione avvenuta, deve essere sempre inferiore al 20%, con la sola esclusione della realizzazione dei Bassi Fabbricati dove per quota di riferimento del terreno si deve intendere quella del terreno esistente.

#### 05) ALTEZZA DEI FABBRICATI (H)

L'altezza dei fabbricati è espressa in metri e si misura sui prospetti, dalla quota del marciapiede o del terreno sistemato, all'intradosso (se inclinato, alla sua quota media) del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile o al filo gronda se più alto. Nel caso di copertura a due falde, si considera il filo di gronda più elevato.

Nel calcolare l'altezza non vengono computati i volumi tecnici (torrette ascensore, vano scala, serbatoi, camini, ecc...), e le costruzioni speciali (silos per l'agricoltura, tralicci, ciminiere, antenne, impianti per l'utilizzo di fonti energetiche alternative, nastri trasportatori per l'estrazione di inerti) purché contenuti nei limiti strettamente indispensabili.

Non si computa altresì la maggior altezza determinata sui prospetti:

- a) dalla presenza di rampe di accesso a seminterrati, se la loro larghezza non supera 1/6 della lunghezza del perimetro totale del fabbricato;
- b) dalla presenza di parte di cortile ribassata sotto il livello del terreno sistemato se la sua superficie non è superiore alla superficie totale coperta del fabbricato;
- c) dalla presenza di abbaini con superficie di proiezione dei muri esterni, inferiore al 30% della superficie coperta del fabbricato.

Se il tetto o la copertura hanno inclinazione superiore al 43% (con la sola esclusione della Casa Svizzera), l'altezza dei fronti dell'edificio, determinata come sopra, verrà incrementata di due terzi delle proiezioni verticali del tetto e conteggiata al fine dell'altezza sui prospetti.

L'altezza massima di un edificio non può superare i limiti fissati dalla Seconda Variante al P.R.G.I. e dalle Tabelle Parametriche allegate.

Per la realizzazione di Bassi Fabbricati, la quota di riferimento per il conteggio dell'altezza dei fronti è quella del terreno esistente.

#### 06) ALTEZZA MINIMA INTERNA (HI)

E' l'altezza minima espressa in metri fra pavimento e soffitto. Essa viene stabilita in mt. 2,70 per i vani abitabili di nuova costruzione, mentre i corridoi, i disimpegni, i servizi igienici e locali accessori è stabilita in mt. 2,40. Per le opere di restauro e risanamento conservativo, consolidamento statico e comunque nell'ambito di vecchie costruzioni, si può derogare per edifici già esistenti destinati a essere recuperati alla residenza o altro, a condizione che detti interventi siano conformi alle normative e agli strumenti urbanistici vigenti, nonché alla L.R. n°21/98 e L.R. n°09/03. La deroga dei valori minimi ammissibili delle altezze interne è applicabile quando l'edificio abbia caratteristiche tipologiche, strutturali, estetiche, specifiche del luogo e meritevoli di conservazione.

Sono comunque fatti salvi i disposti del D.M. del 05/07/1975, del Decreto del Ministero della Sanità del 06/09/1999 e delle Istruzioni deliberate dalla G.R. n°20-10187 del 01/08/2003.

#### 07) VOLUME DEL FABBRICATO (V)

Il computo del volume va sempre eseguito, anche nel caso di edificio a piani sfalsati, con sporti e sottotetti abitabili, per singoli piani e si esprime in metri cubi. E' dato dalla somma dei prodotti delle superfici utili (SU) di ogni piano, al netto di eventuali soppalchi, per le relative altezze misurate tra i piani di calpestio dei pavimenti e/o tra piano di calpestio e l'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile (se inclinato alla sua quota "media ponderata").

Per i piani parzialmente interrati, il computo del volume va eseguito moltiplicando la SU per l'altezza media calcolata come rapporto fra la somma delle superfici ed il perimetro delle facciate libere.

Nel calcolo dell'altezza media, vengono altresì computate le porzioni di edificio interrate a seguito di riporti di terreno di nuova formazione, raccordati con il piano stradale e/o i marciapiedi o, in assenza, con i terreni limitrofi con pendenza superiore al 20%, salvo i casi di dimostrata e documentata impossibilità dovuta alla forte acclività naturale e preesistente del suolo.

Nel calcolo del volume devono altresì essere compresi gli sporti continui o comunque abitabili, gli abbaini, ed esclusi i porticati, i pilotis, le logge aperte, le sovrastrutture tecniche che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo idoneo entro il corpo dell'edificio.

Nel computo della volumetria, non si devono considerare i volumi tecnici e/o i manufatti atti ad eliminare le "barriere architettoniche" di cui al D.P.R. n°384/78, alla Legge n°13/89 ed al D.M. n°236/89, nonché all'art. 91/octies della L.R. n°56/77 e s.m.i..

La Seconda Variante al P.R.G.I. prevede su tutto il territorio Comunale (escluso però il Centro Storico) la variazione delle pendenze delle falde dei tetti, con il rispetto però di alcune prescrizioni specifiche, ossia:

1. il cambiamento delle pendenze, anche di una sola falda, potrà avvenire (come massimo sviluppo) dalla linea di colmo della copertura alla linea di gronda;
2. nella modifica delle pendenze, non dovrà superata la pendenza massima del 43% (con la sola esclusione della Casa Svizzera);

3. il cambiamento delle pendenze non dovrà superare, misurandola in senso orizzontale (pianta della copertura), i 2/3 della superficie totale della falda interessata.

Con la variazione delle pendenze delle falde della copertura, è altresì consentita la formazione degli abbaini. Tali volumi non dovranno essere, relativamente al contesto ambientale, sproporzionati e/o pretenziosi, sia per le caratteristiche compositive sia per quelle tipologiche.

In tutto il territorio Comunale, non saranno ammessi gli abbaini disposti a “nastro”.

Queste ultime Norme non si applicano per il complesso architettonico del Castello di Masino, le sue pertinenze e l’ambito a cui è strettamente legato.

I bassi fabbricati rientranti nel calcolo di superficie coperta, sono da computarsi in volumetria qualunque sia la loro destinazione, fatte comunque salve le disposizioni di cui art. 67 delle presenti N.T.A.

Non si conteggiano in volumetria le autorimesse realizzate nel sottosuolo secondo le disposizioni della Legge n°122/89 (Tognoli), mentre negli altri casi si conteggiano totalmente in cubatura.

#### 08) PIANI FUORI TERRA (PFT)

Si considerano piani fuori terra quelli il cui solaio di calpestio è anche solo in parte fuori terra. Rappresenta i piani abitabili o agibili, compresi quelli formati da soffitte e da spazi sottotetto che posseggono i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati tali.

Nel numero dei piani fuori terra si calcolano inoltre i piani seminterrati di altezza emergente dal marciapiede o terreno sistemato, maggiore di 1,20 mt., misurata all’estradosso del solaio di copertura del seminterrato e con la sola esclusione delle rampe, delle scale e della viabilità privata di accesso ai piani interrati.

I sottotetti vengono conteggiati in quanto “piani”, nei seguenti casi:

- a) se possiedono i parametri edilizi per essere considerati a tutti gli effetti abitabili o agibili;
- b) se la superficie di proiezione dei muri esterni degli abbaini è superiore al 30% della superficie coperta del fabbricato.

Si considerano infine “interrati”, i piani e gli edifici che non si elevano oltre la linea di terra.

#### 09) LOCALI SOTTOTETTO

Si definiscono “sottotetti”, i volumi soprastanti l’ultimo piano degli edifici compresi nella sagoma di copertura dell’involucro edilizio.

Negli edifici esistenti è ammesso il recupero ai fini abitativi del volume del sottotetto, senza la modifica delle altezze di colmo e di gronda della copertura.

A garanzia dei requisiti di aero-illuminazione, di cui al D.M. del 05.07.1975, è possibile la realizzazione di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi.

Pertanto, si considerano abitabili o agibili, qualora conformi alle prescrizioni di cui alla Legge Regionale del 06.08.1998 n°21.

Per le nuove costruzioni, i “sottotetti” si considerano abitabili o agibili, e quindi da conteggiarsi nella volumetria, qualora si verifichi anche una sola delle seguenti condizioni:

- a) l’altezza media ponderale corrisponda o sia maggiore a mt. 2,70;



- b) siano serviti e collegati ai piani sottostanti con vani e scale fisse, comprese le scale a “chiocciola”;
- c) siano regolarmente serviti dagli impianti tecnologici;
- d) la falda del tetto si imponga ad una altezza superiore a 1,00 mt. rispetto all’ultimo solaio.

Dalle presenti Norme, sono esclusi i locali appartenenti al complesso architettonico del Castello di Masino.

#### 10) DISTANZA TRA FABBRICATI (Df)

E’ la distanza topografica e minima tra due fabbricati e si riferisce al filo di fabbricazione. E’ espressa in metri. Il filo di fabbricazione è dato dal perimetro esterno delle pareti della costruzione senza tenere conto di:

- a) elementi decorativi, cornicioni, sporti dei tetti, pensiline e balconi aperti a sbalzo, aggettanti per non più di 1.50 mt. dal filo di fabbrica;

e tenendo conto invece di:

- c) filo esterno di tettoie, porticati, logge, sporti chiusi, bow-window, verande, elementi portanti verticali in risalto, vani di scale e ascensori;
- d) locali seminterrati, con estradosso emergente dal marciapiede o dal terreno sistemato.

Tali considerazioni si applicano non solo per conteggiare la distanza minima di un fabbricato da altri edifici (Df) ma anche per le distanze dai confini (Dc) e dal ciglio della strada (Ds).

Da queste distanze sono escluse le autorimesse, i depositi o altri vani completamente interrati e non computati nella superficie coperta.

Per le cabine elettriche ed altre installazioni simili, si seguono le distanze fissate dal Codice Civile e dall’art. 76 “Poteri di Deroga” della presente Seconda Variante.

Nei Centri Storici (CS) e nelle aree residenziali esaurite (RE), per interventi edilizi di ristrutturazione (senza alterazione della sagoma del fabbricato), di cambio di destinazione d’uso, di sopraelevazione, di demolizione con ricostruzione (per le sole aree RE), le distanze minime tra i fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi edilizi preesistenti (se inferiori a mt. 10,00), computate senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente, non omogenee con il complesso dell’impianto urbanistico esistente e comunque non inferiori ai valori fissati dal Codice Civile. Pertanto specificatamente nel caso della sopraelevazione, la costruzione potrà avvenire sul filo delle murature esistenti sottostanti, mantenendo quindi le distanze in atto.

Per l’ambiente urbano corrispondente alle aree sopra enunciate e urbanisticamente già consolidato, in merito ad interventi edilizi di ampliamento e per quanto concerne le distanze tra edifici (Df), sono fatti salvi i minimi inderogabili fissati dall’art. 9 del D.M. 1444/68 e s.m.i..

Per quanto riguarda la confrontanza tra pareti finestrate, è sempre ammessa la conservazione delle distanze preesistenti, qualora tra i due edifici siano interposte strade pubbliche o assoggettate ad uso pubblico.

La sopra citata norma si applica anche nel caso in cui, pur non essendoci una via pubblica o assoggettata a strada pubblica a separare i fabbricati, l’intervento

edilizio prevede il mantenimento o la fabbricazione sul “filo” delle murature preesistenti, ossia:

un cambio di destinazione d’uso;

una ristrutturazione edilizia con una eventuale sopraelevazione del tetto fino ad un massimo di mt 1,00 al colmo;

una demolizione con fedele ricostruzione della sagoma preesistente (RE);

una sopraelevazione per adeguamento igienico funzionale, fino ad un massimo di mt 1,00.

Negli altri casi in cui l’intervento edilizio sia espressamente riconducibile all’ampliamento, alla nuova costruzione, alla sopraelevazione, alla demolizione con ricostruzione (RE) di sagoma diversa da quella preesistente, è previsto (tra le pareti finestrate non separate da strade pubbliche o assoggettate a via pubblica) un distacco minimo assoluto di mt 10,00, di cui all’art. 9, comma 2 del D.M. 1444/68 e s.m.i.;

Per le aree residenziali a “capacità insediativa esaurita” (RE), le aree destinate alle “attività sportivo-ricreative” (SPR) e per le aree destinate ad “agriturismo” (AGR), la distanza minima tra pareti non finestrate può essere ridotta a mt 6,00 nei seguenti interventi edilizi:

con ristrutturazione edilizia (senza alterazione della sagoma esistente), con sopraelevazione di fabbricati esistenti, con demolizione e fedele ricostruzione;

quando l’intervento edilizio ammesso si configuri nell’ambito dello stesso complesso edilizio chiaramente identificabile in un lotto di unica proprietà.

Nelle altre aree residenziali di “completamento” (RC) e di “nuovo impianto” (RN) la distanza minima tra pareti finestrate o parti di pareti finestrate, deve essere pari all’altezza del fabbricato più alto e con un minimo assoluto ed inderogabile di mt. 10,00 (di cui all’art. 9 comma 2° del D.M. n°1.444/68 e s.m.i.) La norma si applica anche solo quando una parete sia finestrata.

Nel caso di edifici che si fronteggiano con pareti non finestrate e per una larghezza non superiore a mt 20,00, la distanza minima da intendersi come confrontanza tra i fabbricati viene stabilita con un minimo assoluto di mt 6,00 per pareti non finestrate.

Sono da considerarsi “cieche” le pareti che presentano delle “luci” a norma del Codice Civile o chiusure in vetro-cemento.

E’ ammessa la costruzione in “aderenza” tra pareti non finestrate.

Nelle aree residenziali di tipo “RC” ed “RN”, è ammessa una distanza minima tra pareti non finestrate con un minimo assoluto di mt. 6,00 nei seguenti casi:

- a) in costruzioni ricadenti nell’ambito di S.U.E.;
- b) nella situazione di corpi di fabbrica articolati, dove non è necessario il rispetto delle norme di confrontanza in riferimento a pareti finestrate appartenenti alla stessa unità immobiliare;
- c) nella costruzione di bassi fabbricati, di cui valgono le norme dell’art. 67 delle presenti N.T.A.;
- d) nel caso di fabbricati totalmente interrati.

Nelle aree Agricole (A), la distanza minima da osservarsi per la costruzione delle stalle e concimaie dal filo più vicino dei fabbricati adibiti a residenza rurale del

conduttore, è stabilita in mt. 20,00, mentre la distanza prescritta per la costruzione di stalle è stabilita in mt. 150,00.

In tutte le aree del Comune di Caravino (compreso il complesso architettonico del Castello di Masino) è sempre ammessa, nel rispetto delle distanze minime fissate dal Codice Civile, la costruzione di volumi tecnici o di manufatti atti ad eliminare le “barriere architettoniche” di cui al D.P.R. n°384/78, alla Legge n°13/89 ed al D.M. n°236/89, nonché all’art. 91/octies della L.R. n°56/77 e s.m.i..

#### 11) PROSPICIENZA O CONFRONTANZA TRA PARETI FINESTRATE

Situazione in cui si trovano reciprocamente le pareti o le porzioni di pareti di due edifici tra loro separati, quando almeno una di esse è finestrata e i piani geometrici a cui appartengono sono paralleli ovvero si intersecano con un angolo interno inferiore a 90°.

Non si considerano finestrate le pareti dotate di sole “luci”.

#### 12) DISTANZA DEI FABBRICATI DAL CONFINE (Dc)

Si intende la distanza topografica minima tra il filo di fabbricazione dell’edificio (tenendo conto della definizione di distanza tra fabbricati) ed il confine della proprietà. Si esprime in metri.

In tutte le nuove costruzioni, la distanza minima dal confine di proprietà è pari alla metà dell’altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di mt. 5,00. La norma comprende anche i fabbricati siti nelle aree produttive a carattere artigianale, commerciali e terziarie.

Sono ammesse distanze inferiori nel caso di costruzione tramite la redazione di S.U.E. o previo accordo tra i confinanti. E’ altresì ammessa la costruzione in aderenza al confine di proprietà, se è preesistente una parete o porzione di parete senza finestre.

I locali totalmente interrati potranno anche essere costruiti in aderenza di confine per le pareti “cieche”, mentre per quanto riguarda la parete sulla quale insiste l’accesso di una possibile autorimessa, questa dovrà distare mt. 5,00 da tutte le strade esistenti.

#### 13) DISTANZA DEI FABBRICATI DAL CIGLIO STRADALE (Ds)

E’ la distanza topografica minima ed espressa in metri tra il filo di fabbricazione dell’edificio (tenendo conto della definizione di distanza tra fabbricati) e il ciglio stradale inteso come limite della sede stradale esistente o prevista nella Variante al P.R.G.I., comprendente tutte le sedi viabili veicolari e pedonali, incluse le banchine ed i marciapiedi (vedasi artt. 59 - 60 - 61 - 62 delle presenti N.T.A.).

Nelle aree esterne alla perimetrazione del Centro Abitato di Caravino e Masino, si applicano le distanze minime stabilite dal Nuovo Codice della Strada. In particolare, tutte le strade esterne al Centro Abitato sono riconducibili al tipo “F” di cui all’art. 2 del Nuovo Codice della Strada, i fabbricati dovranno distare mt. 20,00 dal confine stradale previsto nella Seconda Variante Generale al P.R.G.I., fatte salve maggiori distanze imposte in corrispondenza di curve e incroci.

Nelle aree interne al perimetro del Centro Abitato, le distanze minime dei fabbricati dalle strade esistenti o previste nella Seconda Variante al P.R.G.I., dovranno corrispondere alla larghezza della sede stradale misurata tra i cigli come definiti maggiorata di:

- a) mt. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a mt. 7,00;

- b) mt. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra mt. 7,00 e mt. 15,00;
- c) mt. 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a mt. 15,00.

Tali distanze dal ciglio stradale valgono anche nel caso di edificazione su di un solo lato della strada. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di edifici facenti parte di S.U.E.

L'apertura di nuove strade o la sistemazione di strade esistenti, sia pubbliche che private, è subordinata al rilascio di Permesso di Costruire o quando ammesso dalla normativa da D.I.A. sulla base di una progettazione esecutiva che tenga conto della funzione della strada stessa, del traffico previsto, della destinazione d'uso e del volume degli edifici serviti.

La larghezza delle strade "interne" alla lottizzazione ossia in aree di nuova costruzione (vedasi gli artt. 60 - 61), non potrà comunque essere inferiore ai seguenti "minimi", misurati da ciglio a ciglio, ossia:

- a) strade in zone residenziali: mt. 4,00 per due unità abitative e mt. 3,00 per una sola unità abitativa;
- b) strade in zone commerciali, terziarie, artigianali ed industriali: mt. 4,00 per un solo senso di marcia e mt. 7,00 per due sensi di marcia;
- c) mt. 3,00 per strade ricadenti in zone agricole.

E' sempre necessario provvedere, almeno su di un lato, alla formazione di sedi opportunamente riservate al transito dei pedoni (marciapiedi) di larghezza pari a non meno di mt. 1,50, vedasi artt. 59 - 60 delle N.T.A. e relativo alla Tabella delle Strade e degli Arretramenti.

Le aree di arretramento dalle strade pubbliche o assoggettate ad uso pubblico, con l'esclusione di quelle in prossimità di incroci e biforcazioni, potranno essere utilizzate per i seguenti scopi:

- a) a parcheggi di superficie;
- b) a strade private e consortili;
- c) ad impianti di distribuzione carburanti, opportunamente intervallati.

Nelle aree di antico impianto del Centro Storico di Caravino e Masino, ove indicato con apposita simbologia (Tavola 7/e), è prescritta l'obbligatorietà del mantenimento dei fili di fabbricazione e l'allineamento delle cortine edilizie esistenti.

#### Art. 09) TIPOLOGIE EDILIZIE

- a) edificio uni-bifamiliare, fabbricato comprendente non più di una o due unità alloggio;
- b) edificio pluri-familiare: edificio composto di più di due unità alloggio provviste ciascuna di ingresso proprio e disimpegnate tutte da una sola entrata principale, da scala e ascensori comuni;
- c) fabbricazione in linea o a schiera: edifici con più unità alloggio sovrapposte, disposti in modo lineare (retta, curva, spezzata), composti da più unità giustapposte (anche edificate in tempi differenti); ogni unità alloggio ha accesso

indipendente come nel punto b). La fabbricazione in linea o a schiera non deve mai dare luogo a fabbricazione chiusa;

- d) fabbricazione isolate: edifici separati uno dall'altro, distaccati dai confini e architettonicamente risolti su tutti i fronti.

E' consentita la fabbricazione con tipologia a "corte" nelle aree di antico impianto CS, con le caratteristiche di cui al punto b). La tipologia edilizia, nelle diverse porzioni del territorio, è fissata nelle Tabelle Parametriche di area.

Art. 10) PRINCIPALI TIPI DI INTERVENTO URBANISTICO

a) Restauro Paesaggistico:

si intende il complesso di interventi volti al recupero, alla salvaguardia ed al ripristino dei peculiari caratteri storico - culturali, ambientali e tradizionali di parti del territorio riconosciute come "aree di interesse paesaggistico ambientale" o come "aree di interesse storico e paesaggistico", pertinenti a beni culturali e ambientali, ai sensi della L.R. n° 56/77 e s.m.i. ed in particolare alla L.R. n°40/98;

b) Risanamento conservativo in ambito urbanistico:

si intende il complesso di interventi volti al recupero integrale degli spazi urbani e della struttura storica, al restauro statico ed architettonico del tessuto antico ed alla salvaguardia sociale nelle parti di territorio riconosciute come tali ai sensi dell'art. 24 della L.R. n°56/77 e s.m.i.;

c) Riqualificazione urbanistica:

si intende il complesso di interventi volti a ricomporre la struttura urbanistica di una parte del territorio, sia per quanto concerne le relazioni funzionali, sia per quanto riguarda l'unità, la continuità e la qualità ambientale. Gli interventi potranno interessare le aree per servizi, gli spazi pubblici, l'arredo urbano e gli stessi edifici, senza che ne sia modificato il tessuto edilizio preesistente;

d) Ristrutturazione urbanistica:

si intende il complesso di interventi volti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi ed infrastrutturali, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati, della rete stradale e soprattutto nel rispetto dei disposti della L.R. n°40/98.

e) Nuova urbanizzazione:

si intende il complesso di interventi volti a realizzare insediamenti di nuovo impianto, con i relativi servizi.

Art. 11) PRINCIPALI TIPI DI INTERVENTI EDILIZI

Gli interventi edilizi ammessi dalla Seconda Variante al P.R.G.I., ai sensi dell'art. 31 della Legge n°457/79, dell'art. 13 della L.R. 56/77 e s.m.i., della Circolare P.G.R. n°5/SG/URB del 27/04/1984, della L.R. n°44/2000 e del D.P.R. del 06/06/2001 n°380 nonché del D. Lgs. del 27/12/2002 n°301 sono quelli di seguito descritti:

a) Manutenzione ordinaria:

sono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione “parziale” delle finiture degli edifici, purchè ne siano conservati i caratteri originari, soggette a deperimento di uso, e quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, come il rifacimento di pavimenti, la riparazione e la sostituzione degli impianti, le tinteggiature interne e simili.

Pertanto si considerano opere di manutenzione ordinaria:

- 01) la ripassatura o riordino del manto di copertura, anche con sostituzione di parti deteriorate della piccola orditura;
- 02) la riparazione di comignoli, grondaie, pluviali e faldali, nonché loro sostituzione anche con utilizzo di materiali diversi;
- 03) la riparazione o rifacimento di manti impermeabili senza modificazioni estetiche, la coibentazione del manto di copertura;
- 04) la pulitura di facciate, ripristino parziale della tinteggiatura, di intonaci e rivestimenti;
- 05) la riparazione e ripristino di infissi e ringhiere;
- 06) la riparazione o rifacimento di pavimentazioni interne ed esterne (cortili, terrazzi) purché per le pavimentazioni esterne vengano impiegati materiali aventi le stesse caratteristiche e colori dei preesistenti;
- 07) la riparazione e sostituzione parziale dell’orditura secondaria del tetto, con mantenimento delle geometrie originarie;
- 08) la sostituzione di infissi e serramenti esterni, portoni, cancelli, vetrine di negozi, balastrate e ringhiere con altri manufatti identici agli esistenti;
- 09) la sostituzione dei serramenti interni;
- 10) la tinteggiatura di facciate verso cortili chiusi interni;
- 11) la posa e sostituzione di controsoffittature leggere e isolanti termoacustici interni;
- 12) la realizzazione o il rifacimento delle reti o degli apparecchi relativi agli impianti tecnologici, idrici, igienico-sanitari, elettrici, termici, ecc..., utilizzando locali già a tali impianti destinati, senza modificare le superfici e aperture;
- 13) i rappezzi e gli ancoraggi di parti pericolanti in facciata.

Per gli immobili destinati ad attività produttive a carattere artigianale, sono compresi nella manutenzione ordinaria gli interventi finalizzati ad assicurare la funzionalità e l’adeguamento tecnologico degli impianti produttivi esistenti, semprechè tali interventi non interessino le parti strutturali dell’edificio, non ne mutino i caratteri e non comportino aumenti della superficie.

Rientrano nella definizione di manutenzione ordinaria, le costruzioni che non prevedono e non sono idonee alla presenza di manodopera, realizzate con lo scopo di proteggere determinate apparecchiature o sistemi, quali:

- cabine per trasformatori o interruttori elettrici;
- cabine per valvole di intercettazione fluidi, site sopra o sotto il livello di campagna;

- cabine per stazioni di trasmissione dati e comandi per gruppi di riduzione, purché al servizio dell'impianto;
- sistemi per la canalizzazione dei fluidi mediante tubazioni, fognature, ecc. realizzati all'interno dello stabilimento stesso;
- serbatoi per lo stoccaggio e la movimentazione di fluidi e combustibili e relative opere;
- installazione di pali porta tubi in metallo o conglomerato armato, semplici o composti;
- attraversamenti delle strade interne con tubazioni di processo e servizi, sostegni in metallo e c.a.;
- trincee a cielo aperto, destinate a raccogliere tubazioni di processo e servizi, nonché canalizzazioni fognarie aperte e relative vasche di trattamento e decantazione;
- basamenti e incastellature di sostegno e apparecchiature all'aperto per la modifica ed il miglioramento di impianti esistenti;
- separazione di aree interne allo stabilimento realizzate mediante muretti e rete o in muratura;
- attrezzature semifisse per carico e scarico da autobotti e ferro-cisterne (bracci di scarichi e pensiline);
- attrezzature per la movimentazione di materie prime e prodotti alla rinfusa e in confezione, quali nastri trasportatori, elevatori a tazze, ecc....

Tali interventi rientrano tra le attività edilizie libere fissate dal Testo Unico per l'Edilizia di cui all'art. 6 del D.P.R. del 06/06/2001 n°380 e del D. Lgs. del 27/12/2002 n°301), ad eccezione degli specifici provvedimenti previsti per gli immobili vincolati ai sensi della Legge n°1089/1939 e della Legge n°1497/1939 o come modificato dal D. Lgs. n°490/99, per cui deve esserne comunque data comunicazione scritta all'Ufficio Tecnico Comunale, prima dell'inizio dei lavori. Nelle aree individuate a Centro Storico (compreso il complesso architettonico del Castello di Masino e l'ambito a cui è strettamente legato), qualora si preveda l'impiego di materiali diversi da quelli originari, l'intervento sarà comunque subordinato a Permesso di Costruire o quando consentito dalla legge tramite una D.I.A.

b) Manutenzione straordinaria:

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

Pertanto, si considerano opere di manutenzione straordinaria:

- 01) la tinteggiatura, pulitura esterna e rifacimento di intonaci o rivestimenti esterni ed interni;
- 02) la ripassatura del tetto con sostituzione dell'orditura principale;
- 03) il rifacimento di elementi architettonici esterni degradati (inferriate, cornicioni, zoccoletti, infissi, pavimentazioni, vetrine, insegne,

- iscrizioni, ecc.), purché non venga alterata la struttura tipologica dell'edificio;
- 04) il consolidamento, il rinnovo e le sostituzioni di parti limitate di elementi strutturali degradati e anche portanti;
  - 05) l'installazione e integrazione di impianti igienico-sanitari e tecnici, senza alterazioni di volumi e superfici; sono comunque consentite limitate modificazioni distributive, purché strettamente connesse all'installazione di servizi, qualora mancanti o insufficienti;
  - 06) le modeste modificazioni interne alla singola unità immobiliare, quali la realizzazione o l'eliminazione di aperture e di parti limitate dalle tramezzature, purché non venga modificato l'assetto distributivo, né che essa sia frazionata o aggregata ad altra unità immobiliare.

Nel caso di edifici a destinazione produttiva a carattere artigianale, agricola, terziaria e commerciale vengono considerate altresì opere di manutenzione straordinaria:

- installazione di impianti tecnologici;
- realizzazione di impianti e opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela degli inquinamenti e sulla igienicità degli edifici e la sicurezza delle lavorazioni, sempre che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio, né mutamento delle destinazioni d'uso.

I relativi volumi tecnici potranno essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purché non configurino un incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva artigianale.

Nel caso di manufatti, la manutenzione straordinaria comprende:

- il rinnovamento e sostituzione parziale di elementi strutturali;
- nuova formazione di finiture esterne.

Quando gli interventi interessano anche parti esterne, debbono essere comunque salvaguardati i caratteri di omogeneità e decoro dell'intero edificio.

Per la realizzazione di opere edili di manutenzione straordinaria è necessaria la redazione di una D.I.A., nel rispetto dei disposti della L.R. n°44/2000 così come modificato dal D.P.R. del 06/06/2001 n°380 e del D. Lgs. del 27/12/2002 n°301.

c) Restauro e risanamento conservativo:

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

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

Pertanto gli interventi di restauro conservativo devono essere finalizzati al:

- restauro conservativo delle finiture esterne e quando ciò non sia possibile, il rifacimento e sostituzione delle stesse con impiego di materiali e tecniche originarie;



- ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali e quando ciò non sia possibile a causa del degrado (in ogni caso previa la presentazione di una perizia asseverata da parte di un professionista abilitato ingegnere o architetto), la sostituzione degli stessi limitatamente alle parti degradate con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio;
- rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari;
- ricostruzione di parti di elementi strutturali crollate;
- ripristino e valorizzazione dei collegamenti originari verticali ed orizzontali e di parti comuni;
- rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni qualora siano degradate o crollate e purché ne siano mantenuti il posizionamento ed i caratteri originari;
- ripristino di aperture originarie o l'eliminazione di aperture aggiunte;
- restauro e ripristino dei tramezzi e delle aperture interne, con particolare attenzione agli elementi architettonici e decorativi di pregio;
- la realizzazione e demolizione di tramezzi, nonché l'apertura o la chiusura di porte nei muri portanti, nel rispetto dei caratteri originari, senza alterare gli elementi architettonici di pregio, né modificare l'impianto distributivo dell'edificio;
- rinnovamento e sostituzione delle finiture interne, con l'impiego di tecniche e materiali originari;
- realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari;
- installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti, nel rispetto dei caratteri distributivi, compositivi e architettonici (i volumi tecnici devono essere realizzati all'interno degli edifici).

Non sono ammessi:

- l'impoverimento dell'apparato decorativo;
- le alterazioni planimetriche e volumetriche, l'alterazione di sagoma e dei prospetti né l'alterazione delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

Invece gli interventi di risanamento conservativo devono essere finalizzati al:

- ripristino, sostituzione ed integrazione delle finiture esterne da eseguirsi con impiego di materiali e tecniche congruenti e rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio ed alla salvaguardia degli elementi di pregio.
- ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali e quando ciò non sia possibile a causa del degrado (in ogni caso previa la presentazione di una perizia asseverata da parte di un professionista

abilitato ingegnere o architetto), la sostituzione e la ricostruzione degli stessi, limitatamente alle parti degradate o crollate;

- rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento originale;
- integrazione degli elementi strutturali, per documentate necessità statiche o mutate esigenze d'uso, purché ne siano impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio;
- rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate e purché ne sia mantenuto il posizionamento e valorizzati i prospetti nella loro unitarietà;
- ripristino e valorizzazione degli ambienti interni;
- modificazioni dell'assetto planimetrico per mutate esigenze funzionali e d'uso, ma che non interessino gli elementi strutturali e con l'eccezione della realizzazione ed eliminazione di aperture nei muri portanti;
- l'aggregazione e la suddivisione di unità immobiliari, purché non alterino l'impianto distributivo dell'edificio;
- ripristino e qualora non sia possibile, il rinnovamento e la sostituzione delle finiture interne con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio ed alla valorizzazione degli elementi di pregio;
- realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari;
- installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti: i volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare l'alterazione dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso;
- per gli edifici a destinazione industriale, commerciale e agricola è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela degli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio;
- realizzazione di volumi tecnici realizzati all'esterno dell'edifici purché non si configuri un incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva, commerciale, agricola.

Non sono ammessi:

- l'impovertimento dell'apparato decorativo;
- la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti l'aumento della superficie utile;
- le alterazioni planimetriche e volumetriche, l'alterazione di sagoma ad eccezione dell'installazione degli impianti tecnologici), né l'alterazione delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

Qualora si tratti di immobili definiti di interesse storico-artistico, l'impiego della D.I.A. o del Permesso di Costruire è subordinato al parere vincolante di cui all'ultimo comma dell'art. 49 della L.R. n°56/77 e s.m.i..

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo, sono consentiti mediante Permesso di Costruire oppure quando consentito tramite una D.I.A., nel rispetto della L.R. n°44/2000 così come modificato dal D.P.R. del 06/06/2001 n°380 e del D. Lgs. del 27/12/2002 n°301.

d) Ristrutturazione edilizia:

sono interventi di ristrutturazione edilizia quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Sono definiti dalla Circolare del Presidente della Giunta Regionale n°05/SG/URB del 27.04.1984.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. La Seconda Variante Generale al P.R.G.I., in base alle diverse situazioni che si possono presentare, prescrive sui singoli immobili le seguenti possibilità di intervento di ristrutturazione.

Nella ristrutturazione edilizia di tipo "A", gli interventi hanno per oggetto:

- l'eliminazione delle aggiunte di epoca recente a carattere superfetativo o deturpante;
- le modificazioni della distribuzione interna, ai fini dell'adeguamento funzionale delle unità abitative;
- la conservazione delle facciate esterne, dei volumi esistenti, degli andamenti dei tetti, nonché dell'apparato decorativo;
- l'integrazione delle aperture ai fini di un migliore grado di soleggiamento ed aerazione;
- il rifacimento degli orizzontamenti interni effettivamente degradati e fatiscenti, con possibilità di traslazione dei solai onde ottenere un miglioramento igienico - funzionale, senza però alterare l'altezza degli edifici e le relative quote complessive, nonché le dimensioni verso gli spazi pubblici esterni delle aperture esistenti;
- la sostituzione di porzioni di edifici degradati e non recuperabili, senza modificazione alcuna della sagoma e dell'allineamento e con disegno dei prospetti coerente con l'insieme.

Nella ristrutturazione edilizia di tipo "B", gli interventi hanno per oggetto:

- gli interventi ammessi nella ristrutturazione edilizia di tipo "A";
- la possibilità di aggregare unità tipologiche adiacenti ai fini di un adeguato riutilizzo dell'edificio, tramite utilizzo di volumi preesistenti a destinazione diversa, purché la variazione di destinazione d'uso sia ammessa dalla Seconda Variante Generale al P.R.G.I. (Tabelle Parametriche di area);

la possibilità di innalzare le quote di imposta e di colmo delle coperture, **a condizione che l'innalzamento del colmo non superi m 1,00 e la pendenza delle falde non sia inferiore al 30%** ~~per non più di mt. 1,00, per edifici tra loro contigui~~. Ciò al fine sia di un migliore inserimento dell'edificio nel contesto ambientale di appartenenza, sia del recupero di maggiori luci nette interpiano o di riutilizzare i sottotetti a fini abitativi in applicazione della L.R. n°21 del 06/08/1998. Il tutto in deroga all'indice fondiario di zona, all'altezza massima, al numero dei piani fissati nelle Tabelle Parametriche, ma nel rispetto delle prescrizioni della Legge Regionale del 06.08.1998 n°21;

- il recupero funzionale dei rustici (L.R. n°09 del 29/04/2003), ai sensi dell'art.13, terzo comma, lettere c) e d) della L.R. n°56/77 e s.m.i..

Le sopra citate norme non si applicano per il complesso architettonico del Castello di Masino e l'ambito a cui è strettamente legato.

Per la realizzazione di interventi di ristrutturazione edilizia, è necessario il rilascio del Permesso di Costruire o della D.I.A. quando consentita, così come stabilito dal D.P.R. del 06/06/2001 n°380 e del D. Lgs. del 27/12/2002 n°301.

Anche in assenza di perimetrazione sulla tav. 7/e, nei centri storici CS1, CS3 e CS4, la ristrutturazione di tipo B è subordinata alla formazione di S.U.E. o P.d.R. ai sensi degli articoli 40, 41 bis e 91 bis della L.R. 56/77 e s.m.i.", **fatte salve diverse indicazioni normative specifiche.**

e) Demolizione senza ricostruzione o demolizione con ricostruzione vincolata:

sono interventi di demolizione senza ricostruzione o con ricostruzione vincolata, quelli di totale demolizione dell'esistente e di successiva destinazione dell'area risultante a viabilità, parcheggio o a verde attrezzato oppure a riedificazione di fabbricati residenziali, o impianti ed attrezzature di uso collettivo, con dettagliate caratteristiche geometriche, formali e destinazioni d'uso. Gli interventi di demolizione e ricostruzione sono consentiti quando ne venga documentata e motivata l'instabilità e la pericolosità statica tramite perizia "giurata" redatta regolarmente da un professionista abilitato (ingegnere o architetto) e dalla quale si evinca chiaramente l'impossibilità di eseguire un'efficace consolidamento senza ricorrere ad opere particolarmente onerose e complesse.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione vincolata, in aree ad impianto urbanistico ormai consolidato, sono soggetti alla formazione di S.U.E., ossia Piano di Recupero ai sensi dell'artt. 27 - 28 - 30 -31 della Legge n°457/78, degli artt. 41/bis - 43 della L.R. n°56/77 e s.m.i., in altre aree a Piani Esecutivi Convenzionati di cui agli artt. 41 - 43 - 44 - 45 - 46 della L.R. n°56/77 e s.m.i..

f) Demolizione con ricostruzione:

sono interventi di demolizione con ricostruzione quelli di totale demolizione dell'esistente e di ricostruzione con indicazioni dettagliate riguardanti le altezze, gli allineamenti, i volumi e le destinazioni d'uso.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione, sono consentiti quando ne venga documentata la pericolosità, previa la presentazione di una perizia regolarmente asseverata da parte di un professionista abilitato (ingegnere o architetto) e dalla quale si evinca l'impossibilità di eseguire un efficace consolidamento, senza ricorrere ad opere particolarmente complesse ed onerose. In tal caso la demolizione deve essere limitata all'indispensabile e la ricostruzione deve effettuarsi nel rispetto della sagoma preesistente, salvo eventuali rettifiche del fronte su strada imposte dall'Amministrazione Comunale. Le linee compositive, i caratteri tipologici e i materiali impiegati per la ricostruzione devono essere conformi a quelli caratterizzanti il contesto e comunque assicurare un miglior inserimento del fabbricato nel tessuto edilizio;  
Gli interventi di demolizione e ricostruzione, soggetti alla formazione di S.U.E., ossia a Piani Esecutivi Convenzionati di cui agli artt. 41 - 43 - 44 - 45 - 46 della L.R. n°56/77 e s.m.i.

g) Demolizione:

sono interventi di demolizione quelli volti a rimuovere, in tutto o in parte, edifici o manufatti esistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante o di parti restanti del fabbricato. Gli interventi di sola demolizione sono comunque soggetti alla presentazione di una D.I.A.

La richiesta per procedere ad interventi di sola demolizione di edifici o manufatti in genere, dovranno in ogni caso essere accompagnati dal progetto di sistemazione dell'area di "risulta" e degli eventuali prospetti visibili a seguito dell'intervento.

h) Ampliamento:

sono interventi di nuova edificazione in ampliamento, volti ad aumentare la volumetria esistente mediante l'estensione in senso orizzontale del fabbricato, ovvero la chiusura di spazi aperti esistenti all'interno della sagoma o la realizzazione di volumi interrati. Gli ampliamenti sono eseguiti nel rispetto delle prescrizioni della Seconda Variante Generale al P.R.G.I., relativamente ai parametri di zona, nonché alla tipologia ed alle caratteristiche plano-volumetriche degli edifici.

Per gli interventi edilizi di ampliamento, è necessario il rilascio del Permesso di Costruire o la presentazione di una D.I.A così come stabilito dal D.P.R. del 06/06/ 2001 n°380 e del D. Lgs. del 27/12/2002 n°301.

Per quanto concerne le distanze dai confini, dai fabbricati e dalle strade, valgono le prescrizioni dell'art. 08 punti 10 - 11 - 12 e 13 delle presenti N.T.A.

i) Sopraelevazione:

sono interventi di nuova edificazione in altezza, volti ad aumentare la volumetria mediante l'estensione in senso verticale dell'edificio. Le sopraelevazioni sono eseguite nel rispetto delle prescrizioni della Seconda Variante Generale al P.R.G.I., relativamente ai parametri di zona, nonché alla tipologia ed alle caratteristiche plano-volumetriche degli edifici.

Per gli interventi edilizi di sopraelevazione, è necessario il rilascio del Permesso di Costruire o la presentazione di una D.I.A così come stabilito dal D.P.R. del 06/06 /2001 n°380 e del D. Lgs. del 27/12/2002 n°301.

Per quanto concerne le distanze dai confini, dai fabbricati e dalle strade, valgono le prescrizioni dell'art. 08 punti 10 - 11 - 12 e 13 delle presenti N.T.A.

l) Completamento:

si intendono gli interventi edilizi rivolti alla realizzazione di nuove opere, su porzioni del territorio già parzialmente edificate, per cui la Seconda Variante Generale al P.R.G.I. detta specifiche prescrizioni relative agli allineamenti, alle altezze massime, nonché alla tipologia ed alle caratteristiche plano-volumetriche degli edifici.

Per gli interventi edilizi di completamento, è necessario il rilascio del Permesso di Costruire o quando ammissibile la presentazione di una D.I.A così come stabilito dal D.P.R. del 06/06/2001 n°380 e del D. Lgs. del 27/12/2002 n°301.

Nelle aree residenziali RN1, RC3, RC9, RC10, RC11, RC12, RC14, RC18 è fatto d'obbligo inquadrare preventivamente l'intervento edilizio in un S.U.E. In assenza di S.U.E. la singola richiesta di edificazione a fini abitativi, nonché la cubatura residenziale in essa consentita, non è né frazionabile né reiterabile.

m) Nuova costruzione:

sono interventi edilizi che comportano la realizzazione o di nuovi edifici o di una parte di essi, su aree inedificate, ovvero di nuovi manufatti, anche su aree edificate, da eseguirsi sia fuori terra che interrati, disciplinati dalla Seconda Variante Generale al P.R.G.I. con appositi indici parametrici ed indicazioni tipologiche specifiche. Per interventi di nuovo impianto, è necessario il rilascio del Permesso di Costruire o la presentazione di una D.I.A così come stabilito dal D.P.R. del 06/06/2001 n°380 e del D. Lgs. del 27/12/2002 n°301, tramite S.U.E. (Piano Esecutivo Convenzionato di cui all'art. 43, con Piano Particolareggiato di cui all'art. 38 della L.R. n°56/77 e s.m.i., con particolare attenzione nella fase attuativa alla salvaguardia dell'ambiente circostante in applicazione ai disposti della L.R. n°40/98. Nelle aree residenziali RN1, RC3, RC9, RC10, RC11, RC12, RC14, RC18 è fatto d'obbligo inquadrare preventivamente l'intervento edilizio in un S.U.E. In assenza di S.U.E. la singola richiesta di edificazione a fini abitativi, nonché la cubatura residenziale in essa consentita, non è né frazionabile né reiterabile.

n) Cambiamento di destinazione d'uso:

si intendono cambiamenti di destinazione d'uso quegli interventi volti a sostituire, all'interno di una unità immobiliare o di un edificio, un'attività, appartenente a una categoria, con un'altra, appartenente a una categoria diversa tra quelle indicate dalla Seconda Variante Generale al P.R.G.I., anche qualora ciò comporti l'esecuzione di interventi edilizi, come definiti agli articoli precedenti.

Per questi interventi è necessario il rilascio del Permesso di Costruire o la presentazione di una D.I.A così come stabilito dal D.P.R. del 06/06/2001 n° 380 e del D. Lgs. del 27/12/2002 n°301.

o) Adeguamento di impianti e edifici a specifici obblighi di legge:

sono opere necessarie ad adeguare impianti ed edifici a specifici obblighi di legge, particolarmente in materia di sicurezza, prevenzione incendi, accessibilità per i portatori di handicap.

Sono sempre ammesse, purché realizzate con soluzioni e tecniche congruenti con i caratteri degli edifici e dell'ambiente. L'entità ed il carattere di tali opere determinano il tipo di intervento ed il provvedimento relativo con il quale esse sono assentite.

Per questi interventi è necessaria la presentazione di una D.I.A così come stabilito dal D.P.R. del 06/06/2001 n°380 e del D. Lgs. del 27/12/2002 n°301.

p) Trasferimenti di cubatura:

dove non espressamente previsti dalle presenti N.T.A. e dalle Tabelle Parametriche di area, sono ammessi nell'ambito delle aree residenziali e in quelle agricole, ad una o più delle seguenti condizioni:

- nell'ambito della stessa area urbanistica e territoriale, con similarità di superficie fondiaria;
- riferita alla medesima Tabella Parametrica di area, nonché nel rispetto dei parametri urbanistico ed edilizi ivi contenuti e purché venga garantito un prodotto edilizio quantitativamente e qualitativamente corretto, che l'Ufficio Tecnico Comunale e la Commissione Tecnico Edilizia sono tenuti a verificare attentamente nelle proposte presentate;
- che l'intervento avvenga nell'ambito di un Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C. o P.P.) o di Permesso di Costruire subordinato alla stipula di una Convenzione, opportunamente registrata e trascritta nei Registri Immobiliari;
- che l'entità dell'area vincolata a servizi pubblici e di cui si è utilizzata la cubatura, venga quantitativamente dismessa ad uso pubblico;
- **tra aree destinate a usi residenziali (CS, RE, RC, RN) non omogenee e non contigue, la cubatura trasferita non può incrementare più del 50% quella realizzabile sull'area di atterraggio, fermo restando il rispetto degli altri parametri edilizi (altezza, rapporto di copertura, distanze, ecc.).**

**Viene riconosciuta come trasferibile anche la volumetria derivante dalla demolizione di edifici sul cui sedime siano realizzate aree per servizi pubblici. La tabella di seguito riportata documenta tali disponibilità di capacità edificatoria e deve essere aggiornata con deliberazione del Consiglio Comunale in occasione di ogni trasferimento.**

<b>PROVENIENZA</b>	<b>QUANTITÀ</b>	<b>TITOLARITÀ</b>	<b>GIÀ TRASFERITI</b>	<b>ANCORA DA TRASFERIRE</b>
<b>S58</b>	<b>1.060 mc</b>	<b>Comune</b>	<b>0</b>	<b>1.060 mc</b>
<b>S59</b>	<b>Pari al volume da demolire</b>	<b>Comune</b>	<b>0</b>	<b>Pari al volume da demolire</b>
<b>S60</b>	<b>Pari al volume da demolire</b>	<b>Comune</b>	<b>0</b>	<b>Pari al volume da demolire</b>
<b>S62 + S63</b>	<b>1.350 mc</b>	<b>Privato (cfr.art. 28.1)</b>	<b>350 mc</b>	<b>1.000 mc</b>

Sono ammessi trasferimenti di cubatura nell'ambito delle aree agricole, alle seguenti condizioni:

- che l'accorpamento finale della cubatura non superi i 1.500 mc. per ogni residenza rurale, al netto delle attrezzature tecniche annesse. La volumetria per la residenza sarà calcolata moltiplicando l'indice di fabbricabilità per la superficie dell'intera proprietà coltivata, anche nei casi in cui le aziende agricole ed i terreni insistono su territori di Comuni limitrofi, ad una distanza congrua ai fini della conduzione dell'azienda e con un massimo di km. 15,00 (in linea d'aria) dai confini comunali;
- che l'insediamento oggetto del Permesso di Costruzione preveda necessariamente la realizzazione o l'esistenza accanto al volume residenziale, delle infrastrutture connesse con l'attività agricola (quali stalle, fienili, tettoie, silos, ecc...);
- che sia stipulata apposita Convenzione o "atto unilaterale" d'obbligo registrato e trascritto nei Registri Immobiliari a favore dell'Autorità Comunale ed a cura e spese del Richiedente, dal quale risulti l'operazione di trasferimento della cubatura e dell'aggravio del vincolo di inedificabilità sulle aree la cui cubatura sia stata utilizzata totalmente.



## TITOLO II°

### - ATTUAZIONE DELLA SECONDA VARIANTE GENERALE AL P.R.G.I. -

#### Art. 12) MODALITA' DI ATTUAZIONE DELLA SECONDA VARIANTE AL P.R.G.I.

Gli interventi previsti dalla Seconda Variante al P.R.G.I. si attuano attraverso le seguenti modalità:

- A) indiretta: attraverso la preventiva approvazione di Strumento Urbanistico Esecutivo (S.U.E.);
- B) diretta: attraverso il Permesso di Costruire, semplice o Convenzionato, la realizzazione di una D.I.A., l'art. 26 della Legge n°47/85 e s.m.i. o altro titolo edificatorio rilasciato secondo la legislazione vigente e l'ultima normativa della L.R. n°44/2000, del D.P.R. del 06/06/2001 n°380 così come aggiornato dal D. Lgs. del 27/12/2002 n°301.

Gli Strumenti Urbanistici Esecutivi (S.U.E.) sono quelli espressamente previsti ed elencati all'art. 32 della L.R. n°56/77 e s.m.i. e comprendono, con riferimento alla medesima legge:

- 1) Piano Particolareggiato (P.P.) di cui agli artt. 13 e seguenti della Legge n°1150/42 e s.m.i., all'art. 27 della Legge n°865/71 ed agli artt. 38, 39, 40 della L.R. n°56/77 e s.m.i.;
- 2) Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) di cui alla Legge del 18.04.1962 n°167;
- 3) Piano di Recupero (P.di R.) di cui agli artt. 27 - 28 - 30 della Legge n°457/78 e artt. 41 bis, 43, 45, 46 della L.R. n°56/77 e s.m.i.;
- 4) Piano per Insediamenti Produttivi (P.I.P.) di cui all'art. 27 della Legge n°865/71 ed all'art. 42 della L.R. n°56/77 e s.m.i.;
- 5) Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) di cui agli artt. 43, 44, 45, 46 della L.R. n°56/77 e s.m.i.;
- 6) Piani Tecnici Esecutivi di Opere Pubbliche (P.E.O.P.) di cui all'art. 47 della L.R. n°56/77 e s.m.i.

#### A) attuazione indiretta:

La Seconda Variante Generale al P.R.G.I., definisce gli ambiti entro i quali gli interventi sono subordinati alla preventiva formazione ed approvazione di S.U.E. e/o alla stipula di una Convenzione con l'Amministrazione Comunale, fatta comunque salva la possibilità di successive indicazioni da attuare secondo le modalità di cui all'art. 32, 2° comma, della L.R. 56/77 e s.m.i. Negli ambiti sottoposti a S.U.E., successivamente all'approvazione del medesimo, si applica poi l'intervento diretto.

Con specifiche deliberazioni dell'Amministrazione Comunale, possono essere delimitate ulteriori porzioni di territorio da assoggettare a Strumenti Urbanistici Esecutivi, senza che ciò costituisca ulteriore Variante al P.R.G.I.

In sede di attuazione della Seconda Variante Generale al P.R.G.I. e dei relativi S.U.E., l'Amministrazione Comunale e l'Ufficio Tecnico Comunale possono

procedere con propria deliberazione (opportunamente motivata) alla ulteriore delimitazione di “comparti edificatori” costituenti unità di intervento, di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, comprendenti immobili da trasformare ed eventuali aree libere da utilizzare secondo le prescrizioni dei Piani vigenti, anche al fine di un equo riparto di oneri e benefici tra i proprietari interessati.

Le previsioni relative alla viabilità ed alle aree a servizi, individuate cartograficamente dalla Seconda Variante Generale al P.R.G.I. negli ambiti sottoposti a S.U.E., hanno carattere prescrittivo e debbono essere mantenute in fase di redazione degli strumenti esecutivi, salvo una più opportuna collocazione all'interno della Superficie Territoriale, intesa ad agevolare l'attuazione e migliorarne la funzionalità.

I Piani Esecutivi Convenzionati potranno essere di libera iniziativa o obbligatori. Gli elaborati che costituiranno i P.E.C. saranno quelli previsti dall'art. 39 della L.R. n°56/77 e s.m.i.

Più precisamente, per quanto riguarda i tracciati viari individuati internamente agli ambiti di S.U.E., devono essere salvaguardate le connessioni con la viabilità delle aree urbanistiche limitrofe. In sede di S.U.E. di libera iniziativa, i privati potranno proporre delle modifiche alla viabilità predisposta nella 2a Variante Generale al P.R.G.I., documentando adeguatamente le possibili soluzioni “alternative” e soprattutto migliorative, d'intesa con l'Amministrazione Comunale.

In caso di attuazione a mezzo di S.U.E., negli ambiti in cui le aree a servizi non sono cartograficamente individuate o quelle indicate sono insufficienti al soddisfacimento degli standard di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i., l'Amministrazione Comunale e l'Ufficio Tecnico Comunale (Responsabile del Procedimento) potranno richiedere la dismissione delle aree a servizi necessarie oppure quando lo ritengano opportuno per poter acquisire aree omogenee e meglio distribuite sul territorio, la eventuale “monetizzazione” della superficie calcolata come differenza tra la superficie ricavabile dalla applicazione dello standard previsto dall'articolo sopra citato e la quantità di superficie dismessa per opere di urbanizzazione secondaria.

L'eventuale monetizzazione delle aree all'interno dei P.E.C. di nuovo impianto, dovrà essere limitata alle quote dei servizi di carattere generale (attrezzature scolastiche e di interesse comune - OO.UU. secondaria), mentre resta obbligatoria la realizzazione in loco delle quote relative ai parcheggi pubblici verde attrezzato (OO.UU. primaria).

Il valore delle aree da “monetizzare” è stabilito come quello corrispondente al più recente “atto di acquisto” per aree a servizi da parte della Pubblica Amministrazione ed in mancanza di dati, dal prezzo fornito per aree simili dai Comuni limitrofi a Caravino oppure ancora tramite perizia estimativa giurata.

Le aree a “servizi” ricadenti all'interno di P.E.C. potranno eventualmente essere concordate a livello di soluzione “planimetrica” con l'Amministrazione Comunale, mantenendone inalterata la quantità anche nel caso in cui la capacità insediativa del S.U.E. risultasse inferiore alle previsioni della 2a Variante Generale al P.R.G.I.

Le modalità di acquisizione delle aree a “servizi” verranno disciplinate o tramite stipula di opportuna Convenzione redatta ai sensi dell'art. 45 della L.R. n°56/77

e s.m.i. (qualora l'attuazione della Seconda Variante Generale al P.R.G.I. avvenga secondo la modalità indiretta), ossia S.U.E., o tramite stipula di Convenzione o atto di impegno unilaterale registrato e trascritto nei Registri Immobiliari qualora la Seconda Variante al P.R.G.I. si attui con modalità diretta (Permesso di Costruire).

Nel Centro Storico (CS) gli interventi edilizi si attuano tramite Piani di Recupero (P. di R.) sensi dell'art. 27 - 28 - 30 - 31 della Legge n°457/78 e s.m.i., di ristrutturazione edilizia (R1, R2, R3, R4, R5, R6, R7) ~~e di ristrutturazione urbanistica (S1)~~. Tali interventi previsti nel concentrico di Caravino e a Masino, sono perimetrati ed indicati nella cartografia n°7/e. I Piani di Recupero possono essere di iniziativa pubblica e/o privata. Gli ambiti di intervento soggetti alla redazione di P. di R., comprendono singoli immobili, complessi edilizi, isolati e aree. All'interno del perimetro delle aree soggette alla formazione di P.di R., costituiscono "unità minima di intervento" i singoli immobili esistenti, debitamente individuati tramite specifica deliberazione motivata del Consiglio Comunale e senza che ciò costituisca ulteriore Variante al P.R.G.I. Tale individuazione di nuovi ambiti di cui all'8° comma dell'art. 17 della L.R. n°56/77 e s.m.i. I S.U.E. relativi ad interventi nel Centro Storico e su edifici vincolati ai sensi del D. Lgs. del 29/10/1999 n°490 e facenti parte del patrimonio storico-ambientale, sono da sottoporre al parere della Commissione Regionale di cui all'art. 91/bis della L.R. n°56/77 e s.m.i.

Ai sensi dell'art. 30 della Legge n°457/78 e s.m.i., i privati possono presentare proposte di P. di R. quando i proprietari degli immobili stessi, compresi nelle aree, siano almeno i tre quarti del valore dell'immobile catastale. I privati, per le loro singole proprietà così assunte a "unità minime di intervento", potranno comunque proporre P. di R. di libera iniziativa per recuperare il proprio fabbricato. Gli elaborati del P. di R. sia di iniziativa pubblica che privata, dovranno contenere gli elaborati previsti dall'art. 39 della L. R. n°56/77 e s.m.i. Le Convenzioni e le seguenti procedure di approvazione costituenti i S.U.E. dovranno essere redatte secondo tutti i disposti degli artt. 43 - 45 - 46 - 48 - 49 - 59 - 61 - 64 - 66 - 67 - 68 - 69 - 70.

Al di fuori delle aree subordinate dalla Seconda Variante al P.R.G.I. a Strumento Urbanistico Esecutivo o a Permesso di Costruire Convenzionato, è ammissibile l'edificazione con intervento diretto solo nei casi in cui l'area interessata posseda tutte le seguenti caratteristiche:

- a) sia in zona già urbanizzata, cioè servita da strada pubblica o di uso pubblico, acquedotto, elettricità, fognatura o con altro sistema di smaltimento delle acque, previsto dalle disposizioni Comunali in vigore oppure:
  1. esista l'impegno, a realizzare le opere mancanti nell'arco temporale di validità del Permesso di Costruire mediante stipula di Convenzione (di cui al 5° comma dell'art. 49 della L.R. n°56/77 e s.m.i.) e conseguente atto di impegno unilaterale da parte del Richiedente;
  2. che l'Amministrazione Comunale si impegni direttamente con chiaro ed inequivocabile "Atto Deliberatorio", ad eseguire le

reti tecnologiche previste (acquedotto e fognatura), prima che venga rilasciata l'abitabilità o agibilità al Richiedente;

- b) prospetti sulla via pubblica, o assoggettata ad uso pubblico, o sia dotato di conveniente accesso, il quale dovrà comunque essere assicurato ai lotti confinanti non ancora edificati o di fatto interclusi.

Qualora le condizioni dei punti e dei sotto punti a) e b) non sussistano, è comunque fatto d'obbligo il ricorso al S.U.E. In assenza di S.U.E. la singola richiesta di edificazione a fini abitativi, nonché la cubatura residenziale in essa consentita, non è né frazionabile né reiterabile.

Le condizioni apposte da parte dell'Amministrazione Comunale e/o dall'Ufficio Tecnico Comunale per il rilascio anche del Permesso di Costruire Convenzionato, debbono essere accettate dal proprietario del suolo, con "atto di impegno" unilaterale opportunamente registrato e trascritto nei Registri Immobiliari, che:

determini le condizioni di edificabilità relativa all'urbanizzazione esistente o alla realizzazione "diretta" da parte del proponente delle opere necessarie, con le modalità e garanzie stabilite dall'Amministrazione Comunale. In caso di attuazione diretta delle opere, il contro-valore potrà essere portato a solo "scomputo" degli oneri "primari" di cui all'art. 5 della Legge n°10/77;

assicuri nel progetto "municipale" il rispetto dei parametri e degli indici urbanistici ed edilizi della seconda Variante al P.R.G.I., nonché delle Norme Tecniche di Attuazione e delle Tabelle Parametriche di area;

dimostri chiaramente la volumetria già impegnata e quella che si intende edificare;

assicuri il rispetto delle destinazioni di uso previste nel progetto ed a denunciare eventuale e successive variazioni;

garantisca l'esistenza della titolarità, da parte del Richiedente, del diritto reale sull'area edificabile, della disponibilità degli stessi e risultante da apposita documentazione rogito notarile di compravendita, successione, divisione, donazione, ecc...).

**B) attuazione diretta:**

gli interventi relativi alla trasformazione degli immobili, aree ed edifici previsti o ammessi dalla Seconda Variante al P.R.G.I., nonché delle loro destinazioni d'uso, sono subordinati a Permesso di Costruire o quando consentito tramite la D.I.A. e secondo le norme di legge, di cui al D.P.R. del 06/06/2001 n°380 aggiornato con il D. Lgs. del 27/12/2002 n°301.

Il proprietario o l'avente titolo, deve chiedere il Permesso di Costruire o la D.I.A. per l'esecuzione di qualsiasi attività comportante la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio Comunale.

Si richiamano i disposti dell'art. 56 e degli artt. 48 e 49 nonché dell'art. 54 (Concessioni per costruzioni temporanee e campeggi), della Legge Regionale n°56/77 e s.m.i., che devono intendersi integralmente riportate.

Sono comunque fatte salve tutte le disposizioni in materia di aree da riservare alle attività produttive, terziarie e commerciali (al dettaglio ed

all'ingrosso) previste dal D. Lgs. n°114/98, nonché i disposti relativi alla disciplina, alla trasparenza, allo snellimento, alla semplificazione delle procedure amministrative per il rilascio delle autorizzazioni e di cui alla L.R. n°28/99 e le ultime considerazioni della Legge Regionale n°44/2000 sul "decentramento delle funzioni agli Enti locali".

Art. 13) OPERE SOGGETTE A PERMESSO DI COSTRUIRE E D.I.A.

A norma dell'art. 01 della Legge n°10/77 e degli art. 49 e 56 della L.R. n°56/77 e s.m.i., nonché delle considerazioni della L.R. n°44/2000 ed in particolare del D.P.R. del 06/06/2001 n°380 e del D. Lgs. del 27/12/2002 n°301, il proprietario, il titolare del diritto reale e colui che per qualsiasi altro valido titolo abbiano l'uso o il godimento di entità immobiliari, devono richiedere all'Ufficio Tecnico Comunale (Responsabile del Procedimento), documentando le loro rispettive qualità, il Permesso di Costruire o presentare la Denuncia di Inizio Attività a norma dei successivi articoli, per eseguire qualsiasi attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio Comunale, per i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, per l'utilizzazione delle risorse naturali e per la manutenzione degli immobili.

Costituiscono comunque attività edilizia libera, di cui all'art. 6 del D.P.R. del 06/06/2001 n°380 aggiornato con il D. Lgs. del 27/12/2002 n°301:

- a) l'impianto, la scelta o le modificazioni delle colture agricole;
- b) gli interventi di manutenzione ordinaria;
- c) la costruzione e la posa di baracche nell'area ed a servizio del cantiere e nel periodo esclusivo della costruzione degli edifici;
- d) le opere di assoluta urgenza o di necessità immediata, ordinate dal Sindaco o dall'Ufficio Tecnico Comunale, fatto comunque salvo qualsiasi adempimento successivamente necessario;
- e) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche, che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- f) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo, che abbiano carattere geo-gnostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.

Specificatamente sono invece soggetti a Permesso di Costruire, di cui all'art. 10 del D.P.R. del 06/06/2001 n°380 aggiornato con il D. Lgs. del 27/12/2002 n°301 le seguenti opere:

1. nuova costruzione di edifici;
2. ampliamento, completamento e sopraelevazione di edifici;
3. ristrutturazione urbanistica;
4. ristrutturazione edilizia, che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento delle unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti alle destinazioni d'uso;

5. demolizioni parziali e totali di edifici e manufatti, in particolare quando le opere sono collegate ad altri tipi di intervento edilizio (altrimenti soggette a D.I.A.);
6. collocamento, modificazione, costruzione e rimozione di fontane, monumenti, tombe, chioschi, edicole, stazioni di servizio ed altri manufatti quali cabine Telecom, Gas-Metano ed altri manufatti non costituenti “pertinenze”, ai sensi dell’art. 56, 1° comma, lettera g) della L.R. n°56/77 e s.m.i.;
7. scavi e movimenti terra a carattere permanente e funzionali ad una successiva costruzione, discariche e reinterri, in particolare quando le opere sono collegati ad altri tipi di intervento edilizio (altrimenti soggette a D.I.A.);
8. sistemazioni di aree aperte al pubblico per la realizzazione di parchi, giardini, impianti sportivi ed altre attrezzature ma all’aperto e non già soggette a D.I.A., ai sensi di cui all’art. 22 del D.P.R. del 06/06/2001 n°380 aggiornato con il D. Lgs. del 27/12/2002 n°301
9. aperture di strade, costruzioni di manufatti stradali, costruzione di accessi pedonali e carrabili, nonché l’esecuzione di opere di urbanizzazione di sopra e sottosuolo, di punto e di rete;
10. costruzioni di vani nel sottosuolo, quando non rientranti nei termini della presentazione di D.I.A., di cui all’art. 22 del D.P.R. del 06/06/2001 n°380 aggiornato con il D. Lgs. del 27/12/2002 n°301;
11. costruzioni prefabbricate di qualsiasi genere e materiale;
12. costruzioni temporanee e campeggi, di cui dell’art. 54 (Concessioni per costruzioni temporanee e campeggi), della Legge Regionale n°56/77 e s.m.i.;
13. il cambiamento di destinazione d’uso.

Sono soggetti a Denuncia di Inizio Attività di cui all’art. 22 del D.P.R. del 06/06/2001 n°380 aggiornato con il D. Lgs. del 27/12/2002 n°301 le seguenti opere:

- 01) tutti gli interventi non riconducibili ai commi sopra esposti e relativi alla attività edilizia libera e al Permesso di Costruire;
- 02) le Varianti al Permesso di Costruire, che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d’uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell’edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel Permesso di Costruire.

In alternativa al Permesso di Costruire, di cui di cui all’art. 10 del D.P.R. del 06/06/2001 n°380 aggiornato con il D. Lgs. del 27/12/2002 n°301, si possono realizzare anche mediante Denuncia di Inizio Attività:

- 03) gli interventi di ristrutturazione, di cui all’art. 10 comma 1, lettera c) del D.P.R. del 06/06/2001 n°380 aggiornato con il D. Lgs. del 27/12/2002 n°301;
- 04) gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica, qualora siano disciplinati da Piani Attuativi (S.U.E.) che

contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi S.U.E. o di ricognizione di quelli vigenti;

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

Specificatamente sono soggetti a Denuncia di Inizio Attività, in relazione alle prescrizioni dell'art. 02 comma 60 punto 07 della ex Legge n°662 del 23.12.1996 così come sostituito dall'art. 22 del D.P.R. del 06/06/2001 n°380 aggiornato con il D. Lgs. del 27/12/2002 n°301, le seguenti opere:

- 06) l'occupazione temporanea di suolo pubblico o privato, con depositi, serre, accumuli di rifiuti, relitti e rottami, attrezzature mobili, esposizioni a cielo libero, di veicoli e merci in genere, baracche e tettoie destinate ad usi diversi dall'abitazione, strutture presso-statiche per attrezzature sportive;
- 07) il taglio dei boschi, l'abbattimento e l'indebolimento di alberi che abbiano particolare valore naturalistico ed ambientale;
- 08) la trivellazione di pozzi per lo sfruttamento delle falde acquifere, minerali e termali;
- 09) il collocamento, la modificazione o la rimozione di stemmi, insegne pubblicitarie, targhe, decorazioni, cartelli ed addobbi esterni particolari;
- 10) la sosta prolungata di veicoli e rimorchi attrezzati per il pernottamento e di attendamenti, fatta eccezione per quelli che avvengono in apposite aree attrezzate;
- 11) costruzione ed esercizio di linee per la distribuzione dell'energia elettrica a bassa tensione, ossia 220 V. e 380 V., di cui all'art. 68 comma 1° lettera b) della L.R. n°44/2000;
- 12) manutenzione straordinaria degli edifici residenziali, compresa la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici (fatti salvi i disposti delle leggi sopra citate);
- 13) il restauro e risanamento conservativo di edifici residenziali, in conformità dell'art. 56 della L.R. n°56/77 e s.m.i. (fatti salvi i disposti delle leggi sopra citate);
- 14) demolizioni parziali, totali e ricostruzione di edifici e manufatti, non rientranti nel Permesso di Costruire (fatti salvi i disposti delle leggi sopra citate);
- 15) ampliamento, completamento e sopraelevazione, non rientranti nel Permesso di Costruire (fatti salvi i disposti delle leggi sopra citate);
- 16) parcheggi previsti a norma dell'art. 09, comma 1° della legge n°122/89 (Tognoli);
- 17) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in nuovi edifici o in esistenti, con formazione di rampe o ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;

- 18) recinzioni, vasche, aiuole, scale esterne, muri di cinta e cancellate;
- 19) aree destinate ad attività sportive, senza creazione di volumetria;
- 20) opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile;
- 22) impianti tecnologici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, in seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;
- 23) realizzazione di allacciamenti degli edifici privati alle reti comunali dell'acquedotto e della fognatura;
- 24) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato.

La modalità di attuazione, tramite la D.I.A., non si applica per il complesso architettonico del Castello di Masino, le pertinenze e l'ambito a cui è strettamente legato.

Sono comunque fatte salve tutte le modifiche legislative che la Regione Piemonte ha posto sugli articoli sopra descritti e sul D.P.R. del 06/06/2001 n°380 aggiornato con il D. Lgs. del 27/12/2002 n°301.

#### Art. 14 CONDIZIONI PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Il Permesso di Costruire viene rilasciata dallo Sportello Unico per l'Edilizia, nella persona del Responsabile del Procedimento, di cui agli artt. 5 - 10 - 11 del D.P.R. del 06/06/2001 n°380 aggiornato con il D. Lgs. del 27/12/2002 n°301, quando l'intervento previsto sia conforme alle previsioni della presente Seconda Variante Generale al P.R.G.I., a quelle degli Strumenti Urbanistici Esecutivi, al Regolamento Edilizio vigente ed alle disposizioni di legge precettive Nazionali e Regionali che regolano la materia (anche in tema di barriere architettoniche, ai sensi del penultimo comma dell'art. 32 della L.R. n°56/77 e s.m.i.) della salvaguardia dell'ambiente di cui alla L.R. n°40/98 e relativamente ai disposti della Legge Regionale del 26 Aprile 2000 n°44.

Il Permesso di Costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo. Il Permesso di Costruire è trasferibile insieme all'immobile ai successori o aventi causa, è irrevocabile ed è oneroso ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. del 06/06/2001 n°380 aggiornato con il D. Lgs. del 27/12/2002 n°301. Il Permesso di Costruire è subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte dell'Amministrazione Comunale dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento edilizio oggetto del P. di C. Fatti salvi i casi di gratuità previsti dall'art. 09 della Legge n°10/77 e s.m.i. e quanto ulteriormente previsto dall'art. 07 della legge 25/3/1982 n°94 così come modificato dall'art. 16 del D.P.R. del 06/06/2001 n°380 aggiornato con il D. Lgs. del 27/12/2002 n°301, il Permesso di Costruire è subordinato alla corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché al costo di costruzione, anche rateizzabili. L'entità dei contributi di cui al



precedente comma e le modalità della loro applicazione sono stabiliti con deliberazione del Consiglio Comunale a norma di atti amministrativi del Consiglio Regionale assunti in attuazione ai disposti degli artt. 03, 05, 06, 10 della L. n°10/77 e s.m.i. nel rispetto comunque delle disposizioni

Le opere di urbanizzazione “primaria” di cui all’art. 10 della L. n°10/77 e s.m.i. e dell’art. 16 del D.P.R. del 06/06/2001 n°380 aggiornato con il D. Lgs. del 27/12/2002 n°301, oltre alla modalità del versamento all’Amministrazione Comunale, in sede di S.U.E. o Permesso di Costruire Convenzionato potranno, su proposta del privato, essere totalmente o in forma ridotta eseguite in attuazione diretta dal Richiedente e quindi portate a “scomputo”, previa però la stipula di Convenzione scritta ed approvata con deliberazione dall’Ente Comunale. In ogni caso, il contributo monetario per le opere di urbanizzazione “secondaria” andrà sempre versato.

Le opere di urbanizzazione “primaria” ed eventualmente eseguite dal Proponente, sono gratuitamente cedute al Comune, a semplice richiesta dello stesso e anche nel caso in cui il loro valore ecceda gli importi dovuti per i rispettivi oneri di urbanizzazione, non danno titolo a indennizzi, riconoscimenti o prelievi di alcun tipo.

Il contributo sul “costo di costruzione” per i nuovi fabbricati, verrà conteggiato come valore al metro quadrato desunto dal calcolo derivante dalle Tabelle Regionali. Per gli interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, ampliamento e sopraelevazione, il contributo sul “costo di costruzione” verrà desunto dal Computo Metrico Estimativo allegato al progetto municipale e basato sul Prezziario Ufficiale della Regione Piemonte.

Nelle aree destinate a usi diversi dagli agricoli, il Permesso di Costruire o la D.I.A. per interventi di nuova costruzione per cui è richiesta l’autorizzazione all’abitabilità, all’usabilità o agibilità, può essere rilasciata solo su aree urbanizzate, o subordinatamente all’impegno del Concessionario di provvedere alle urbanizzazioni contestualmente alle opere oggetto della richiesta edilizia mediante atto di impegno unilaterale registrato e trascritto a cura e a spese del Richiedente, oppure ancora nei casi esposti nell’art. 12 comma A (attuazione indiretta) punti a) e b). La corresponsione del contributo di cui ai commi precedenti, non ha titolo sostitutivo della effettiva e reale esistenza in “loco” delle urbanizzazioni.

Ai fini dell’applicazione del precedente comma, si definiscono aree urbanizzate quelle dotate almeno delle seguenti opere:

- sistema viario veicolare e/o pedonale per il collegamento e l’accesso agli edifici;
- spazi di sosta e parcheggio;
- impianto pubblico di distribuzione idrica dimensionato come da progetto generale esistente, o, in difetto, con caratteristiche idonee all’insediamento previsto;
- impianto pubblico di fognatura dimensionato come da progetto generale esistente o in difetto, con caratteristiche idonee all’insediamento previsto;
- impianto di illuminazione pubblica per il sistema viario.

Nelle aree urbanizzate o urbanizzande, gli immobili oggetto di Permesso di Costruire o D.I.A. per una nuova costruzione, devono in ogni caso avere accesso diretto al sistema viario, disporre di spazi di sosta e parcheggio nella misura stabilita al seguente art. 63 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione ed essere allacciabili agli impianti esistenti di cui ai paragrafi precedenti.

Le modalità e le particolarità tecniche di allacciamento alla rete fognaria, devono essere precisate negli atti tecnici allegati alla istanza di Denuncia di Inizio Attività.

Fanno unicamente eccezione le edificazioni rurali sparse ed al di fuori dei nuclei abitati, nei limiti seguenti:

- la strada dovrà comunque essere assicurata tenuto conto delle situazioni orografiche;
- il rifornimento idrico e lo smaltimento delle acque potrà essere effettuato con sistemi equipollenti rispetto agli allacciamenti alla rete idrica e alla condotta fognaria comunale, previo parere dell'Ufficiale Sanitario espresso in forma esplicita (scritta) sullo schema dell'opera;
- se trattasi di residenza fissa dovrà comunque essere assicurato l'allacciamento alla rete dell'energia elettrica e/o a fonti energetiche alternative.

Le condizioni sopra citate ed apposte da parte dell'Amministrazione Comunale, dallo Sportello Unico per l'Edilizia nella persona del Responsabile del Procedimento per il rilascio del P. di C. Convenzionato e comunque in tutti i casi in cui verranno apposte condizioni al Permesso stesso, debbono essere accettate, dal proprietario del suolo o dell'edificio.

Condizioni particolari potranno essere richieste dall'Autorità Comunale, anche tramite atto di impegno unilaterale registrato e trascritto nei Registri Immobiliari a favore del Comune ed a cura e spese del Richiedente, che:

- determini le condizioni di edificabilità relativa all'urbanizzazione esistente o alla realizzazione diretta da parte del Richiedente delle opere necessarie, con le modalità e garanzie stabilite dall'Amministrazione e dall'Ufficio Tecnico Comunale. In caso di esecuzione diretta delle opere da parte del Proponente il contro-valore delle sole opere di urbanizzazione primaria, potrà essere portato a "scomputo", di cui all'art. 05 della legge 28/01/77, n°10;
- assicuri nel progetto il rispetto dei parametri e degli indici urbanistici ed edilizi della Seconda Variante Generale al P.R.G.I. nonché delle Norme Tecniche di Attuazione, delle Tabelle Parametriche o degli eventuali Strumenti Urbanistici di Esecuzione. In caso di preesistenza edilizia sul terreno dovranno, inoltre essere chiaramente dimostrate la quota di volumetria già impegnata e quella che si intende edificare. Deve infine essere assicurato l'impegno a rispettare le destinazioni d'uso previste dal progetto ed a denunciare eventuali e successive variazioni;
- garantisca l'esistenza della titolarità, da parte del Richiedente, del diritto reale sull'area edificabile o sull'edificio interessato o della disponibilità degli stessi, risultante da idonea documentazione (rogito notarile di compra-vendita, successione, divisione, donazione, permuta, ecc...);

- impegni la proprietà alla conservazione della giacitura naturale del terreno.

Nel caso in cui le opere eseguite risultino difformi dal Permesso di Costruzione richiesto o dalla Denuncia di Inizio Attività, il Responsabile del Procedimento potrà revocare, qualora dovute, le autorizzazioni di abitabilità e agibilità dei locali o delle opere interessate ed applicare infine le sanzioni previste dalla vigente legislazione (L.R. n°56/77 e s.m.i. di cui agli artt. 61 - 62 - 63 - 64 - 65 - 66).

Sono comunque fatte salve tutte le disposizioni in materia di aree da riservare alle attività produttive, terziarie e commerciali (al dettaglio ed all'ingrosso) previste dal D. Lgs. n°114/98, nonché i disposti relativi alla disciplina, alla trasparenza, allo snellimento, alla semplificazione delle procedure amministrative per il rilascio delle autorizzazioni e di cui alla L.R. n°28/99 .

Art. 15 DOCUMENTAZIONE A CORREDO DELL' ISTANZA DI PERMESSO DI COSTRUIRE E D.I.A.

Gli elaborati progettuali allegati alla richiesta di Permesso di Costruire o di Denuncia di Inizio Attività, dovranno contenere una dettagliata e completa descrizione delle tipologie architettoniche adottate e dei materiali costruttivi impiegati.

La modifica di tali tipologie e materiali, in sede di esecuzione dei lavori, è soggetta al rilascio di Permesso di Costruire o di Denuncia di Inizio Attività in Variante e se già esistenti eventualmente in "sanatoria" (Legge n°47/85 e s.m.i.). L'istanza, in regola con le vigenti leggi sul bollo e completa delle generalità del/i Richiedente/i (nome, cognome, data e luogo di nascita, di residenza, numero di codice fiscale) e la località dell'intervento (indirizzo toponomastico e dati catastali) dovrà comprendere, oltre agli elaborati prescritti anche dal Regolamento Edilizio vigente, le disposizioni in materia relative alle Leggi Nazionali e Regionali, nonché la seguente documentazione a corredo:

- relazione Tecnico-Illustrativa dell'intervento con riferimento alle N.T.A. e Tabelle Parametriche di area, di cui è prevista l'applicazione per l'intervento richiesto;
- elaborati grafici in 3 copie, datati con firma in originale del progettista e del Richiedente, completi di estratto di mappa catastale esteso ad un intorno di almeno metri 100,00 dall'ambito dell'intervento edilizio realizzando;
- estratto degli Strumenti Urbanistici vigenti o in salvaguardia;
- planimetria in scala 1:500 contenente le distanze dai confini e dai fabbricati esistenti, da aggiornare a cura e spese del Richiedente almeno per quelli compresi nel raggio di metri 30,00 dal previsto intervento, con ulteriori indicazioni della viabilità esistente ed in progetto, delle reti tecnologiche esistenti e/o previste, dei confini del lotto di proprietà, con il fabbricato e/o l'ampliamento oggetto di intervento opportunamente evidenziati e le aree da destinare a parcheggio. Il tutto indicante la situazione dello stato di fatto e di progetto;

- piante, sezioni, prospetti, sia dello stato di fatto che di progetto in scala non inferiore a 1:100 opportunamente colorate in “giallo” (demolizioni) ed in “rosso” per le nuove costruzioni;
- calcoli plano-volumetrici e relative verifiche alle prescrizioni della Seconda Variante Generale al P.R.G.I.;
- calcoli indicanti il rapporto aero-illuminante pari ad 1/8, di cui al D.M. del 05.07.1975;
- relazione ed elaborati grafici relativi alle scelte tecniche adottate per il superamento delle barriere architettoniche, di cui alla Legge n°13/1989;
- relazione geologica (nuovi interventi edilizi) e relazione geologico - tecnica (interventi di ampliamento, di demolizione e ricostruzione), di cui al D.M. del 11.03.1988;
- puntuale e precisa documentazione fotografica (formato minimo 10,70 x 16,20 cm.) dell’area di intervento, dei fabbricati contigui e limitrofi, relativamente al fabbricato oggetto della richiesta edilizia, con l’indicazione dei punti di ripresa e rappresentanti la reale situazione dello stato di fatto. Non sono ammesse “Polaroid”. A corredo dei progetti si potranno depositare fotografie restituite con le più moderne tecnologie informatiche, fatta salva la possibilità da parte del Responsabile del Procedimento di richiedere il deposito degli “originali”;
- titolo di proprietà o dichiarazione di avente titolo (rogito notarile di compravendita, donazione, successione, divisione, permuta, ecc...);
- versamento ai sensi di legge per parere dell’A.S.L. n°9 di Ivrea.

Per gli edifici esistenti e siti in aree ad impianto urbanistico consolidato, di completamento, residenziale e non, ossia CS, RE, RC, IC, IR, II, SPR, AGR, ecc... si dovrà produrre in aggiunta a quanto sopra indicato anche:

- titolo autorizzativo (rogito notarile di compravendita, donazione, successione, divisione, permuta, ecc...), ovvero dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà dello stato di fatto del fabbricato oggetto di intervento;
- atto di assenso della proprietà confinante e impegno a rispettare eventuali maggiori distanze;
- stralcio della cartografia storica di cui alla tavola n°07/e - Sviluppo del Centro Storico - in scala 1:750 della Seconda Variante Generale del P.R.G.I.;
- rilievo dettagliato dello stato di fatto con le indicazioni delle attuali destinazioni d’uso (coincidenti con la situazione catastale);
- descrizione di tutti i materiali di rivestimento esistenti;
- evidenziazione della struttura originale dell’edificio e dell’ambiente circostante.

A seguito della comunicazione da parte dello Sportello Unico per l’Edilizia nella persona del Responsabile del Procedimento, di parere favorevole espresso dalla Commissione Igienico Edilizia e prima del rilascio del P. di C. o della D.I.A., dovranno essere prodotti, ove previsto, i seguenti documenti:

- eventuale stipula di Convenzione o atto unilaterale di vincolo e/o di impegno registrato e trascritto nei Registri Immobiliari a cura e a spese del Richiedente;
- computo metrico estimativo sulla base del vigente Prezziario della Regione Piemonte;
- calcoli dimostrativi relativi alla Legge n°10/1991, sul contenimento dei consumi energetici negli edifici (nuovi interventi, ristrutturazioni, ampliamenti, sopraelevazioni);
- parere preventivo dei VV.FF. di Torino;
- relazione ed elaborati grafici esaustivi concernenti la Legge n°46/90 sugli impianti elettrici;
- autorizzazione o perizia ai sensi della L.R. n°45/89 per le aree soggette a vincolo idrogeologico.

Prima dell'effettivo inizio dei lavori, dovranno essere prodotti, ove previsto:

- copia della denuncia al Genio Civile di Torino ovvero deposito presso lo Sportello Unico per l'Edilizia o l'Ufficio Tecnico Comunale, degli elaborati relativi alle opere in conglomerato cementizio armato e/o strutture metalliche, quanto ulteriormente previsto dalle norme della Legge Regionale n°44 del 26 Aprile 2000, del D.P.R. del 06/06/2001 n°380 così come modificato dal D. Lgs. del 27/12/2002 n°301;
- copia della notifica all'A.S.L. n°9 di Ivrea di presentazione e necessità di redazione dei Piani di Sicurezza e Coordinamento di cui al Decreto Legislativo n°494/1996 e Decreto Legislativo n°528/1999.

#### Art. 16 TEMPO DI VALIDITA' DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Il Permesso di Costruire ha validità massima di un periodo di 12 (dodici) mesi dal rilascio del titolo. Trascorso il quale se i lavori non avranno avuto inizio, il medesimo si intenderà decaduto e il titolare, o suoi aventi causa, dovranno richiedere un "Nuovo Permesso di Costruire".

Il termine di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere abitabile od agibile, è stabilito in mesi 36 (trentasei) dalla data di inizio dei lavori, salvo eventuali proroghe o concessioni di un periodo più lungo (adeguatamente documentato e motivato) e soprattutto per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del Permesso, ai sensi del 4° e 5° comma dell'art. 04 della Legge 28/02/77 n.°10 e del 13° e 14° comma dell'art. 49 della L.R. n°56/1977 e s.m.i. e del D.P.R. del 06/06/2001 n°380 così come aggiornato dal D. Lgs. del 27/12/2002 n°301.

Nel caso in cui i lavori non siano stati ultimati nel termine stabilito, il Richiedente dovrà presentare un'ulteriore istanza per ottenere un nuovo Permesso di Costruire, o quando consentito dalla normativa tramite D.I.A., per la parte non ultimata. Qualora la nuova istanza edilizia preveda, per la parte non ultimata, Varianti volumetriche rispetto al progetto originario, dovranno essere ricalcolati globalmente gli oneri di concessione e ove necessario il contributo di costruzione, nonché eventualmente versate le quote eccedenti rispetto a quanto già corrisposto.

Qualora l'edificio risulti ultimato al rustico e sia anche chiuso l'involucro edilizio con tamponamenti esterni, non sono dovuti nuovi contributi concessori.

Al termine delle opere edili dovrà essere prodotto il certificato di “Ultimazione dei Lavori”.

Sono fatti salvi i disposti delle L. R. n°114/98 e della relativa attuazione con L. R. n°28/99, in materia di settore commerciale, industriale e terziario.

Art. 17 TERMINI DELLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

Il proprietario dell'immobile o chi ne abbia titolo per presentare la D.I.A., almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, presenta allo Sportello Unico per l'Edilizia, la denuncia accompagnata da dettagliata relazione a firma del progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali (in duplice copia), che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati ed ai Regolamenti Edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico sanitarie, di cui al D.P.R. del 06/06/2001 n°380 così come aggiornato dal D. Lgs. del 27/12/2002 n°301.

La D.I.A. deve essere corredata dall'indicazione dell'Impresa Costruttrice a cui si intende affidare i lavori ed è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a tre anni. La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova denuncia. l'interessato è comunque tenuto a comunicare allo Sportello Unico per l'Edilizia, la data di ultimazione dei lavori. Nel caso l'immobile sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa Amministrazione Comunale, il termine di trenta giorni decorre dal rilascio del relativo atto di assenso.

La sussistenza del titolo edilizio abilitativo è provato con la copia della D.I.A. da cui risulti la data di ricevimento della denuncia, l'elenco di quanto depositato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso eventualmente necessari.

Ultimato l'intervento edilizio, il progettista o il tecnico abilitato, rilascia un certificato di “Collaudo Finale”, che va depositato allo Sportello Unico per l'Edilizia, con la quale si attesta la conformità dell'opera in progetto presentato a suo tempo con la D.I.A.

Art. 18 OSSERVANZA DEI VALORI PARAMETRICI ED APPLICAZIONE DEGLI INDICI

Negli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia devono essere osservati tutti i valori parametrici stabiliti nelle allegate Tabelle Parametriche e nelle tavole della Seconda Variante al P.R.G.I.

Nei casi in cui vengono prescritti sia gli indici di densità edilizia che quelli di utilizzazione, si intende da applicarsi sempre il più restrittivo tra i due.

L'utilizzazione degli indici corrispondenti ad una determinata superficie territoriale o fondiaria, esclude ogni richiesta successiva di altri Permessi di Costruire o D.I.A. per nuove costruzione, salvo il caso di ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà. Tale vincolo dovrà essere registrato e trascritto nei Registri Immobiliari nei modi e nelle forme di legge.

Qualora un'area a destinazione omogenea, su cui esistano costruzioni che si devono o si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di costituire nuovi

lotti edificabili, tutti gli indici e prescrizioni dettati dalla 2a Variante Generale al P.R.G.I., saranno valutati globalmente sia per le costruzioni conservate che per quelle da edificare ex-novo.

Le domande di Permessi di Costruire o quando consentito tramite la D.I.A. per interventi edilizi su lotti già parzialmente costruiti dovranno essere corredate da un dettagliato rilievo delle preesistenze e dovranno altresì dimostrare con un “atto pubblico” e mediante elementi certi che la volumetria del lotto, di cui si chiede il completamento, non sia già stata impegnata per altri edifici attigui.

Più specificatamente in caso di realizzazione tramite S.U.E., si applicano gli indici territoriali (IT e UT). In caso di intervento diretto si applicano gli indici fondiari (IF e UF).

Gli indici di edificabilità (IT e IF) si applicano nelle classi di destinazione d’uso del suolo a carattere residenziale, terziaria, commerciale e agricola.

Gli indici di utilizzazione (UT e UF) si applicano nell’ambito delle destinazioni d’uso del suolo a carattere produttivo/artigianale.

Per le opere pubbliche si fa riferimento alle specifiche norme di legge in materia ed alle Tabelle Parametriche di area.

#### Art. 19 CAPACITA’ INSEDIATIVA

Si intende per Capacità Insediativa Teorica (CIT), propria di interventi edificatori, la quantità di popolazione al cui insediamento è finalizzato l’intervento stesso, in ragione delle sue caratteristiche volumetriche, tipologiche e di destinazione d’uso.

Ai fini del calcolo della Capacità Insediativa Teorica, si assume che a ogni unità di popolazione corrispondano mediamente le seguenti dotazioni di Volume e di Superficie Utile, precisate in relazione al tipo di intervento e alle caratteristiche tipologiche per destinazioni esclusivamente residenziali:

##### 1. Interventi di nuova costruzione e/o demolizione con ricostruzione

- casa isolata pluripiano plurifamiliare  $V = 75 \text{ mc/ab}$  o  $SU = 25 \text{ mq/ab}$
- casa isolata mono-bifamiliare  $V = 90 \text{ mc/ab}$  o  $SU = 30 \text{ mq/ab}$
- casa non isolata o a schiera  $V = 90 \text{ mc/ab}$  o  $SU = 30 \text{ mq/ab}$
- interventi di ampliamento  $SU = 35 \text{ mq/ab}$
- interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione  $SU = 40 \text{ mq/ab}$

Per destinazioni d’uso miste (comprendenti uffici, laboratori e simili a carattere non commerciale) in aree residenziali, le precedenti dotazioni medie abitative sono aumentate del 20%.

Gli elaborati progettuali allegati alla richiesta di Permesso di Costruire o D.I.A., devono contenere dettagliata e completa descrizione delle tipologie architettoniche adottate e dei materiali costruttivi impiegati.

La modifica di tali tipologie e materiali, in sede di esecuzione dei lavori, è soggetta al rilascio di istanza edilizia in Variante.

### TITOLO III°

#### - CLASSI DI DESTINAZIONI DI USO DELLA SECONDA VARIANTE GENERALE AL P.R.G.I. -

##### Art. 20) CLASSIFICAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DELLE AREE

Ai fini delle prescrizioni operative di cui all'art. 13 della L.R. n°56/77 e s.m.i., l'intero territorio Comunale è suddiviso in porzioni dette "aree" distintamente individuate nella cartografia della Seconda Variante Generale al P.R.G.I. e così classificate:

- S: aree destinate a servizi ed attrezzature a livello locale e di cui all'art. 21 della L.R. n°56/77 e s.m.i.;
- R: aree destinate ad usi residenziali;
- I: aree destinate ad usi produttivi a carattere artigianale;
- A: aree destinate alle attività agricole;
- TA: aree di tutela ambientale;
- TA\_R: aree di tutela ambientale e recupero;
- D: aree di dissesto, di rispetto, riservate alla viabilità e relative pertinenze;
- II: aree a destinazione di uso impropria;
- SPR: aree sportivo- ricreative;
- EI: aree per l'estrazione degli inerti;
- AGR: aree per l'agriturismo;
- ar: aree di rispetto del Cimitero;
- p: aree di rispetto per i pozzi e gli acquedotti;
- dep: aree di rispetto per gli impianti di depurazione.

Negli articoli seguenti e nelle Tabelle Parametriche allegate, la Seconda Variante Generale al P.R.G.I. definisce la disciplina specifica per ciascuna "area" urbanistica del territorio Comunale (per zone o per ambiti territoriali come insiemi topograficamente limitati, di aree di una o più delle precedenti classi).



## CAPO I°

### - AREE A SERVIZI E PRESCRIZIONI GENERALI -

#### Art. 21) AREE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE A LIVELLO COMUNALE E DI INTERESSE GENERALE (S, SI, SG)

La Seconda Variante Generale al P.R.G.I., assicura una dotazione complessiva di aree per servizi sociali, comprendenti attrezzature pubbliche e di uso pubblico, esistenti ed in progetto, commisurata all'entità degli insediamenti residenziali, artigianali, direzionali, commerciali e turistici, sulla base dei parametri stabiliti dall'art.21 della L.R. n°56/77 e s.m.i. e D. Lgs. n°114/98.

La realizzazione delle destinazioni previste dalla 2a Variante Generale al P.R.G.I. viene attuata con progetti esecutivi di iniziativa Comunale con interventi pubblici o eventualmente anche privati.

Gli eventuali interventi attuativi privati dovranno essere assoggettati a Convenzione deliberata dal Consiglio Comunale, che determini l'uso pubblico e l'interesse pubblico delle attrezzature previste.

La dotazione complessiva di aree a servizi è di mq. 18,00 mq./ab., di cui più specificatamente:

- aree per attrezzature a servizio degli impianti produttivi, la dotazione minima per le aree esistenti o di completamento da prevedere a parcheggi, verde, attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie è del 10% della superficie fondiaria, mentre per le aree di nuovo impianto è pari al 20% della superficie territoriale ai sensi dell'art.21 della L.R. n°56/77 e s.m.i.;
- aree per attrezzature al servizio degli insediamenti direzionali e commerciali al dettaglio e con interventi da attuarsi all'interno del "CS" in cui sia prevista la ristrutturazione urbanistica e completamento, la dotazione minima è stabilita nella misura dall'80% della superficie lorda del pavimento.

Nei casi di nuovo intervento la dotazione minima è stabilita nel 100% della superficie lorda del pavimento. La dotazione minima di aree da prevedere a parcheggio a carattere pubblico, sarà non inferiore al 50% delle superfici sopra menzionate. Per le attività commerciali al dettaglio, di cui all'art. 04 del D. Lgs. n°114/98, con superficie di vendita superiore a mq. 400,00 dovranno anche essere osservati gli "standards" relativi al fabbisogno di parcheggi pubblici stabiliti dagli indirizzi e dai criteri di cui all'art. 03 della L.R. sulla disciplina del Commercio in Piemonte in attuazione del D. Lgs. n°114/98, applicando il maggiore tra quelli previsti al numero 03 del primo comma e quelli previsti nel presente punto.

Nel caso di interventi nei Centri Storici, la dotazione di parcheggi pubblici è stabilita nella misura dell'80% degli standard previsti dai sopra citati indirizzi e criteri, fatte salve comunque ulteriori prescrizioni aggiuntive stabilite dai criteri stessi.

L'Amministrazione Comunale potrà richiedere altre dotazioni di "standards" o di altre aree per attrezzature al servizio dei nuovi insediamenti, non disciplinate

direttamente dagli articoli sopra enunciati e che saranno da intendersi aggiuntive a quelle previste dallo stesso.

Le norme elencate dovranno essere documentate e verificate in sede di S.U.E. o Permesso di Costruzione (art. 21 della L.R. n°56/77 e s.m.i. e D. Lgs. n°114/98). Per le attrezzature e servizi di insediamenti residenziali previsti in 18,00 metri quadrati per abitanti, 7,00 metri quadrati potranno essere reperiti in aree private da assoggettare ad uso pubblico mediante Convenzione o “atto pubblico” di impegno unilaterale. Tali aree dovranno essere reperite tra quelle localizzate nella cartografia della 2a Variante Generale al P.R.G.I. e nelle adiacenze del lotto di intervento.

In sede di S.U.E., la localizzazione di aree a servizi prevista in cartografia, potrà essere oggetto di una eventuale e motivata ridefinizione.

Qualora tali aree non fossero localizzate nella 2a Variante Generale al P.R.G.I. o risultassero insufficienti oppure non fossero realmente (documentando con fotografie ed esaustivi elaborati grafici) possibile reperirle in “loco”, le stesse potranno essere “monetizzate” dalla superficie calcolata come differenza tra la superficie ricavabile dall’applicazione dello standard previsto dall’articolo sopra citato (18 mq./ab.) e la quantità di superficie dismessa per opere di urbanizzazione.

L’eventuale monetizzazione delle aree all’interno dei P.E.C. di nuovo impianto, dovrà essere limitata alle quote dei servizi di carattere generale (attrezzature scolastiche e di interesse comune - OO.UU. secondaria), mentre resta obbligatoria la realizzazione in loco delle quote relative ai parcheggi pubblici verde attrezzato (OO.UU. primaria).

Il valore delle aree da “monetizzare”, è stabilito come quello corrispondente al più recente Atto di acquisto per aree a “servizi” da parte della Pubblica Amministrazione ed in mancanza di dati, dal prezzo fornito per aree simili dai Comuni limitrofi a Caravino oppure tramite perizia estimativa giurata ed in ogni caso a seguito di delibera di accettazione del Consiglio Comunale.

Le aree a servizi ricadenti all’interno di P.E.C., dovranno essere concordate “planimetricamente” con l’Amministrazione Comunale, mantenendone inalterata la quantità anche nel caso in cui la capacità insediativa del S.U.E. risultasse inferiore alle previsioni della 2a Variante Generale al P.R.G.I.

Le modalità di acquisizione delle aree a servizi vengono disciplinate o tramite stipula di opportuna Convenzione redatta ai sensi dell’art. 45 della L.R. n°56/77 e s.m.i. (qualora l’attuazione della Seconda Variante Generale al P.R.G.I. avvenga secondo la modalità indiretta), ossia S.U.E., o tramite stipula di Convenzione o atto di impegno unilaterale registrato e trascritto nei Registri Immobiliari a cura e a spesa del Richiedente, qualora la Seconda Variante al P.R.G.I. si attui con modalità diretta ( 5° comma art. 49 L.R. n°56/77 e s.m.i.).

L’eventuale reperimento di ulteriori spazi ed attrezzature pubbliche, potranno avvenire su aree di proprietà Comunale (usi civici) ovvero secondo le procedure di cui all’art. 01 della Legge n°01 del 03.01.1978 e s.m.i.

Nell’ambito di interventi edilizi da realizzarsi su aree pubbliche, si applicano i seguenti parametri:

1. aree per l’istruzione    UF = 0,50 mq./mq.                    H = 10,00 mt.  
  RC = 1/2

- |  |                               |               |
|--|-------------------------------|---------------|
| 2. aree per attrezzature di interesse comune | UF = 0,50 mq./mq.<br>RC = 1/2 | H = 10,00 mt. |
| 3. aree per parco                            | UF = 0,10 mq./mq.             | H = 07,50 mt. |
| 4. aree per attrezzature sportive            | UF = 0,40 mq./mq.<br>RC = 1/2 | H = 10,00 mt. |

La 2a Variante Generale al P.R.G.I. distingue inoltre le aree per attrezzature e servizi in insediamenti residenziali e sportivo-ricreativi (S) da quelle al servizio degli insediamenti artigianali (SI).

Sono comunque fatte salve tutte le disposizioni in materia di aree da individuare in relazione alle attività artigianali, terziarie e commerciali (al dettaglio ed all'ingrosso) previste dal D. Lgs. n°114/98, nonché i disposti relativi alla disciplina, alla trasparenza, allo snellimento, alla semplificazione delle procedure amministrative per il rilascio delle autorizzazioni e di cui alla L. R. n°28/99.

**L'area S40, assieme all'area ADI e a parte dei terreni adiacenti in area D, è destinata a ospitare un impianto per lo stoccaggio di materiali inerti, come disciplinata dal relativo provvedimento autorizzativo provinciale e subordinata all'impegno alla riqualificazione complessiva del sito, al termine del suo utilizzo come discarica.**

**Nell'area S57, destinata a parco e verde pubblico, è ammessa l'attività estrattiva di materiale litoide, come disciplinata dal relativo provvedimento autorizzativo provinciale e subordinata all'impegno ad attuare e dismettere l'area per servizi, in esisto alla coltivazione della cava.**

**L'area S58, destinata a servizi di interesse comune, è affidata in uso e in gestione all'associazione VASC (ONLUS), come sede operativa per l'espletamento dell'attività istituzionale di assistenza e soccorso; nell'ambito dell'area, oltre agli spazi per la manovra e la sosta dei mezzi utilizzati dai volontari, devono essere reperiti almeno ~~12~~ 4 posti auto destinati a parcheggio pubblico, agevolmente accessibili dalla strada.**

**Nell'area SG64, destinata a servizi di interesse sovracomunale per la fruizione turistica del territorio, è prevista la realizzazione di uno spazio attrezzato per la sosta dei camper, attuabile anche da parte di soggetti privati in convenzionamento con il Comune, al fine di garantire il necessario supporto nelle attività turistiche di iniziativa pubblica.**

**L'attuazione e la gestione dell'area devono osservare le seguenti prescrizioni particolari:**

**Collegamento alle reti infrastrutturali:** l'area deve essere funzionalmente collegata alle reti di smaltimento acque reflue, adduzione idropotabile, fornitura elettrica.

**Smaltimento dei rifiuti solido-urbani:** deve essere realizzata un'isola ecologica a esclusivo servizio dell'area cam-per, delimitata da struttura lignea con funzioni di mascheramento, corredata da apparato vegetale e posizionata in arretramento rispetto alla viabilità comunale, al fine di consentire la sosta dei mezzi di prelievo senza interferenze con il traffico veicolare.

**Contenimento dei livelli di impermeabilizzazione del suolo:** le superfici pavimentate con manti impermeabili non possono superare il 20% dell'intera area; in generale devono essere utilizzati materiali che consentano di ridurre al minimo il livello di impermeabilizzazione del suolo (marmette autobloccanti, prato armato, etc.); devono essere realizzate superfici verdi in piena terra (eventualmente piantumate con essenze arbustive e arboree autoctone) per almeno il 30% dell'intera area.

**Illuminazione dell'area:** in considerazione della localizzazione dell'area e della sua visibilità dal punto panoramico del Castello di Masino, l'impianto di illuminazione deve essere realizzato (ai sensi della L.R. 31/00) minimizzando l'irraggiamento diretto verso la volta celeste, anche con l'impiego di materiali a bassa capacità riflessiva, per manufatti edilizi e pavimentazioni.

**Strutture edilizie:** è consentita la realizzazione di due fabbricati di tipologia edilizia omogenea, adibiti a servizi igienici e reception, per una superficie coperta massima complessiva di mq 75; i materiali di rivestimento e copertura devono essere scelti in armonia con il contesto, fermo restando il divieto di utilizzare prefabbricati in lamiera o in cemento a vista.

**Mascherature vegetali:**

Lungo l'intero sviluppo perimetrale dell'area deve essere prevista la piantumazione di una barriera vegetale, da realizzarsi con l'utilizzo di siepi e/o essenze arboree (autoctone e scelte tra quelle caratterizzate dalla maggior persistenza dell'apparato fogliare); lungo il lato nord-ovest è in ogni caso prescritta la piantumazione di essenze arboree, in raccordo con i filari alberati presenti lungo la viabilità comunale tangente all'area; analogo intervento deve inoltre essere previsto a protezione dell'insediamento residenziale localizzato a est dell'area di intervento.

Art. 22) OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA, SECONDARIA E INDOTTA

Le opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta di cui all'art. 51 della L.R. n°56/77 e s.m.i., possono essere realizzate anche su aree non specificatamente destinate e prescindendo dalle destinazioni del suolo e dai valori assegnati dalla 2a Variante Generale al P.R.G.I.

Sono ad esclusivo onere dei Richiedenti, gli allacciamenti alle reti tecnologiche pubbliche quando queste siano presenti a meno di mt. 100,00 dal lotto edificabile.

Art. 23) NORME E PRESCRIZIONI GENERALI PER GLI INTERVENTI EDILIZI SU TUTTO IL TERRITORIO COMUNALE

La Seconda Variante Generale al P.R.G.I. del Comune di Caravino, si pone come obiettivo quello di salvaguardare, recuperare e riaffermare i valori della qualità architettonica nelle aree edificate ed edificande, nonché tutelare la valenza paesistica dell'edificato, come principio fondamentale per un miglioramento della qualità ambientale complessiva. Ciò a garanzia di un migliore ed attento approccio alle tematiche relative alla compatibilità ambientale, di cui alla L.R. n°40/98 ed all'inquinamento acustico.

In base agli articoli che compongono le presenti Norme di Attuazione, sarà poi cura preventivamente dell'Ufficio Tecnico Comunale (Responsabile del Procedimento) ed in seguito della Commissione Igienico - Edilizia, valutare attentamente gli aspetti qualitativi degli interventi edilizi che man mano verranno proposti, aspetti che dovranno chiaramente emergere dai progetti "municipali", con indicazioni precise ed attentamente documentate circa le tipologie ed i materiali previsti e rappresentazioni indicative dell'inserimento ambientale degli interventi.

Pertanto, su tutto il territorio Comunale è vietato:

1. impoverire l'apparato decorativo e gli elementi strutturali o sovrastrutturali di tipologia tradizionale, come affreschi, fregi, portali, cornicioni, lesene, pantalere, comignoli;
2. eseguire interventi impropri e non direttamente finalizzati alla conservazione su manufatti architettonici isolati, di proprietà pubblica o privata (anche se non espressamente individuati nelle tavole di piano), come fontane, pozzi, forni, edicole, piloni, ponti, ecc.;
3. operare alterazioni definitive e sostitutive dell'acciottolato o del lastricato tradizionale delle strade veicolari o pedonali, di proprietà pubblica o privata;
4. utilizzare rivestimenti esterni come intonaci plastici e simili, piastrellature e mattoni faccia a vista se non di tipo a mano rivestimenti in pietra oltre lo zoccolo di base, zoccoli in pietra a "opus incertum" o comunque non a lastre verticali;
5. posare serramenti esterni metallici non verniciati o non trattati in modo da dissimularne l'aspetto metallizzato (non sono ammessi di colore argentato e dorato);
6. realizzare volumi ed elementi architettonici (tetti, scalinate esterne, colonnati, comignoli, abbaini, ecc...) sproporzionati e pretenziosi, per caratteristiche compositive e tipologiche;
7. procedere a ritinteggiature solo parziali delle facciate degli edifici;
8. utilizzare, in genere, tipologie edilizie e costruttive o materiali visibili dall'esterno che, a giudizio dell'Ufficio Tecnico Comunale (Responsabile del Procedimento) e/o della Commissione Igienico - Edilizia, risultino in contrasto con i criteri qualitativi sopra enunciati.

Specificatamente nelle aree individuate dalla Seconda Variante Generale al P.R.G.I. come Centro Storico (CS), ci si dovrà attenere alle "Norme Particolari per i Materiali" descritte nell'art. 23 delle presenti N.T.A.

E' obbligatorio nelle aree CS del concentrico di Caravino e Masino, rispettare e tutelare:

- a) la valenza paesistica costituita dall'orientamento prevalente delle cortine edilizie e dal mantenimento dei fili di fabbricazione;
- b) il mantenimento della tipologia edilizia a schiera o a corte, ove questa sia necessaria all'armonica connessione con i fabbricati adiacenti e alla caratterizzazione delle strade con fronti continui;
- b) far sì che durante le operazioni di ritinteggiatura, tutti i cavi, i fili, le tubazioni, i condotti esistenti (con l'esclusione dei pluviali), apparecchiature connesse agli impianti Telecom, Enel, gas-metano, ecc ..., esposti in facciata e nei limiti della proprietà privata, siano quando realmente possibile opportunamente occultati in apposite scanalature o condotti internamente alle murature.

Nelle aree CS è invece vietato:

- sostituire le coperture in "cotto piemontese" con materiale di diverse caratteristiche, salvo il corso inferiore se non visibile, ancorché simili all'aspetto esteriore (le coperture in "cotto" e gli altri elementi costituenti le coperture, ove parzialmente compromesse da incauti interventi di sostituzione, andranno ripristinate in occasione di interventi che interessino complessivamente i fabbricati).

Specificatamente nelle aree RE, RC, RN, A, II, IR, IC, CDN, SPR, AGR, EI, è espressamente vietato:

1. costruire edifici di impatto paesaggistico deturpante, con particolare riguardo ai prospetti visibili dalle strade, per i quali devono essere evitate la muratura normale non intonacata, le pannellature prefabbricate in c.a. liscio (fondo cassero) o comunque qualsiasi parametro esterno disadorno;
2. gli impianti tecnologici o di lavorazione che debbano collocarsi all'esterno dei capannoni industriali e/o artigianali, per documentate esigenze del processo produttivo, devono essere schermati da opportune cortine di vegetazione (siepi);
3. in occasione di interventi eccedenti la manutenzione straordinaria da eseguirsi su insediamenti esistenti (artigianali, terziari, direzionali, commerciali o agricoli), deve essere verificato l'impatto paesaggistico complessivo delle strutture esistenti e se necessario, devono essere contestualmente realizzate opportune opere di mitigazione e di adeguamento alle prescrizioni sopra citate (cortine alberate, intonacatura o rivestimento delle facciate, ecc.);
4. utilizzare come copertura, anche di bassi fabbricati e fabbricati accessori, manti di copertura costituiti in tegole piane (marsigliesi), lamiera ondulata e grecata, lastre in fibro-cemento o onduline in plastica colorata (policarbonato o plexiglas).

In particolare e per tutte le aree sopra citate, è vietata la costruzione di capannoni a struttura prefabbricata di tipo "industriale" con pesante impatto. Pur ammettendo la realizzazione di fabbricati di grandi dimensioni e l'impiego di strutture prefabbricate in c.a. o in metallo, l'aspetto esterno degli edifici deve richiamarsi alle caratteristiche della tradizione edilizia in ambito rurale e non, dell'impatto ambientale con il complesso architettonico del Castello di Masino che domina dall'alto il territorio del Comune di Caravino e quindi inserirsi nel contesto tipico dei luoghi, ossia:

- le coperture dovranno essere in tegole curve (simil coppo o portoghesi) in laterizio o in cemento ma espressamente tinta “cotto” (rosse) o “antichizzate”;
- le strutture (pilastri, travi, capriate) dovranno essere il più possibile occultate;
- i muri esterni dovranno essere tinteggiati opportunamente o realizzati in mattoni tipo “a mano”, blocchi prefabbricati in c.l.s. vibrato (leca-blocco);
- le aperture esterne dovranno avere dimensioni tradizionali ed i serramenti in legno, P.V.C., metallo (non argentato o dorato) comunque di colore consono con l’ambiente circostante;
- nel caso di interventi edilizi riguardanti la bonifica di coperture esistenti in amianto, si applicano le disposizioni dell’art. 85 delle presenti N.T.A.

Nell’ambito delle aree urbanizzate e consolidate del concentrico, in prossimità di incroci stradali, lungo le vie Provinciali e Comunali, è vietato formare cumuli e cataste di legno per un tempo superiore ad un normale uso stagionale e temporaneo del legname stesso.

[...] In relazione al recepimento delle normative Europee e Statali in merito al fabbisogno, all’uso ed al contenimento energetico, nonché la possibilità di accedere agli incentivi specifici proposti dalla Regione Piemonte, è consentita l’installazione di impianti che prevedano la produzione di calore e di energia utilizzando i “pannelli solari” e le “celle fotovoltaiche” (~~con la sola limitazione della perimetrazione del “Centro Storico” di Masino~~); [...]

(Articolo così modificato dalla D.C.C. N. 22 del 13/10/2017)

Si precisa che tutte le prescrizioni di cui ai commi precedenti non sono intese a limitare la ricerca di nuove espressioni architettoniche, ma soltanto a salvaguardare il livello minimo di qualità degli interventi edilizi (anche quando non supportati tecnicamente da una necessaria e puntuale ricerca progettuale) ed in particolare in ragione della presenza del complesso architettonico e storico del Castello di Masino, che si erge su tutto il territorio Comunale. Pertanto, nel caso che i “progetti municipali” presentati a corredo delle richieste di intervento edilizio propongano (tramite indagini storiche, studi di insieme, particolari esecutivi e costruttivi, ecc...) soluzioni formali diverse da quelle sopra indicate, dimostrandone validamente la coerenza, l’inserimento ambientale, con le finalità qualitative del presente articolo ed a giudizio favorevole (per i singoli ambiti di competenza) dell’Amministrazione Comunale, del Responsabile del Procedimento e della Commissione Igienico - Edilizia, le prescrizioni sopra citate potranno eventualmente essere derogate.

Si precisa infine che l’Autorità Comunale in concerto con il Responsabile del Procedimento e sentita la C.I.E., avrà la facoltà di imporre gli accorgimenti necessari per un miglioramento qualitativo degli interventi proposti, riservandosi comunque la possibilità di negare, fornendo adeguata motivazione, l’autorizzazione per fattori anche solo puramente “estetici”.

## CAPO II°

### - AREE DESTINATE AD USI RESIDENZIALI -

#### Art. 24) AREE DESTINATE AD USI RESIDENZIALI (CS, RE, RC, RN)

Nelle aree destinate ad usi residenziali gli edifici sono adibiti ad abitazione e ad usi ad essi sussidiari nonché alle attività compatibili con la destinazione abitativa, quali attività professionali, creditizie, bed and breakfast, beauty-farm, commercio al dettaglio, artigianali non nocive e non moleste, terziarie in genere.

In queste aree sono esclusi tassativamente nuovi interventi per la realizzazione di stalle, industrie, macelli, scuderie, porcilaie, pollai, conigliere e ricoveri di animali per l'allevamento, ferme restando le limitazioni previste dall'art. 216 del T.U. delle Leggi Sanitarie di cui al R.D. del 27/07/1934 n°1.265 e s.m.i. e le disposizioni igieniche dell'A.S.L. di competenza.

Le aree di pertinenza degli edifici vanno sistemate a giardino, a orto, a prato, a corte, in esse non è comunque consentito l'accumulo di materiali e rottami a cielo libero.

Qualora, nell'ambito del nucleo residenziale urbanisticamente consolidato, per dimostrata necessità non sia possibile l'uso alternativo di strutture già esistenti, è consentita l'edificazione di bassi fabbricati ad uso autorimessa così come meglio precisato nei successivi articoli 25, 29, 30 e per ultimo nell'art. 67 delle presenti N.T.A.

La presente norma non si applica per il complesso architettonico del Castello di Masino, le pertinenze e l'ambito in cui è strettamente collocato, mentre per il Centro Storico in generale vale quanto meglio precisato e prescritto nel successivo art. 25 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Le indicazioni riportate nelle Tabelle Parametriche di area, costituiscono specificazione delle N.T.A. e come tali integrano, completano e se in contrasto prevalgono sulle prescrizioni generali del presente articolo.

#### Art. 25) CENTRO STORICO (CS)

I centri storici di Caravino e di Masino sono individuati e vincolati ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77; pertanto tutti gli interventi richiesti al loro interno devono essere attentamente valutati in sede di Commissione Tecnico Edilizia nel rispetto dei disposti contenuti nel suddetto articolo di legge.

Il Centro Storico è zona di recupero, conservazione, risanamento, restauro e ristrutturazione edilizia, interventi edilizi tesi ad ottenere una migliore utilizzazione del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente, nel pieno rispetto delle caratteristiche architettoniche preesistenti, così come indicato dall'art. 27 della Legge n°457/78.

Nel Centro Storico, la 2a Variante Generale al P.R.G.I. si attua, oltre che per intervento diretto, a mezzo di Piano Particolareggiato di cui agli artt. 13 e seguenti della Legge n°1.150/42 e s.m.i., dall'art. 27 della Legge n°865/71 e di Piani di Recupero ai sensi degli artt. 27 - 28 - 30 -31 della Legge n°457/78, degli artt. 41/bis - 43 della L.R. n°56/77 e s.m.i.



I Piani di Recupero si applicano all'interno delle zone del Centro Storico, alle parti abitate ove per le condizioni di degrado si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente, mediante interventi rivolti alla conservazione ed al risanamento del patrimonio stesso.

I Piani di Recupero definiti con deliberazione Consigliare, possono comprendere: complessi edilizi, fabbricati singoli, isolati, aree, nonché edifici da destinarsi ad attrezzature sociali.

I P. di R. si possono applicare ad ambiti "minimi di intervento" e devono comunque interessare interi edifici principali, con le relative aree di pertinenza e con i relativi fabbricati sussidiari.

In caso di attuazione a mezzo di P. di R., negli ambiti in cui le aree a servizi non sono cartograficamente individuate o quelle indicate sono insufficienti al soddisfacimento degli "standards" di cui all'art. 21 della L.R. n°56/77 e s.m.i., l'Amministrazione Comunale e l'Ufficio Tecnico Comunale (Responsabile del Procedimento) potranno richiedere la dismissione delle aree a "servizi" necessarie oppure quando lo ritengano opportuno per poter acquisire aree omogenee e meglio distribuite sul territorio, la eventuale "monetizzazione" della superficie.

Le aree a servizi ricadenti all'interno del P. di R., dovranno essere concordate "planimetricamente" con l'Amministrazione Comunale, mantenendone inalterata la quantità anche nel caso in cui la capacità insediativa del S.U.E. risultasse inferiore alle previsioni della 2a Variante Generale al P.R.G.I.

Gli ambiti di intervento soggetti alla redazione di P. di R., comprendono singoli immobili, complessi edilizi, isolati e aree: prevedono interventi di ristrutturazione edilizia (R1, R2, R3, R4, R5, R6, R7) ~~e di ristrutturazione urbanistica (S1)~~. Tale operatività è prevista nel concentrico di Caravino e a Masino con una perimetrazione ed indicazione nella cartografia n°7/e.

All'interno del perimetro delle aree soggette alla formazione di P. di R., costituiscono "unità minima di intervento" i singoli immobili esistenti, debitamente individuati tramite specifica deliberazione motivata del Consiglio Comunale e senza che ciò costituisca ulteriore Variante al P.R.G.I. I Piani di Recupero potranno essere di iniziativa pubblica e/o privata.

I P. di R. di libera iniziativa, ai sensi dell'art. 30 della Legge n°457/78 e s.m.i., potranno essere proposti quando i proprietari degli immobili stessi, compresi nelle aree, rappresentino almeno i tre quarti del valore dell'immobile catastale.

I privati, per le loro singole proprietà così assunte a "unità minime di intervento", potranno comunque proporre P. di R. di libera iniziativa per recuperare il proprio fabbricato.

Gli elaborati del P. di R. sia di iniziativa pubblica che privata, dovranno contenere gli elaborati previsti dall'art. 39 della L.R. n°56/77 e s.m.i.

Le Convenzioni e le seguenti procedure di approvazione costituenti i S.U.E. dovranno essere redatte secondo i tutti disposti degli artt. 43 - 45 - 46 - 48 - 49 - 59 - 61 - 64 - 66 - 67 - 68 - 69 - 70 della L.R. n°56/77 e s.m.i.

Con le procedure di cui all'art. 17 della L.R. n°56/77 e s.m.i., l'Autorità Comunale potrà in qualunque momento assoggettare porzioni di aree o singoli fabbricati alla formazione di P. di R. di iniziativa pubblica o privata,

delimitandone gli ambiti e ratificando il tutto con opportuna delibera del Consiglio Comunale.

Tramite i Piani di Recupero, sono consentiti:

- a) interventi edilizi di ristrutturazione edilizia di tipo “B”, di cui all’art. 11 lettera d).

Per gli interventi sottoposti a Piani di Recupero, si richiamano i disposti e le procedure che prevedono il parere vincolante della Commissione Regionale per i Beni Culturali ed Ambientali, di cui agli artt. 40 comma 8° e art. 91/bis della L.R. n°56/77 e s.m.i.

Tale norma non si applica per il complesso architettonico del Castello di Masino, le pertinenze e l’ambito in cui è strettamente collocato.

In assenza di Strumenti Urbanistici Esecutivi, nel Centro Storico si può intervenire nei seguenti termini:

1. le aree libere o rese libere sono inedificabili, salvo però casi di dimostrata e stretta necessità igienica, in cui è ammesso un ampliamento fino ad un massimo di mq. 12,00 di superficie utile per ogni unità immobiliare e concedibili “una tantum”, necessari alla formazione di un servizio igienico. La norma non si applica per il complesso architettonico del Castello di Masino.

Sono consentiti con Permesso di Costruire e quando consentito dalla normativa vigente e di cui al D.P.R. del 06/06/2001 n°380 così come modificato dal D. Lgs. del 27/12/2002 n°301, con la D.I.A. i seguenti interventi di:

- manutenzione straordinaria (di cui all’art. 11 lettera b);
- restauro e risanamento conservativo (di cui all’art. 11 lettera c);
- ristrutturazione edilizia di tipo “A”, per dimostrate esigenze igieniche e negli edifici privi di valore storico-artistico e documentario, di cui all’art. 11 lettera d);
- cambiamento di destinazione di uso;
- formazione di manufatti atti ad eliminare le “barriere architettoniche” di cui al D.P.R. n°384/78, alla Legge n°13/89 ed al D.M. n°236/89, nonché all’art. 91/octies della L.R. n°56/77 e s.m.i..

Le destinazioni d’uso in atto degli edifici, sono di norma confermate, salvo che le attività in esso ospitate siano oggetto di provvedimenti per la tutela dell’igiene e della salute pubblica.

Sugli edifici a destinazione d’uso confermata, a norma del precedente comma, in contrasto con la specifica destinazione ammessa, sono consentiti esclusivamente interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Contestualmente agli interventi ammessi, si dovrà provvedere alla eliminazione di tettoie, baracche, superfetazioni e ogni altra costruzione a destinazione accessoria ritenuta, in sede di rilascio di Permesso di Costruire o D.I.A., incompatibile con l’ambiente.

Sugli edifici esistenti è ammesso, nell’ambito degli interventi consentiti il recupero alla residenza o ad altra destinazione ammessa, delle parti chiuse o aperte, ma coperte dalle falde del tetto del corpo principale dell’edificio (in genere atrii, stalle, tettoie, fienili, depositi, sottotetti, rustici, ecc...), escludendo

però i manufatti di carattere precario e privi dei normali requisiti di stabilità e purché tale recupero soddisfi le seguenti condizioni:

1. i volumi abbiano dimensioni, struttura e localizzazione, compatibili con il riuso abitativo;
2. siano rispettate le distanze tra i fabbricati e fatti salvi i diritti di terzi;
3. nel caso in cui la parte aperta sia costituita da porticato o loggia, la chiusura per il recupero dovrà avvenire nel rispetto degli elementi costruttivi e strutturali esistenti;
4. con il recupero alla residenza o ad altra destinazione ammessa dalle Tabelle Parametriche. E' sempre consentita l'edificazione di bassi fabbricati ad uso autorimessa, in numero di uno ogni unità abitativa esistente prima della entrata in vigore della 2a Variante Generale del P.R.G.I., per una superficie utile minima di mq. 18,00, sull'area di pertinenza dell'edificio principale. L'esecuzione dovrà rigorosamente seguire le prescrizioni dell'art. 67 delle presenti N.T.A., ponendo attenzione al fatto che i serramenti (porte e finestre) dovranno essere esclusivamente in legno;
5. nel rispetto ed applicazione della L.R. n°21/1998 e L.R. n°09/2003.

La costruzione di un basso fabbricato secondo le prescrizioni sopra enunciate, dovrà inoltre avvenire:

- solo sul lato del cortile, in modo da non pregiudicare le cortine edilizie esistenti e poste sulle vie principali;
- precisare a quale unità abitativa sarà posta l'autorimessa in costruzione tramite atto di vincolo unilaterale debitamente registrato e trascritto nei Registri Immobiliari a cura e spese del Richiedente;
- dovranno avere una destinazione accessoria e si dovranno intendere di uso esclusivo e pertinenziale dell'unità abitativa nel cui ambito saranno collocati;
- non potranno essere né ceduti né utilizzati disgiuntamente da essa o per destinazioni diverse da quella per cui è concessa l'edificazione;
- si dovranno rispettare i materiali indicati nel successivo art. 26 delle presenti N.T.A.

6. In assenza di Piano di Recupero, le volumetrie complessive ed oggetto di cambiamento di destinazione di uso a soli fini residenziali, non potranno superare il 50 % della volumetria residenziale esistente sul lotto all'atto dell'adozione della 2a Variante Generale al P.R.G.I.

Tali norme non si applicano per il complesso architettonico del Castello di Masino, le pertinenze e l'ambito in cui è strettamente collocato.

Unicamente per la struttura ricettiva "Bar Ristoro" esistente e situata nel complesso architettonico del Castello di Masino, è ammesso un ampliamento di 12,00 mq. di superficie utile netta per miglioramenti tecnico-funzionali (magazzino-deposito-dispensa).

**Per l'area CS3 è ammessa la realizzazione di locali accessori, necessari alla manutenzione e fruizione del parco, da destinare a deposito, serra e servizi igienici, fino alla concorrenza massima di 80 mq di superficie coperta.**

Art. 26) NORME PARTICOLARI PER I MATERIALI DA IMPIEGARE SPECIFICAMENTE NEL CENTRO STORICO (CS)

Negli interventi sugli edifici e manufatti interni al Centro Storico, oltre alle premesse di cui al precedente art. 23 delle presenti N.T.A., si dovranno altresì utilizzare i seguenti materiali ed adottare i seguenti accorgimenti di buona tecnica costruttiva:

1. coperture con piccola e grande orditura in legno, con manto in tegole curve in laterizio alla "piemontese" (coppi), o lastre in pietra "lose" (esclusivamente per la Casa Svizzera) e pendenza delle falde non superiore a quella esistente e mai oltre i 43%. Sono vietati rivestimenti tipo "perlinaggio" o di altro materiale comunque eseguito, fuori dal filo delle murature. Sono da mantenersi i cornicioni esistenti sia in muratura a vista che intonacata e nei casi esistenti dei festoni e delle mantovane lignee. Non sono ammesse coperture in tegole piane "marsigliesi", onduline in plastica colorata, lastre in fibro-cemento, lamiera liscia, ondulata o grecata, neanche per i fabbricati di pertinenza, bassi fabbricati o accessori;
2. intonaci esterni a calce lisciata, con pitture a base di silicati minerali, di colorazione consona alla sobrietà del contesto e con colorazione da determinarsi in base a tabelle di campioni stabilite con apposita deliberazione dell'Amministrazione Comunale. Non sono ammessi rivestimenti delle facciate con intonaci resino-plastici di alcun tipo, né a goccia, né lacrimati, tanto meno graffiati. Le superfici murarie esterne in pietra a vista di particolare qualità architettonica, fotograficamente documentate, su disposizione dell'Autorità Comunale, del Responsabile del Procedimento e della C.I.E., dovranno essere tassativamente conservate;
3. serramenti esterni in legno (anche verniciato), muniti di gelosie oppure scuri lignei, ancorati al muro con i cardini e non al telaio di serramenti a "monoblocco". Non è consentito l'uso di avvolgibili di qualsiasi materiale;
4. i vetri dei serramenti dovranno essere trasparenti;
5. eventuali zoccolature in pietra a "spacco" o alla "martellina", non lucidate e posizionati con giunti verticali in elementi regolarmente quadrati di forma rettangolare (indicativamente un'altezza di cm. 90 e base di cm. 50);
6. i camini dovranno essere realizzati in pietra, o a mattoni faccia a vista o muratura intonacata a calce lisciata;
7. le ringhiere dei balconi potranno essere in legno, in ferro pieno o in ghisa, lavorate in foggia tradizionale a bacchette verticali. Non sono consentite le ringhiere in metallo "scatolato" e neanche i parapetti pieni di qualsiasi materiale;

8. per i balconi su fronte strada, sono ammessi sporti con un oggetto massimo di mt. 1,00 e realizzati con lastre e modiglioni in pietra a “spacco” o realizzati totalmente in legno. I balconi su cortile interno potranno essere eseguiti anche con solette in cemento armato a “vista” e di spessore non superiore a 12 cm., senza pavimentazione ma solo bocciardati e comunque appoggianti su modiglioni in pietra. Non sono consentiti balconi in latero-cemento;
9. i pluviali dovranno essere in rame. I gambaletti dovranno essere in ghisa in prossimità del tratto terminale e per un'altezza minima di mt. 1,00;
10. le gronde del tipo esterno, dovranno essere a sezione tonda in rame, con i medesimi colori dei pluviali. Le scossaline, i raccordi, i faldali dovranno essere dello stesso materiale delle grondaie;
11. gli abbaini esistenti dovranno essere mantenuti con le caratteristiche esistenti, mentre quelli di nuova realizzazione dovranno avere esclusivamente la forma a “capanna” su muratura d'ambito sporgente dal tetto e comunque non dovranno essere sproporzionati e pretenziosi, per caratteristiche sia compositive che tipologiche. Non è consentito realizzare terrazze interne alle falde del tetto;
12. i portoni per gli accessi pedonali e carrai, dovranno essere eseguiti in legno a motivi semplice o metallo a foggia tradizionale;
13. le cancellate per i passaggi carrai e pedonali, dovranno essere in metallo, in ferro pieno o ghisa a foggia tradizionale, con esclusione degli scatolati. Il disegno dovrà essere semplice a bacchette verticali;
14. per le recinzioni, valgono i parametri fissati nel seguente art. 65 delle presenti N.T.A., precisando che all'interno della proprietà, nelle corti interne e su via pubblica sono ammesse in muro pieno (cieche) di altezza massima di mt. 2,00, con finitura ad intonaco a calce lisciata. Se giustificato da preesistenze o dal contesto, è ammesso anche l'uso di mattoni tipo a “mano” ed a “vista” o delle pietre posate secondo la tipologia tradizionale della “maséra”. Non sono consentite recinzioni in elementi prefabbricati di qualsiasi forma ed in pannelli di varia natura;
15. i passaggi pedonali e gli androni carrai verso la via pubblica, dovranno essere esclusivamente pavimentati con lastre di pietra a “spacco”, in mattoni pieni posti di coltello, con cubettatura in materiale lapideo (porfido) o con ciotoli di fiume posati a secco detti “sterne”, tipici del luogo. Le stesse prescrizioni valgono per i marciapiedi;
16. le corti e gli spazi interni non adibiti a verde, potranno essere lasciati in terra battuta, oppure lastricati in pietra, a ghiaietto, a blocchetti di porfido, in autobloccanti in c.l.s. vibrato di tipo rettangolare di colore consono. Non sono ammesse pavimentazioni in asfalto o in battuto di cemento;
17. non è consentito trasformare i ballatoi esistenti, in locali abitabili o accessori o comunque includerli nel volume complessivo dell'edificio e tanto meno utilizzarli come verande;
18. non è ammesso costruire scale esterne in c.a. a “vista” e/o chiudere le scale esterne esistenti in volumi non armoniosamente raccordati al fabbricato (anche a livello di copertura);

19. non è consentito posizionare verso strada pubblica, insegne, lampioni, cassette delle lettere, citofoni e qualsiasi altro elemento accessorio o di arredo, visibile dalla pubblica via, che non sia intonato con la sobrietà del contesto;
20. non è consentito nascondere, modificare, impoverire le decorazioni esistenti, quali terrecotte, pietre naturali, fregi, stucchi decorativi delle facciate.

Infine, in linea generale, gli interventi edilizi dovranno essere effettuati con caratteristiche dei materiali ed elementi decorativi esterni, congruenti con quelli degli edifici storicamente realizzatisi e soprattutto non snaturare i caratteri architettonici originari.

Gli interventi sugli edifici per le parti verso via o comunque visibili da spazi pubblici, dovranno interessare (già in di redazione degli elaborati “municipali”) l’intero fabbricato o l’unità architettonica indipendente, anche quando trattasi di proprietà del tipo condominiale o simili.

Art. 27) EDIFICI, MANUFATTI, MONUMENTI ISOLATI AVENTI VALORE STORICO - ARTISTICO, AMBIENTALE E DOCUMENTARIO, NEL CENTRO STORICO (CS)

Gli edifici o quanto altro di interesse storico-artistico, ambientale e documentario, compresi negli elenchi di cui al D. Lgs. n°490/99 e dell’art. 9 della L.R. n°56/77 e s.m.i., sono soggetti esclusivamente ad operazioni di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro conservativo che hanno per obiettivo:

1. l’integrale recupero degli spazi urbani e del sistema viario storico, con adeguate sistemazioni del suolo pubblico, dell’arredo urbano, del verde e con l’individuazione di parcheggi marginali;
2. il rigoroso restauro statico ed architettonico degli edifici antichi ed il loro adattamento interno per il recupero igienico e funzionale, da attuare nel pieno rispetto delle strutture originarie esterne ed interne, con l’eliminazione delle successive aggiunte deturpanti e la sostituzione degli elementi strutturali degradati, interni ed esterni, con elementi aventi gli stessi requisiti strutturali di quelli precedenti, senza alcuna modifica né volumetrica né del tipo di copertura;
3. la preservazione del tessuto sociale preesistente.

Le operazioni di manutenzione straordinaria per rimuovere e sostituire parti strutturali degli edifici devono essere eseguite con materiali aventi le stesse caratteristiche di quelli esistenti, senza modificare le quote, la posizione, la forma delle strutture stesse e delle scale.

Le norme del presente articolo si applicano agli edifici e manufatti in oggetto compresi ed eventualmente non compresi in un Centro Storico o in area di Tutela Ambientale.

Le aree di pertinenza degli edifici e manufatti aventi valore storico, artistico, ambientale e documentario ed individuate dalla Seconda Variante al P.R.G.I., sono inedificabili.

**Art. 28) INCENTIVI SPECIFICI PER LE AREE “CS”**

Per gli interventi edilizi previsti nelle aree residenziali e distinte come Centro Storico, di cui all’art. 25 delle N.T.A., si prevedono i seguenti incentivi:

1. per tutti gli interventi edili, soggetti alla Legge n°10 del 28.01.1977 e s.m.i. nonché del D.P.R. del 06/06/2001 n°380 così come modificato dal D. Lgs. del 27/12/2002 n°301, gli oneri concessori dovuti alla Municipalità sono ridotti del 50%;
2. la realizzazione di miglioramenti abitativi a carattere igienico - funzionali, gli adeguamenti delle altezze interne alle norme “minime” di legge, saranno concesse a titolo totalmente “gratuito”, con la sola esclusione dell’intervento edilizio concernente il recupero del volume del sottotetto;
3. la realizzazione di tetti costituiti da piccola e grande orditura lignea “alla piemontese”, con soprastante manto di copertura in tegole curve in laterizio (coppi) o nel caso di lastre in pietra (lose) esclusivamente per la Casa Svizzera, saranno esclusi dal conteggio per il versamento del “costo di costruzione” dovuto al Comune;
4. la somma dovuta alla Municipalità per l’occupazione del suolo pubblico, viene ridotta del 50%, purché il ponteggio metallico non insista sulla Provinciale.

Nel corso di applicazione della Seconda Variante Generale al P.R.G.I., l’Amministrazione Comunale, tramite delibera di Consiglio, potrà in qualunque momento rivedere i valori e le modalità sopra elencate (punti 1 - 2 - 3 - 4) senza che ciò venga a costituire ulteriore Variante al Piano approvato ed utilizzando i modi, le procedure ed i tempi fissati dall’art. 17 della Legge n°56/77 e s.m.i.

**Art. 28.1) INTERVENTI COORDINATI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA IN VIA SAUDINO E VIA ALFIERI**

**Nelle cartografie di PRG sono perimetrati cinque ambiti di intervento:**

- (A) cellula edilizia all’angolo nord-est tra Via Saudino e Via Cavour, costituita da edifici fatiscenti inutilizzati e relativa area di pertinenza;**
- (B) edificio a destinazione commerciale in Via Saudino e relativa area di pertinenza;**
- (C) edificio a prevalente destinazione commerciale all’angolo sud-est tra Via Saudino e Via Cavour e relativa area di pertinenza;**
- (D) edifici fatiscenti e inutilizzati all’angolo sud-est tra Via Saudino e Via Cavour;**
- (E) edificio fatiscente e inutilizzato in Via Alfieri.**

**Gli interventi previsti su tali ambiti sono attuabili con permessi di costruire anche singoli, purché disciplinati da una convenzione unitaria di validità decennale, nel rispetto delle seguenti prescrizioni speciali, che prevalgono su eventuali disposizioni normative contrastanti:**

- **per la cellula edilizia (A) sono previsti la complessiva ristrutturazione (subordinata al parere vincolante della Commissione Locale del Paesaggio ai sensi dell’art. 49, comma 15, della L.R. 56/77) e il riuso con destinazione commerciale al dettaglio**

- la ristrutturazione dell'immobile di cui al punto precedente deve salvaguardare come elemento di interesse documentario il volume emergente in altezza sull'angolo nord-ovest della cellula, con particolare riguardo al prospetto verso Via Saudino, sul quale deve essere **recuperato e valorizzato l'originario impianto forometrico. Per tale volume non è ammessa la sopraelevazione oltre 50 cm;**
- l'attuazione dell'intervento, fatta salva la prescrizione conservativa di cui al punto precedente, può comportare la demolizione dei fabbricati esistenti e la costruzione di un nuovo organismo edilizio, purché sia sviluppato su un impianto planimetrico coerente con l'attuale e abbia un'immagine architettonica evocativa dei caratteri tipologico-formali peculiari della preesistenza, anche attraverso una loro reinterpretazione in chiave contemporanea e l'utilizzo di materiali innovativi, pur se non strettamente riconducibili a quelli prescritti all'art.26;
- nella ricostruzione sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'art. 11, lett. d) delle NdA per la ristrutturazione edilizia di tipo B, con l'ulteriore possibilità di ampliamento volumetrico fino a un massimo di mc 350, e comunque fino alla concorrenza massima complessiva di mc 2.000, **nel limite di una Sc max di 200 mq;**
- contestualmente all'intervento di ristrutturazione dell'immobile devono essere realizzati e ceduti al Comune, a cura dell'attuatore, i due parcheggi pubblici S62 e S63, eseguendo la demolizione degli edifici attualmente esistenti negli ambiti (D) ed (E) e la sistemazione dei relativi sedimi;
- all'attuatore è riconosciuta la titolarità della volumetria degli edifici demoliti negli ambiti (D) ed (E), nella misura complessiva di mc 1.350, che, per un massimo di mc 350 è utilizzabile per l'ampliamento dell'immobile di cui al presente articolo, mentre per la parte non utilizzata può essere trasferita su altre aree residenziali in applicazione dei disposti dell'art. 11, lett. p) delle NdA;
- la realizzazione dei due parcheggi pubblici di cui sopra, in considerazione della particolare onerosità esecutiva e del valore immobiliare degli edifici in demolizione, è eseguita dall'attuatore a totale scomputo di tutti i contributi di costruzione e si intende pienamente esaustiva del fabbisogno di standard pubblici indotto dall'intervento di ristrutturazione della cellula (A) e di quelli realizzabili sugli edifici (B) e (C), per i quali sono ammessi cambi di destinazione d'uso (da commerciale a residenziale e viceversa) senza incrementi volumetrici che comportino modifiche delle sagome edilizie esistenti.

Art. 29) AREE RESIDENZIALI A CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA (RE)

Nelle aree a capacità insediativa esaurita, la Seconda Variante al P.R.G.I. si attua, oltre che con intervento diretto, a mezzo di Strumenti Urbanistici Esecutivi (Piani Esecutivi Convenzionati) di cui agli artt. 41 - 43 - 44 - 45 - 46 della L.R. n°56/77 e s.m.i..



L'Amministrazione Comunale può provvedere, mediante la formazione di S.U.E. o con progetti tecnici esecutivi di opere pubbliche, alla localizzazione di nuovi percorsi pedonali, di parcheggi, di aree verdi e di arredo urbano.

La variazione e le nuove previsioni in contenuti, non costituiranno ulteriore Variante al P.R.G.I. e diverranno esecutive contestualmente allo strumento attuativo di cui fanno parte.

In assenza di Strumento Urbanistico Esecutivo, le aree libere sono inedificabili. In esse è vietata la formazione di depositi o accumuli anche temporanei di materiali e vanno convenientemente sistemate a prato, a giardino, a verde o pavimentate dove non soggette a coltivazione.

Sugli edifici esistenti a destinazione residenziale e nelle aree ad esse asservite, sono ammessi i seguenti interventi con Permesso di Costruire e quando consentito dal D.P.R. del 06/06/2001 n°380 così come modificato dal D. Lgs. del 27/12/2002 n°301 con la D.I.A.:

1. allacciamento a pubblici servizi;
2. sistemazione del suolo, comprese le recinzioni;
3. manutenzione straordinaria;
4. restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, nonché modifiche necessarie a migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni esistenti;
5. realizzazione di volumi tecnici, che si rendono indispensabili a seguito dell'installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze dell'abitazione o di manufatti atti ad eliminare le "barriere architettoniche" di cui al D.P.R. n°384/78, alla Legge n°13/89 ed al D.M. n°236/89, nonché all'art. 91/octies della L.R. n°56/77 e s.m.i.;
6. ampliamenti e sopraelevazione, concedibili "una tantum" e solo a fini abitativi, di edifici esistenti residenziali, che non comportino aumento del volume residenziale esistente superiore al 30%, con un massimo di 150 mc., comunque nel rispetto dei valori di altezza massima e numero dei piani fissati nelle Tabelle Parametriche. Questa operatività edilizia si potrà realizzare solo quando non esistano, nel lotto di proprietà, altri volumi preesistenti e recuperabili;
7. per ogni unità abitativa e purché non si verifichi un aumento del numero di unità abitative, è sempre ammissibile l'incremento di 25,00 mq. di superficie utile a fini residenziali, anche se eccedenti rispetto all'indice di area ed alla superficie coperta fissati nelle Tabelle Parametriche;
8. variazioni destinazioni di uso, che non comportino modifiche alla sagome esterna degli edifici e compatibili con le destinazioni di area;
9. e' comunque sempre ammessa la possibilità di sopraelevazione, limitatamente alle parti di edificio più basse e con orizzontamenti sfalsati, per miglioramenti igienico-sanitari, quando ciò è indispensabile per l'ottenimento delle quote abitabili;
10. la costruzione di bassi fabbricati ad uso autorimessa, edificabili in numero di due posti auto per ogni unità abitativa esistente prima dell'entrata in vigore della 2a Variante Generale del P.R.G.I., per una

superficie utile complessiva di mq. 36,00, sull'area di pertinenza dell'edificio principale. L'esecuzione dovrà rispettare le prescrizioni dell'art. 67 delle presenti N.T.A. La costruzione di un basso fabbricato secondo le prescrizioni sopra enunciate, dovrà inoltre precisare a quale unità abitativa sarà posta l'autorimessa in costruzione tramite atto di vincolo unilaterale debitamente registrato e trascritto nei Registri Immobiliari a cura e a spesa del Richiedente.

Si precisa infine che i bassi fabbricati di cui sopra, avranno una destinazione accessoria e si dovranno intendere di uso esclusivo e pertinenziale dell'unità abitativa nel cui ambito sono collocati e non potranno essere né ceduti né utilizzati disgiuntamente da essa o per destinazioni diverse da quella per cui è concessa l'edificazione.

Per quanto concerne gli interventi edilizi di cui ai punti precedenti, nel calcolo delle quantità di edificazione ammissibile, sono da conteggiare (per la S.C.), tutti gli edifici esistenti nelle aree di intervento.

Ampliamenti e sopraelevazioni di fabbricati esistenti di cui al punto 6 del presente articolo, potranno anche essere ammessi sul confine previo accordo con il confinante e rientrare nei limiti delle Tabelle Parametriche.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione, saranno ammessi solo nel caso di impossibilità di recupero delle strutture esistenti, per documentati motivi statici evidenziati con apposita perizia asseverata e regolarmente redatta da professionista abilitato (ingegnere o architetto) e dalla quale si possa anche evincere l'impraticabilità di eseguire un efficace consolidamento delle strutture esistenti.

Nel caso di formazione di più di due unità abitative, previa la stipula con l'Amministrazione Comunale di apposita Convenzione registrata e trascritta nei Registri Immobiliari a cura e a spese del Richiedente, dovranno essere reperite delle aree esterne al lotto da destinare a servizi per una superficie pari a mq. 0,10 ogni mc. di fabbricato residenziale. Tali aree dovranno essere individuate esternamente alle recinzioni, sul fronte strada ed opportunamente dismesse a cura ed a spese del Richiedente.

Nel caso di evidente e dimostrata impossibilità di reperire aree a "servizi" da destinare ad un uso pubblico, il Richiedente potrà proporre all'Amministrazione Comunale la eventuale "monetizzazione" della superficie.

In presenza di Strumento Urbanistico Esecutivo, i fabbricati esistenti, principali e pertinenziali, costituenti un'unica proprietà, aventi destinazione non esclusivamente residenziale e con volumetria complessiva superiore a 1.000 mc., potranno essere recuperati totalmente alla residenza, nel rispetto dei parametri di area e delle superfici da destinare a servizi nella misura di mq. 0,10 ogni mc. di fabbricato residenziale.

Invece, per le aree eventualmente libere oppure divenute libere in seguito alla cessazione o al trasferimento di attività agricole e/o produttive ed alla demolizione di edifici esistenti, saranno edificabili per usi residenziali nei limiti di I.T. ed I.F. inferiori o pari all'esistente complessivo. Le modalità operative per il riuso di immobili dismessi saranno soggette a stipula di Convenzione, a favore

dell'Amministrazione Comunale e a cura e spese del Richiedente, a norma dell'art. 53 della L.R. n°56/77 s.m.i.

Art. 30) AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO (RC)

Sono le aree esistenti che non presentano particolare valore storico - ambientale, in quanto di recente impianto ed in cui al loro interno sono consentiti interventi edilizi atti a completare ed integrare il tessuto esistente. Sono aree residenziali di completamento, in cui la Seconda Variante Generale al P.R.G.I., ammette interventi singoli di completamento edilizio nei lotti di suolo ineditato.

In tali aree è consentita una limitata edificazione sui suoli ancora liberi, secondo le quantità ed i parametri edilizi - urbanistici fissati nelle relative Tabelle Parametriche di area. Si intende per "lotto libero", la quota di superficie fondiaria (o territoriale) che possiede ancora capacità edificatoria rispetto agli Indici Fondiari (I.F. e I.T.) definiti dalla Seconda Variante Generale al P.R.G.I..

Nel caso di frazionamenti dell'area, occorre che gli indici di area di cui sopra, siano verificati sull'estensione completa del lotto, ossia precedentemente la realizzazione del "tipo" di frazionamento.

Nelle aree residenziali di completamento (RC), si possono realizzare interventi di completamento, di ristrutturazione, di ampliamento, di sopraelevazione, di trasformazione di uso di edifici esistenti e in alcuni casi di nuova costruzione.

Le previsioni della 2a Variante Generale al P.R.G.I. in tali aree, si attuano di norma con Permesso di Costruire e quando consentito tramite D.I.A.

Nel caso in cui la necessità di riorganizzazione urbanistica richieda il coinvolgimento di edifici preesistenti e di aree già edificate, l'Amministrazione Comunale può richiedere la redazione di un S.U.E., il quale verrà esteso a tali parti del territorio circostante, intendendo che esse devono essere tenute presenti nel progetto complessivo dell'area, senza peraltro partecipare al regime di Convenzionamento e dei relativi oneri.

In assenza di S.U.E. e nel rispetto delle presenti norme e delle Tabelle Parametriche allegate, è consentito operare in attuazione diretta (art.12 punto B delle N.T.A.) nei seguenti casi:

a) interventi sui fabbricati esistenti:

1. manutenzione straordinaria (di cui all'art. 11 lettera b);
2. restauro e risanamento conservativo (di cui all'art. 11 lettera c);
3. adeguamento igienico-sanitario e di altezza di interpiano (di cui all'art. 11 lettera o);
4. ristrutturazione edilizia senza alterazione della volumetria, salvo per quanto previsto nei punti precedenti di questo articolo (di cui all'art. 11 lettera d);
5. utilizzazione a fini abitativi delle strutture tecniche originariamente destinate al servizio agricolo, con esclusione delle tettoie quando non siano sostanzialmente incorporate nel nucleo abitativo preesistente. Si intendono comunque ammesse le attività compatibili con l'uso residenziale.

Si considerano volumi inutilizzati anche le strutture almeno chiuse su tre lati e coperte, purché le stesse non presentino carattere precario, risultino, adeguate al riuso previsto e vengano in ogni caso fatti salvi

i diritti di terzi, con particolare riferimento alle norme sulle distanze tra fabbricati;

6. interventi di completamento, nel rispetto dei parametri edilizi - urbanistici di area (di cui all'art. 11 lettera l);
7. ampliamenti e sopraelevazioni di fabbricati esistenti a fini abitativi (di cui all'art. 11 lettere h) ed i), qualora l'applicazione dei parametri edilizi - urbanistici di area non risulti sufficiente per il miglioramento igienico - funzionale dell'edificio, sono consentiti per una quantità pari al 30% del volume residenziale esistente con un massimo di 180,00 mc. lordi e concedibili "una tantum".

Per ogni unità abitativa esistente, purché non si verifichi un aumento del numero di unità abitative, è sempre concedibile "una tantum" l'incremento a fini abitativi di 25,00 mq. di superficie utile, anche se eccedenti rispetto all'indice di area, alla superficie coperta, fissati nelle Tabelle Parametriche.

b) nuovi interventi edilizi:

1. nei lotti ancora liberi, che alla data di adozione della 2a Variante Generale del P.R.G.I. risultino serviti da accesso diretto da una via pubblica (o assoggettata ad uso pubblico) ed in aree già dotate delle infrastrutture tecniche necessarie, ovvero esista l'impegno deliberativo dell'Amministrazione Comunale di realizzarle, oppure quando il Proponente intenda realizzarle (viabilità e reti tecnologiche) direttamente e contestualmente all'edificazione del fabbricato in progetto.

Le caratteristiche tipologiche e quantitative degli interventi ammessi, sono fissate e specificate nelle Tabelle Parametriche di area allegate.

#### Art. 31) AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO (RN)

Sono aree totalmente libere con spiccate caratteristiche residenziali, nelle quali sono previsti insediamenti abitativi di nuovo impianto. In queste aree l'utilizzo edificatorio è subordinato alla realizzazione di un nuovo impianto infrastrutturale, in attuazione delle previsioni topograficamente definite dalla Seconda Variante Generale del P.R.G.I. e da Strumenti Urbanistici Esecutivi di iniziativa pubblica o privata, Permesso di Costruire e quando consentito dal D.P.R. del 06/06/2001 n°380 così come modificato dal D. Lgs. del 27/12/2002 n°301 con D.I.A., come da relative Tabelle Parametriche di area allegate.

La delimitazione delle aree soggette a Strumenti Urbanistici Esecutivi (Piani Esecutivi Convenzionati) di cui agli artt. 41 - 43 - 44 - 45 - 46 della L.R. n°56/77 e s.m.i. e la relativa estensione è stabilita nella cartografia della 2a Variante Generale al P.R.G.I. e nelle Tabelle Parametriche di area.

Nelle aree "RN" la volumetria edificabile si ottiene dall'applicazione degli indici di densità edilizia fondiaria e territoriale (I.T. - I.F.) e l'attuazione avviene in forma diretta (art. 12 punto B delle N.T.A.) con la specificazione che le volumetrie abitative realizzabili, non sono né frazionabili né reiterabili.

~~Specificatamente ed unicamente per l'area "RN1" l'impiego edificatorio è obbligatoriamente subordinato alla realizzazione di P.E.C. di iniziativa pubblica o da privati riuniti in consorzio.~~

Le previsioni di dettaglio operate dalla 2a Variante Generale del P.R.G.I. in merito alla localizzazione e forma delle aree, per l'accessibilità interna, per quella veicolare e pedonale, nonché per l'arredo urbano, potranno subire variazione in sede di formazione di S.U.E., che proponga organiche soluzioni alternative (anche divisione in "comparti edificatori" di cui all'art. 12 punto A delle presenti N.TA. ed in coerenza con l'impianto urbanistico complessivo.

Nelle zone "RN", l'area individuata in planimetria come "strada" deve essere comunque computata ai fini edificatori nel calcolo della Superficie Territoriale della zona "RN" di appartenenza.

La delimitazione o la eventuale rettifica di area soggetta a Strumenti Urbanistici Esecutivi, quando non già evidenziato nella cartografia di Piano e precisato nelle Tabelle di area, potrà essere stabilita con deliberazione del Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 17 della L.R. n°56/77 e s.m.i. e senza che ciò costituisca ulteriore Variante.

Nelle aree residenziali di nuovo impianto con possibilità di intervento diretto senza l'obbligo di realizzazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi, le dismissioni delle aree a servizi, vengono comunque regolate da una Convenzione approvata con atto deliberativo dalla Giunta Comunale, ai sensi dell'art. 49 comma 5° della L.R. n°56/77 e s.m.i., registrata e trascritta nei Registri Immobiliari a favore del Comune di Caravino e a cura e spese del Richiedente.

### CAPO III°

#### - AREE DESTINATE AD IMPIANTI PRODUTTIVI ARTIGIANALI -

##### Art. 32) AREE DESTINATE AD IMPIANTI ARTIGIANALI (I)

Nelle aree destinate ad impianti produttivi a carattere artigianale, gli edifici sono adibiti ai seguenti usi:

1. artigianato e servizio di produzione, immagazzinaggio di prodotti;
2. industria manifatturiera, impiantistica, edilizia, ecc...;
3. uffici per ogni unità produttiva, in misura non superiore al 30% della superficie utile complessiva ed inclusi in un'unica struttura edilizia con l'impianto produttivo stesso;
4. servizi sociali, mense aziendali, laboratori scientifici strettamente finalizzati alla produzione industriale ed attrezzature varie per gli addetti alla produzione.

La dotazione minima di aree pubbliche per attrezzature funzionali ai nuovi insediamenti, è stabilita ai sensi dell'art. 21 della L.R. n°56/77 e s.m.i e del D. Lgs. n°114/98.

Più specificatamente:

- aree per attrezzature a servizio degli impianti produttivi, la dotazione minima per parcheggi, verde, attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie è stabilita nella misura del 10% della Superficie Fondiaria per le aree di riordino (IR) e completamento (IC), mentre sarà del 20% della Superficie Territoriale per le aree di nuovo impianto.

L'Amministrazione Comunale potrà imporre altre dotazioni di "standards" o di altre aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi, non disciplinate direttamente dagli articoli sopra enunciati e che saranno da intendersi aggiuntive a quelle previste dallo stesso.

Le norme elencate dovranno essere documentate e verificate in sede di S.U.E. o Permesso di Costruire e quando consentito dal D.P.R. del 06/06/2001 n°380 così come modificato dal D. Lgs. del 27/12/2002 n°301 con D.I.A. (art. 21 della L.R. n°56/77 e s.m.i. e D. Lgs. n°114/98).

Tali parametri sono da assicurare e da verificare anche nel caso di interventi di ampliamento e di ristrutturazione edilizia.

La cessione delle aree dovrà effettivamente avvenire, salvo casi particolari adeguatamente documentati, in cui sarà possibile il ricorso alla monetizzazione a favore del Comune di Caravino ed a cura e spese del Richiedente.

Non sono ammesse costruzioni adibite alla residenza, se non quelle per la proprietà, il personale di custodia o i dipendenti incaricati della manutenzione degli impianti, che per documentate ragioni tecniche debbono risiedere in tale zona.

La superficie utile destinata a tali residenze, non dovrà essere superiore a 180,00 mq. di superficie utile lorda per unità produttive superiori a 500,00 metri quadrati. Nel caso specifico delle aree a destinazione d'uso impropria (II), il valore di superficie utile da destinare ad abitazione, per le ragioni sopra esposte è ridotto a 90,00 mq.

L'insediamento delle attività ammesse dovrà comunque essere subordinato all'osservanza delle disposizioni sugli agenti inquinanti dell'aria, dell'acqua e del suolo in ordine alle norme vigenti in materia.

Per quanto concerne i materiali da impiegarsi, sono fatte comunque salve le "Prescrizioni Generali" per le aree di riordino, di completamento ed improprie (IR), (IC), (II) di cui all'art. 23 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Art. 33) AREE DI RIORDINO DA ATTREZZARE (IR)

Sono le aree già occupate da impianti produttivi a carattere esclusivamente artigianale, ubicate nelle vicinanze dell'abitato e dotate di tutte le infrastrutture.

All'interno di esse sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti per un loro adeguamento tecnologico oppure per la realizzazione degli impianti previsti dalla normativa sulla tutela dagli inquinamenti o sulla igienicità e la sicurezza degli edifici o il miglioramento delle condizioni di lavoro. In ragione di ciò sono ammessi anche interventi di completamento o di ampliamento delle strutture produttive esistenti, fino al 100% delle superfici utili attuali (oltre al costruito), sempre nel rispetto del rapporto di copertura e degli indici presenti nelle tabelle parametriche.

Nel caso l'intervento richieda operazioni complesse come la ristrutturazione urbanistica, oppure prevedano la realizzazione di una nuova viabilità o ancora preveda l'impianto di nuove unità artigianali, essi dovranno essere preventivamente inquadrati in un Piano Esecutivo Convenzionato (artt. 43 - 44 - 45 - 46 della L.R. n°56/77 e s.m.i.) e dimensionato con l'impiego degli indici di Utilizzazione Territoriale (U.T.) fissati nelle Tabelle Parametriche.

Tutti gli interventi edilizi potranno essere realizzati purché:

- le attività che si insediano siano compatibili con quelle fissate nelle Tabelle Parametriche;
- il rapporto di copertura non sia superiore a 1/2.

In sede di S.U.E., di completamento e di ristrutturazione edilizia, si dovrà comunque garantire il soddisfacimento degli "standards" per le aree pubbliche ed a servizio dell'insediamento artigianale, di cui all'art. 21 punto 2 della L.R. n°56/77 e s.m.i. La dotazione minima, sarà pari 10% della Superficie Fondiaria per le aree di riordino (IR) e completamento (IC), mentre sarà del 20% della Superficie Territoriale per le aree di nuovo impianto.

In fase attuativa si dovranno altresì prevedere delle fasce da destinare a "verde" pari a quanto stabilito all'art. 64 punto b) delle presenti N.T.A.

La distanza dei fabbricati dai confini realizzati come nuovo impianto, come completamento, oppure come ampliamento o ancora come ristrutturazione, dovrà essere di metri 5,00, mentre la distanza tra edifici di proprietà diversa sarà di metri 10,00, salvo accordo tra confinanti per la costruzione di edifici in aderenza. A parte il nuovo insediamento artigianale che si realizza in base alla capacità edificatoria residua e derivante dall'uso dell'indice territoriale (a dedurre il già costruito), tutti gli altri interventi sono previsti "una tantum", tra loro non cumulabili e nel pieno rispetto dei parametri delle Tabelle Parametriche.

Art. 34) IMPIANTI PRODUTTIVI ESISTENTI CONFERMATI (IC)

Sono aree attualmente occupate da attività produttive di tipo artigianale di una certa dimensione e complessità ma comunque compatibili con il tessuto residenziale circostante. Per questo la 2a Variante Generale al P.R.G.I. ne conferma l'ubicazione con possibilità controllate di completamento, ampliamento e ristrutturazione.

In tali aree sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento, completamento, ampliamento o ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti per l'adeguamento tecnologico o il miglioramento delle condizioni di lavoro di attività produttive funzionanti al momento dell'adozione della 2a Variante Generale al P.R.G.I.

Per documentate ragioni di continuità di utilizzazione degli impianti esistenti o per il miglioramento delle condizioni di lavoro nell'ambito delle aree in proprietà e purché le attività interessate siano effettivamente funzionanti, sono consentiti interventi di completamento o ampliamento fino a 500,00 metri quadrati di superficie utile (oltre all'esistente), sempre che:

- il rapporto di copertura non sia superiore ad 1/2 della superficie fondiaria esistente in proprietà;
- le attività che si insediano siano compatibili con quelle fissate nelle Tabelle Parametriche.

La distanza dei fabbricati realizzati a completamento, ampliamento o ristrutturazione dai confini, dovrà essere di metri 5,00, mentre la distanza tra edifici di proprietà diversa sarà di metri 10,00 (salvo accordo tra confinanti per la costruzione di edifici in aderenza).

Per interventi di completamento, ampliamento o ristrutturazione edilizia, occorrerà garantire la realizzazione degli standards di servizi di cui all'art. 21 della L.R. n°56/77 e s.m.i. nella misura del 10% della Superficie Fondiaria (IC) oggetto dell'intervento.

Specificatamente per l'area IC5 (strada per Masino), qualsiasi intervento edilizio si intenda attuare, questo dovrà essere preceduto dalla bonifica, dalla sistemazione e dalla messa in sicurezza dell'area limitrofa ed identificata come soggetta a vincolo idrogeologico.

Qualsiasi intervento che preveda incremento di volume su aree IC confinanti con aree di completamento o di nuovo impianto residenziale deve essere legato alla previsione di una striscia di servizi, ovvero verde alberato lungo il confine, che abbia la funzione di area cuscinetto tra le due diverse destinazioni.

Art. 35) IMPIANTI PRODUTTIVI ESISTENTI IN SEDE IMPROPRIA  
(II)

Sono aree in cui sono già da tempo esistenti fabbricati ed attività artigianali e/o commerciali, ormai interamente compresi dentro il tessuto urbanistico - edilizio consolidato.

In tali aree con insediamenti produttivi attivi o inattivi per i quali si rendano opportuni interventi anche di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, comprendenti il trasferimento delle attività produttive in aree di riordino, è consentito il riutilizzo delle aree dismesse per destinazione residenziale. Il riuso delle aree lasciate libere, dovrà essere rigorosamente disciplinato tramite la



realizzazione di S.U.E. ed opportunamente Convenzionamento con l'Amministrazione Comunale.

Esclusivamente per queste aree, in cui viene dimostrata la cessata attività e la volontà del privato di procedere alla rilocalizzazione dell'unità aziendale, i volumi esistenti e non più destinati alla produzione, potranno essere recuperati alla residenza, al piccolo commercio, al terziario, nella misura del 75% della volumetria esistente, all'atto dell'adozione della 2a Variante Generale al P.R.G.I. Le operazioni di riutilizzo sono soggette alle caratteristiche tipologiche e quantitative fissate nelle Tabelle Parametriche allegate.

La decisione relativa alla rilocalizzazione delle attività produttive e la conseguente liberazione delle aree è lasciata all'iniziativa delle proprietà, finché in esse continueranno a svolgersi le lavorazioni in atto.

In caso di cambiamento totale di attività, la rilocalizzazione diventa obbligatoria. Relativamente alle destinazioni in uso, alle attività in atto e per il tempo di validità della 2a Variante Generale al P.R.G.I., sono consentiti sugli edifici esistenti artigianali/produttivi e non, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento, nonché modesti completamenti, ampliamenti e ristrutturazioni edilizie, fino ad un massimo di 150,00 metri quadrati di superficie utile lorda e necessaria per l'adeguamento tecnologico o per il miglioramento delle condizioni di lavoro delle attività in atto alla data di adozione della 2a Variante Generale del P.R.G.I. e comunque nel rispetto:

- il rapporto di copertura non sia superiore ad 1/2 della superficie fondiaria esistente in proprietà;
- le attività che si insediano siano compatibili con quelle fissate nelle Tabelle Parametriche.

Per le attività lavorative in atto, la larghezza della strada di accesso rimane uguale a quella riscontrabile effettivamente in "loco" e per migliorare le condizioni lavorative, 25,00 mq. di aumento della superficie utile netta sono sempre ammessi anche in deroga ai parametri edilizi di zona.

Gli interventi edilizi sopra descritti sono concessi "una tantum" e dovranno essere condotti nel rispetto dei valori fissati nelle relative Tabelle Parametriche.

#### Art. 36) INCENTIVI SPECIFICI PER LE AREE PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ARTIGIANALI

Per quelle attività produttive a carattere artigianale esistenti sul territorio ed in contrasto con la destinazione residenziale e/o prevalente di area, in cui il singolo privato-imprenditore decida autonomamente per il trasferimento e la conseguente rilocalizzazione della propria unità produttiva artigianale presso le aree di riordino previste nell'area del territorio Comunale di Caravino dalla 2a Variante Generale al P.R.G.I., il pagamento degli oneri concessori dovuti alla Municipalità saranno ridotti del 50%.

Nel corso di applicazione della Seconda Variante Generale al P.R.G.I., l'Amministrazione Comunale, tramite delibera di Consiglio, potrà in qualunque momento rivedere i valori e le modalità sopra elencate senza che ciò venga a costituire ulteriore Variante al Piano approvato ed utilizzando i modi, le procedure ed i tempi fissati dall'art. 17 della Legge n°56/77 e s.m.i.

## CAPO V°

### - AREE DESTINATE AD USO AGRICOLO -

#### Art. 38) AREE DESTINATE AD USO AGRICOLO (A)

Sono aree destinate all'esercizio dell'agricoltura e dell'allevamento del bestiame, non soltanto intesa come funzione produttiva ma anche come azione di salvaguardia dell'ambiente agrario, naturale e del sistema idrogeologico.

Nelle aree destinate alla attività agricola, sono ammesse esclusivamente le opere destinate alla residenza rurale, le attrezzature e le infrastrutture quali: stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione dei fondi degli imprenditori agricoli singoli o associati.

Il Permesso di Costruire, e quando consentito dalla normativa vigente di cui al D.P.R. del 06/06/2001 n°380 così come modificato dal D. Lgs. del 27/12/2002 n°301 con la Denuncia di Inizio Attività, l'edificazione di nuove costruzioni destinate ad abitazione rurali, può essere ottenuta esclusivamente dai seguenti soggetti singoli o associati, di cui all'art. 25 punto 3° della L.R. n°56/77 e s.m.i.:

- imprenditori agricoli a titolo principale, anche quali soci di cooperative;
- proprietari dei fondi, conduttori in economia, di cui sia accertata l'attività agricola;
- proprietari concedenti;
- affittuari, che hanno acquisito il diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere.

Tutte le altre istanze edilizie, sono rilasciate ai proprietari dei fondi ed a chi ne abbia titolo.

Il rilascio del Permesso di Costruire o della D.I.A. per gli interventi edificatori nelle zone agricole è subordinato alla presentazione al Responsabile del Procedimento ed al Sindaco, di un Atto di Impegno dell'avente diritto che preveda il mantenimento secondo la vigente legislazione, della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola e le relative sanzioni (art. 69 della L.R. n°56/77 e s.m.i.) per l'inosservanza degli impegni assunti.

L'Atto dovrà essere regolarmente registrato e trascritto negli appositi Registri Immobiliari a cura dell'Amministrazione Comunale ed a spese del Richiedente.

Per quanto concerne i materiali da impiegarsi, sono fatte comunque salve le "Prescrizioni Generali" per le aree agricole, di cui all'art. 23 delle presenti Norme di Attuazione.

E' consentito il mutamento di destinazione di uso, previa domanda e pagamento degli oneri relativi:

- nei casi di morte o invalidità del concessionario;
- nei casi di abbandono, imposto da motivi di forza maggiore, cessazione dell'attività agricola da parte di chi ha sottoscritto l'atto di impegno;

- nei casi in cui il concessionario abbia ottenuto la concessione dell'indennità di anticipata cessazione dell'attività agricola, di cui all'art. 37 della L.R. n°15/77 e s. m. i.

Per il mutamento di destinazione predetto, deve essere richiesto Permesso di Costruire o D.I.A., che verrà rilasciata a titolo oneroso.

Nei casi di cui ai commi precedenti, non costituisce mutamento di destinazione di uso, la prosecuzione della utilizzazione dell'abitazione da parte del Richiedente, i suoi eredi o i familiari, i quali conseguentemente non hanno l'obbligo di richiedere alcuna istanza edilizia.

Non sono soggetti all'obbligo della trascrizione, di cui ai commi sopra descritti, gli interventi previsti dalle lettere d) e) f) dell'art. 9 della Legge del 28.01.1977 n°10 e s.m.i.

Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali, nelle zone agricole, non possono superare i seguenti limiti:

- terreni a colture orticole o floricole specializzate: mc. 0,05 per mq.;
- terreni a colture legnose specializzate: mc. 0,03 per mq.;
- terreni a seminativo ed a prato permanente: mc. 0,02 per mq.;
- terreni a bosco o a lavorazione industriale del legno annessi ad aziende agricole: mc. 0,01 per mq.;
- terreni a pascolo e prato-pascolo permanente di aziende silvo-pastorale: mc. 0,001 per mq. (per abitazioni non superiori a 500 mc. per azienda)

Gli indici di densità fondiaria si intendono riferiti alle colture in atto o in progetto.

Gli eventuali cambiamenti di classe e l'applicazione della relativa densità fondiaria, sono verificati dal Responsabile del Procedimento e dall'Amministrazione Comunale in sede di rilascio di Permesso di Costruire o di D.I.A. e senza che ciò costituisca ulteriore Variante alla 2a Variante Generale al P.R.G.I.

Il volume edificabile per le abitazioni rurali di cui al comma precedente è computato, per ogni azienda agricola, al netto dei terreni incolti ed abbandonati ed al lordo degli edifici già esistenti.. In ogni caso le cubature per la residenza al servizio dell'azienda agricola, non devono nel complesso superare un volume di 1.500 mc. Nel computo dei volumi realizzabili, non sono da conteggiare le attrezzature e le infrastrutture.

E' ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda anche non contigui ed in Comuni diversi, entro la distanza dal centro aziendale di 15,00 km. in linea d'aria.

Il trasferimento della cubatura edilizia a fini edificatori, deve risultare da apposito Atto di Vincolo, regolarmente registrato e trascritto nei Registri Immobiliari a favore dell'Amministrazione Comunale e a cura e spese del Richiedente. Non sono ammessi trasferimenti di cubatura tra aziende agricole diverse.

Tutte le aree la cui cubatura è già stata utilizzata a fini edificatori, sono destinate a “non aedificandi” e sono evidenziate sulle mappe catastali tenute in pubblica visione.

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

Nelle aree ad uso agricolo, non sono ammesse attività estrattive (cave, torbiere, ecc..) e per quelle eventualmente esistenti è ammesso l’ampliamento, previa Autorizzazione degli organi di competenza.

La costruzione di fabbricati residenziali, è soggetta alle seguenti prescrizioni:

- a) l’abitazione deve essere congruamente connessa alla conduzione dell’azienda, giustificata e proporzionata dalla dimensione dell’azienda stessa;
- b) l’insediamento, oggetto del Permesso di Costruire o D.I.A., preveda tassativamente la realizzazione o l’esistenza accanto al volume residenziale, delle infrastrutture connesse con l’attività agricola (quali stalle, fienili, tettoie, silos, magazzini, ecc..).
- c) l’avente titolo del Permesso di Costruire, non deve poter disporre di altra abitazione idonea;
- d) l’accesso all’edificio deve risultare da idoneo titolo giuridico e deve esistere o essere realizzato insieme alla costruzione;
- f) l’immobile deve essere servito dalla illuminazione elettrica e da acquedotto, anche se privati. Deve essere assicurato lo smaltimento degli scarichi secondo le prescrizioni igienico-sanitarie, anche con riferimento alle proprietà adiacenti;
- g) il rapporto di copertura, riferito al lotto, non potrà superare il valore di 1/3 e deve essere riferito alla superficie coperta di tutti i fabbricati, comprendendo nel calcolo sia le abitazioni rurali che le strutture tecniche aziendali;
- h) l’altezza dell’edificio non potrà superare i due piani (7,00 metri) e distare dai confini di proprietà in misura non inferiore a metri 5,00 e da altri edifici non meno di metri 10,00;
- i) il volume da destinare a residenza rurale, non superi complessivamente i 1.500 metri cubi.;
- l) i materiali e la tipologia da impiegarsi, devono rispettare le “Prescrizioni Generali” per le aree agricole (A), di cui all’art. 23 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

La costruzione di strutture tecniche aziendali è soggetta alle seguenti prescrizioni:

1. non potranno superare i metri 7,00 di altezza (misurata dalla quota del terreno sistemato a filo gronda);
2. quando si tratti di stalle e concimaie, dovranno distare dalle abitazioni di altre proprietà, dal perimetro delle aree residenziali esistenti o previste dalla 2a Variante al P.R.G.I., almeno metri 150,00.
3. Per eventuali o possibili allevamenti intensivi o comunque molesti, le distanze dalle abitazioni (ad eccezione della abitazione di servizio alle aziende agricole) e dalla perimetrazione di aree a destinazione

- CS, RE, RC, RN, S, SI, SCDN, IR, IC II, CDN, SPR ed AGR, non potrà essere inferiore a mt. 100,00.
4. La distanza minima per la costruzione di stalle e concimaie dalle abitazioni rurali della stessa proprietà sarà non inferiore a mt. 20,00;
  5. dovranno essere collocate secondo prescrizioni particolari e specifiche da imporre in sede di richiesta di Permesso di Costruire o di D.I.A. (tenuto conto del regime dei venti) e comprendenti la prescrizione di piantumazione di alberi di medio ed alto fusto con funzione di filtro ed occultamento, nonché di raccordo paesistico - ambientale;
  6. il rapporto di copertura, riferito al lotto, non potrà superare il valore di  $1/3$  e deve essere ricondotto alla superficie coperta di tutti i fabbricati, comprendendo nel calcolo sia le abitazioni rurali che le strutture tecniche aziendali;
  7. la distanza minima dai confini sarà di mt. 5,00 e da altri edifici (anche all'interno della stessa proprietà) non meno di mt. 10,00;
  8. i materiali e la tipologia da impiegarsi, dovranno rispettare le "Prescrizioni Generali" per le aree agricole (A), di cui all'art. 23 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione;
  9. sottoscrizione di apposita Convenzione o Atto unilaterale di Obbligo, regolarmente registrato e trascritto nei Registri Immobiliari, a favore dell'Amministrazione Comunale ed a spese del Richiedente, dalla quale risulti il "vincolo" della nuova struttura a servizio dell'azienda agricola per non meno di venti anni.

Per la Cascina Tesio, sita in regione Grivellino ai confini con il Comune di Vestignè e ubicata all'interno della fascia di esondazione, sono consentiti interventi edilizi limitati. Le indicazioni e le relative prescrizioni a carattere geologico per l'ammissibilità degli interventi, risultano indicate nella "Relazione Geologica Tecnica" (tav. n°5/a) e nella "Carta di Sintesi dell'Idoneità all'Utilizzazione Urbanistica" (tav. n°5/f) del dott. Mirco Rosso.

I silos per l'immagazzinamento delle derrate dell'azienda agricola, dovranno essere localizzati nello stretto ambito delle strutture tecniche esistenti, nonché:

- a) distare mt. 50,00 dal perimetro delle aree residenziali esistenti o previste dalla 2a Variante al P.R.G.I.;
- b) distare mt. 20,00 dall'abitazione rurale della stessa proprietà;
- c) non superare l'altezza di mt. 9,00;
- d) essere computati nel calcolo complessivo del rapporto di copertura (non superiore ad  $1/3$ ) con le altre strutture;
- e) essere inseriti ed impiegare materiali consoni all'intorno paesistico - ambientale.

Gli interventi sulle costruzioni già esistenti sono vincolati alle seguenti prescrizioni:

- 1) è sempre consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria;
- 2) gli edifici a tipologia abitativa rurale possono essere restaurati, risanati e ristrutturati, con possibilità di ampliamento in misura non superiore al 30% della volumetria residenziale esistente, purché non presentino carattere precario e risultino strutturalmente adeguate al

riuso previsto. Sono comunque sempre concedibili 25,00 mq. a fini abitativi di superficie utile, anche se eccedono i parametri di cui sopra.

E' altresì consentito il recupero alla residenza di volumi rurali non più utilizzati, purché siano chiusi su tre lati e coperti, con una volumetria massima di mc. 500,00, anche se staccati dal corpo principale e sempre che gli stessi presentino caratteristiche statiche, dimensionale e tipologiche adeguate al riuso previsto, facendo comunque salvi i diritti di terzi per le distanze tra edifici. Nella ristrutturazione dell'edificio abitativo, potrà essere utilizzata anche la porzione di strutture tecniche originariamente destinate al servizio agricolo, con esclusione tassativa delle tettoie, quando tali strutture siano sostanzialmente incorporate nel fabbricato abitativo e l'intervento sia tecnicamente indispensabile per recuperare condizioni di abitabilità minime in funzione di residenze unifamiliari;

- 3) gli interventi edilizi di cui sopra, sono ammessi soltanto quando esistano o siano contestualmente realizzati gli allacciamenti all'acquedotto ed all'energia elettrica, anche se privati e sia previsto un sistema di smaltimento degli scarichi che salvaguardi condizioni igieniche adeguate. Gli accessi viari, pedonali o carrabili, devono essere mantenuti nelle condizioni esistenti al momento dell'intervento, salvo diversa valutazione del Responsabile del Procedimento, dell'Amministrazione Comunale e della C.I.E.;
- 4) sugli edifici a tipologia rurale abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole, sono ammessi interventi di cui agli artt. b) e c) del presente articolo, volti al recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente anche con destinazione agro-turistica, previo il rilascio di Permesso di Costruire o della D.I.A. anche a soggetti che non svolgono l'attività agricola a titolo principale. Per attività agro-turistiche, si intendono quelle normate dalla L.R. n°31/85;
- 5) è sempre consentito, anche ai non aventi titolo, edificare bassi fabbricati per ricovero attrezzi o macchine agricole, con superficie coperta e utile non superiore a 25,00 mq. e nel rispetto tassativo delle prescrizioni e parametri fissati dall'art. 67 delle presenti N.T.A., purché proprietari del fondo e sempre che siano utilizzati esclusivamente a fini agricoli;
- 6) costruzione di manufatti edilizi per attrezzature e scorte morte, ai coltivatori diretti o aventi titolo, per una superficie utile non superiore a 100,00 metri quadrati, con le caratteristiche e parametri esposti precedentemente in questo articolo;
- 7) i materiali e la tipologia da impiegarsi, dovranno rispettare le "Prescrizioni Generali" per le aree agricole (A), di cui all'art. 23 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Art. 39) AREE DI TUTELA AMBIENTALE (TA)

Sono le aree agricole aventi un particolare valore paesaggistico, naturale ed ambientale, individuate dalla 2a Variante Generale al P.R.G.I. in prossimità della zona collinare del complesso architettonico del Castello di Masino e verso la borgata Grivellino.

La loro valenza è di completa salvaguardia, tutela e separazione dall'ambiente esistente circostante.

Prescrizioni particolari sono definite dalla L.R. n°40/98, in merito alla salvaguardia dell'ambiente stesso e più precisamente per quanto riguarda il paesaggio, l'ambiente rurale, la fauna, la flora, il suolo, il sottosuolo, le acque, l'aria ed il clima.

In esse non è pertanto consentito costruire nuove opere edilizie e le aree risultano inedificabili, salvo il caso specifico dei "depositi di attrezzi agricoli" sotto descritti.

E' ammesso unicamente lo svolgimento dell'attività produttiva agricola o silvo - pastorale e lo stato dei luoghi è immodificabile, se non per quanto dovuto direttamente alla coltivazione dei fondi agricoli ed alla loro irrigazione.

Non sono ammesse le attività a carattere estrattivo, tipo cave, torbiere, ecc...

Ai fini della realizzazione di edificazione di abitazioni rurali in aree destinate ad uso agricolo, è ammessa l'utilizzazione degli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui, inclusi nelle aree di tutela ambientale dall'edificato. A tal fine il volume edificabile trasferibile nelle aree ad uso agricolo viene computato, al netto di eventuali volumi esistenti, applicando criteri, indici, parametri e vincoli stabiliti per le aree ad uso agricolo, di cui agli artt. 23 e 38 delle presenti N.T.A.

Tale Atto di Trasferimento deve chiaramente risultare dalla stipula di regolare Atto di Vincolo registrato e trascritto nei Registri Immobiliari a favore dell'Amministrazione Comunale e a cura e spese del Richiedente, dalla quale risulti il vincolo della nuova struttura a servizio dell'azienda agricola per non meno di venti anni ed inoltre dal quale si evinca chiaramente l'operazione di trasferimento della cubatura (con un vincolo di inedificabilità sulle aree la cui cubatura sia stata utilizzata totalmente).

Sono ammissibili "depositi per attrezzi agricoli" nel limite di 50 mq. di superficie utile, eseguiti con materiali tradizionali, aventi le caratteristiche del "Basso Fabbricato" già individuato nell'art. 67 delle presenti N.T.A. e concessi tramite la formula del "una-tantum". Inoltre dovranno altresì rispettare le seguenti ed ulteriori prescrizioni tecniche:

- a) non avere nessun tipo di pavimentazione, se non in forma di "terra battuta", comprese le aree antistanti e limitrofe;
- b) non potranno essere realizzati sul confine di proprietà o in adiacenza ad altre costruzioni preesistenti;
- c) tra proprietà diverse è vietata l'aggregazione degli stessi, e la ricerca architettonica della continuità edilizia;
- d) non potranno essere realizzati con materiali e manufatti derivanti dalla prefabbricazione;
- e) la copertura dovrà essere realizzata esclusivamente a due falde uguali e simmetriche.

Le recinzioni, a carattere precario, sono ammesse secondo quanto previsto dall'art. 65 delle presenti N.T.A.

**Art. 39bis) AREE DI TUTELA AMBIENTALE E RECUPERO (TA\_R)**

Sono le aree agricole aventi un particolare valore paesaggistico, naturale ed ambientale, individuate dalla 2a Variante Generale al P.R.G.I. in prossimità della zona collinare del complesso architettonico del Castello di Masino e verso la borgata Grivellino.

La loro valenza è di completa salvaguardia, tutela e separazione dall'ambiente esistente circostante.

Prescrizioni particolari sono definite dalla L.R. n°40/98, in merito alla salvaguardia dell'ambiente stesso e più precisamente per quanto riguarda il paesaggio, l'ambiente rurale, la fauna, la flora, il suolo, il sottosuolo, le acque, l'aria ed il clima.

In esse non è pertanto consentito costruire nuove opere edilizie e le aree risultano inedificabili, salvo il caso specifico dei "depositi di attrezzi agricoli" sotto descritti.

E' ammesso unicamente lo svolgimento dell'attività produttiva agricola o silvo - pastorale e lo stato dei luoghi è immodificabile, se non per quanto dovuto direttamente alla coltivazione dei fondi agricoli ed alla loro irrigazione.

Per i versanti dove sia verificata la necessità di una messa in sicurezza dal punto di vista idrogeologico, sono ammesse le attività a carattere estrattivo (tipo cave, torbiere), finalizzate anche al recupero ambientale e paesaggistico dell'area.

Ai fini della realizzazione di edificazione di abitazioni rurali in aree destinate ad uso agricolo, è ammessa l'utilizzazione degli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui, inclusi nelle aree di tutela ambientale dall'edificato. A tal fine il volume edificabile trasferibile nelle aree ad uso agricolo viene computato, al netto di eventuali volumi esistenti, applicando criteri, indici, parametri e vincoli stabiliti per le aree ad uso agricolo, di cui agli artt. 23 e 38 delle presenti N.T.A.

Tale Atto di Trasferimento deve chiaramente risultare dalla stipula di regolare Atto di Vincolo registrato e trascritto nei Registri Immobiliari a favore dell'Amministrazione Comunale e a cura e spese del Richiedente, dalla quale risulti il vincolo della nuova struttura a servizio dell'azienda agricola per non meno di venti anni ed inoltre dal quale si evinca chiaramente l'operazione di trasferimento della cubatura (con un vincolo di inedificabilità sulle aree la cui cubatura sia stata utilizzata totalmente).

Le recinzioni, a carattere precario, sono ammesse secondo quanto previsto dall'art. 65 delle presenti N.T.A.

**Art. 40) AREE AGRICOLE DESTINATE ALL'AGRITURISMO (AGR)**

Sono quelle aree agricole in cui la 2a Variante Generale al P.R.G.I. promuove, in armonia con la Legge n°730 del 05.12.1985, la L.R. n°27 del 15.05.1987, L.R. n°50 del 17.08.1989, L.R. n°38/95 e per ultimo la Legge Regionale del 24.01.2000 n°04 e del conseguente "Piano Triennale degli Interventi", lo sviluppo dell'agriturismo con il fine di favorire il riequilibrio del territorio



agricolo, la rivitalizzazione dei territori turistici in declino, l'agevolazione relativa alla permanenza dei produttori agricoli nelle zone rurali.

Sono aree in cui comunque non decadono le prescrizioni, a carattere di salvaguardia dell'ambiente, del paesaggio naturale, della flora, della fauna, delle acque e del patrimonio rurale in genere, stabilite dalla L.R. n°40/98.

Gli intendimenti sono quelli di una adeguata valorizzazione delle strutture economiche e produttive della campagna, di incentivare e potenziare i redditi agricoli, di tutelare le tradizioni culturali e le iniziative del mondo rurale/contadino.

Nelle aree destinate all'Agriturismo è ammesso lo svolgimento delle attività a carattere privato in atto (produzione vinicola D.O.C. dell'Erbaluce di Campore), delle attività ad esso connesse come quella di produzione agricola, delle attività ricettive, turistiche, di ospitalità e ristorazione alberghiera, di bed and breakfast e di vendita dei prodotti tipici, a carattere privato.

Area di particolare pregio naturalistico e tipica località di Belvedere di Caravino, con affaccio verso il basso Canavese, si prevede che il bacino di utenza sia sicuramente più ampio di quello del territorio Comunale, per cui ne è previsto il potenziamento.

Nelle aree destinate all'agriturismo, sono ammesse le opere relative alla residenza rurale, le attrezzature necessarie all'attività contadina ed in particolare il recupero ed il riutilizzo di volumetrie un tempo prettamente agricole ed oggi non più utilizzate, nel rispetto delle norme, dei parametri e degli standards tecnici evidenziati dalle leggi di settore.

In queste aree non sono ammessi nuovi fabbricati ma unicamente interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente di:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria (di cui all'art. 11 lettere a) e b);
- b) recupero di volumi rurali esistenti e non più utilizzati, a fini abitativi e/o ricettivi, alberghieri, ecc... purché chiusi su tre lati e coperti, anche se staccati dal corpo principale e sempre che gli stessi presentino caratteristiche statiche, dimensionali e tipologiche adeguate al riuso previsto;
- c) ristrutturazione, sopraelevazione con possibilità di ampliamento (di cui all'art. 11 lettere d), h) e i) a fini residenziali, ricettivi, alberghieri, in misura non superiore al 50% della volumetria esistente fino ad un massimo di 500 mc., purché i fabbricati esistenti non presentino carattere precario e risultino strutturalmente adeguate al riuso previsto. Sono comunque sempre concedibili 25,00 mq. di superficie utile, anche se eccedono i parametri di cui sopra.

Negli interventi sopra descritti, si potrà utilizzare anche la porzione di strutture tecniche originariamente destinate al servizio agricolo (con esclusione tassativa delle tettoie) quando comunque tali strutture siano sostanzialmente incorporate nel fabbricato abitativo e l'intervento sia tecnicamente indispensabile per recuperare le condizioni di abitabilità "minime" in funzione di residenze o locali ricettivo - turistici;

- d) gli interventi edilizi di cui sopra, sono ammessi soltanto quando esistano o siano contestualmente realizzati gli allacciamenti all'acquedotto ed all'energia elettrica o altre fonti energetiche, anche se privati, e sia previsto un sistema di smaltimento degli scarichi che salvaguardi condizioni igieniche adeguate;
- e) gli interventi di cui al punto c) del presente articolo, previo il rispetto dei vincoli edilizi opportunamente fissati nelle relative Tabelle Parametriche, saranno soggetti alla redazione di S.U.E. di iniziativa privata e rilasciati anche a soggetti che non svolgono attività agricola a titolo principale.
- f) nell'ambito dell'intervento edilizio descritto nel punto c), dovranno essere opportunamente dimensionate le aree a "servizi" e quindi garantite le quantità stabilite dall'art. 21 della L.R.n°56/77 s.m.i.;
- g) è ammessa, nel rispetto dei parametri di area ed in attuazione dei punti b) e c), l'abitazione residenziale del titolare dell'azienda agrituristica o del personale di custodia, nella misura di 150,00 metri quadrati di superficie utile lorda;
- h) costruzione di bassi fabbricati, nel rispetto tassativo delle prescrizioni e parametri fissati dall'art. 67 delle presenti N.T.A.;
- i) i materiali e la tipologia da impiegarsi devono rispettare le "Prescrizioni Generali" per le aree agricole (A), di cui agli artt. 23 e 38 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Ai fini della realizzazione di edificazione di abitazioni rurali in aree destinate ad uso agricolo, è ammessa l'utilizzazione degli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui, inclusi nelle aree agricole destinate all'agriturismo.

A tal fine il volume edificabile trasferibile nelle aree ad uso agricolo viene computato, al netto di eventuali volumi esistenti, applicando criteri, indici, parametri e vincoli stabiliti per le aree ad uso agricolo.

Tale Atto di Trasferimento deve chiaramente risultare dalla stipula di regolare Atto di Vincolo registrato e trascritto nei Registri Immobiliari a favore dell'Amministrazione Comunale e a cura e spese del Richiedente, dalla quale risulti il "vincolo" della nuova struttura a servizio dell'azienda agricola per non meno di venti anni ed inoltre dal quale si evinca chiaramente l'operazione di trasferimento della cubatura (con un vincolo di inedificabilità sulle aree la cui cubatura sia stata utilizzata totalmente).

Le recinzioni sono ammesse secondo quanto previsto dall' art. 65 delle presenti N.T.A.

Art. 41) AREE DESTINATE ALLE ATTIVITA' SPORTIVO E RICREATIVE (SPR)

Sono quelle aree in cui la 2a Variante Generale al P.R.G.I. promuove il potenziamento e lo sviluppo di attività sportive, ricreative, di svago e culturali di carattere privato (Centro Ippico "Lo Sperone").

Specificatamente l'area "SPR1", si localizza in un ambito naturale che si sviluppa ai piedi della collina sulla quale sorge il complesso architettonico del

Castello di Masino: in stretta vicinanza della borgata Grivellino e termina con la “Casa Svizzera”.

Queste aree hanno una destinazione prettamente ricreativa, strettamente connessa al tempo libero, ad una limitata ricezione turistica legata alla conduzione di attività ippiche amatoriali in un ambiente naturale di particolare bellezza paesaggistica.

E' indispensabile quindi, nell'attuazione degli interventi edilizi previsti, porre attenzione alla salvaguardia dell'ambiente naturale, del paesaggio rurale, della flora, della fauna, indicate nella L.R. n°40/98.

Nell'area “SPR1” è ammesso lo svolgimento delle attività in atto, delle attività agricole e delle attività turistico - ricettive. Specificatamente sono consentite le seguenti destinazioni a carattere ricettivo: alloggi agro-turistici, appartamenti per le vacanze, case per ferie, ostello per la gioventù, rifugio escursionistico, albergo/centro benessere e albergo meublé, di cui alla L.R. n°31/85 e L.R. n°14/95 e s.m.i.

Sono consentite le opere relative alla residenza rurale, alle attrezzature necessarie all'attività agricola ed all'allevamento degli equini nonché il recupero di volumetrie esistenti (ex agricole) ad oggi inutilizzate: sempre nel rispetto delle norme, dei parametri e degli “standards” tecnici evidenziati dalle leggi di settore.

In queste aree sono ammesse tutte le strutture tecniche per la conduzione agricola, nonché interventi diretti al recupero del patrimonio edilizio esistente.

La costruzione di strutture tecniche aziendali per il mantenimento e potenziamento del “maneggio”, è soggetta alle seguenti prescrizioni:

1. non possono superare i metri 7,00 di altezza (misurata dalla quota del terreno sistemato a filo gronda);
2. quando si tratta di attrezzature per la stabulazione fissa degli equini (scuderie, stallaggio, posta dei cavalli), devono distare dalle abitazioni di altre proprietà, dal perimetro delle aree residenziali esistenti o previste dalla 2a Variante al P.R.G.I., almeno metri 20,00. La distanza minima per la costruzione delle stesse dalle abitazioni esistenti della stessa proprietà sarà di mt. 10,00;
3. il rapporto di copertura, riferito al lotto, non potrà superare il valore di 1/3 e dovrà essere riferito alla superficie coperta di tutti i fabbricati, comprendendo nel calcolo sia le abitazioni rurali che le strutture tecniche aziendali;
4. la distanza minima dai confini sarà di mt. 5,00 e da altri edifici non meno di mt. 10,00;
5. costruzione di bassi fabbricati per attrezzature tecniche e scorte morte (e sempre che siano utilizzati a fini agricoli, per l'attività ippica, per l'allevamento o per la stabulazione fissa degli equini), per una superficie utile non superiore a 100,00 metri quadrati, nel rispetto tassativo delle prescrizioni e parametri fissati dall'art. 67 delle presenti N.T.A.

Sui fabbricati esistenti, all'atto di adozione della 2a Variante Generale al P.R.G.I., sono consentiti i seguenti interventi edilizi:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria (di cui all'art. 11 lettere a) e b);

- b) recupero di volumi rurali esistenti e non più utilizzati, a fini abitativi e/o ricettivi, purché chiusi su tre lati e coperti, anche se staccati dal corpo principale e sempreché gli stessi presentino caratteristiche statiche, dimensionali e tipologiche adeguate al riuso previsto;
- c) ristrutturazione, sopraelevazione con possibilità di ampliamento (di cui all'art. 11 lettere d), h) e i) in misura non superiore al 50% della volumetria esistente fino ad un massimo di 500 mc., (da utilizzarsi anche per camere dove alloggiare eventuali ospiti e turisti) purché i fabbricati esistenti rispettino tutte le norme igienico-sanitarie, non presentino carattere precario e risultino strutturalmente adeguate al riuso previsto.

Sono comunque sempre concedibili 25,00 mq. di superficie utile, anche se eccedono i parametri di cui sopra.

Negli interventi sopra descritti, si potrà utilizzare anche la porzione di strutture tecniche originariamente destinate al servizio agricolo (con esclusione tassativa delle tettoie), con l'inclusione però di volumi acquisiti (coperti e chiusi su tre lati), quando tali strutture siano sostanzialmente incorporate nel fabbricato abitativo e l'intervento sia tecnicamente indispensabile per recuperare condizioni di abitabilità "minime" in funzione di residenze unifamiliari;

- d) gli interventi edilizi di cui sopra, sono ammessi soltanto quando esistano o siano contestualmente realizzati gli allacciamenti all'acquedotto ed all'energia elettrica o altre fonti energetiche alternative, anche se privati, e sia previsto un sistema di smaltimento degli scarichi che salvaguardi condizioni igieniche adeguate;
- e) gli interventi di cui al punto c) del presente articolo, previo il rispetto dei vincoli edilizi opportunamente fissati nelle relative Tabelle Parametriche, saranno soggetti alla redazione di S.U.E. di iniziativa privata e rilasciati anche a soggetti che non svolgono attività agricola a titolo principale.
- f) nell'ambito dell'intervento edilizio descritto nel punto c), dovranno essere opportunamente dimensionate le aree a "servizi" e quindi garantite le quantità stabilite dall'art. 21 della L.R.n°56/77 s.m.i.. Queste, dovranno privilegiare la funzione di parcheggio e verde e dovranno essere obbligatoriamente reperite all'interno dell'area. E' esclusa la monetizzazione delle stesse;
- g) è ammessa, nel rispetto dei parametri di area ed in attuazione dei punti b) e c), l'abitazione residenziale del titolare dell'azienda o del personale di custodia, nella misura di 150,00 metri quadrati di superficie lorda.

Per quanto concerne i materiali e la tipologia da impiegarsi negli interventi, si dovranno rispettare le "Prescrizioni Generali" per le aree agricole (A), di cui agli artt. 23 e 38 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Le recinzioni sono ammesse secondo quanto previsto dall' art. 65 delle presenti N.T.A.

**E' altresì consentita l'attività estrattiva di materiale litoide, come disciplinata dal relativo provvedimento autorizzativo provinciale e subordinata all'impegno a riqualificare l'area, in esisto alla coltivazione della cava.**

Art. 42) AREE PER LE ATTIVITA' DI ESTRAZIONE E LAVORAZIONE DEGLI INERTI (EI)

Sono aree che la 2a Variante Generale al P.R.G.I. prevede in prossimità della Dora Baltea, presso il confine con il Comune di Strambino e da destinare all'attivazione di cave per l'estrazione e lavorazione esclusivamente degli inerti, di cui alla L.R. n°69 del 22.11.1978 ed all'art. 55 della L.R. n°56/77 e s.m.i. Sono quindi ammesse le attività estrattive, le attrezzature e le infrastrutture necessarie alla loro conduzione.

L'edificazione non è ammissibile se non per le strutture impiantistiche, di estrazione e di lavorazione degli inerti.

Le recinzioni sono ammesse secondo quanto previsto dall' art. 67 delle presenti N.T.A.

Le attività estrattive dovranno anche essere finalizzate e prevedere la ricostruzione paesistica ed al recupero ambientale del corso d'acqua, nonché rigorosamente accompagnati da uno studio idraulico e di compatibilità ambientale, nel pieno rispetto del Piano Stralcio delle Fasce Fluviali.

Lo studio idraulico e di compatibilità ambientale, dovrà evidenziare eventuali situazioni di rischio e criticità del corso d'acqua e contenere:

- la valutazione delle modificazioni morfologiche potenzialmente attendibili in caso di piena;
- un Piano Esecutivo di sistemazione delle sponde all'interno delle aree di proprietà;
- un Progetto Esecutivo delle opere di attenuazione e di compensazione degli impatti visivi, esteso a tutte le aree occupate dalla cava, dal deposito di inerti alle infrastrutture e fabbricati vari.

Nel rispetto degli indirizzi provenienti dall'applicazione della L.R. n°40/98 e relativi alle norme sulla salvaguardia dell'ambiente agricolo, del paesaggio rurale, della flora, delle acque, del clima, in sede di presentazione di elaborati grafici per l'attuazione edilizia, si dovranno chiaramente documentare gli accorgimenti previsti ed effettivamente realizzare le opere idonee a mitigare l'impatto delle strutture sull'ambiente circostante.

## CAPO VI°

### - NORME SPECIFICHE SUGLI EDIFICI ESISTENTI -

#### Art. 43) EDIFICI ESISTENTI A DESTINAZIONE D'USO IMPROPRIA

Sugli edifici esistenti a destinazioni di uso impropria e cioè nell'eventualità in cui la destinazione d'uso sia in contrasto con quella attribuita dalla 2a Variante Generale al P.R.G.I., nell'area in cui ricadono sono ammessi i seguenti interventi, dove comunque compatibili con le altre prescrizioni della 2a Variante stessa e comunque unicamente finalizzati al favorimento del mutamento di destinazione d'uso da improprio a proprio, ossia:

- 1) su edifici a prevalente destinazione residenziale, residenziale - commerciale e terziaria, ricadenti invece in aree a destinazione non residenziale, sono ammessi:
  - a) interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, di cui all'art. 11 lettere a), b), c);
  - b) ampliamento e sopraelevazione (di cui all'art. 11 lettere h) ed i) a fini abitativi di edifici uni-bifamiliari che non comportino aumento del volume esistente superiore al 30% della volumetria residenziale esistente, con un massimo di 150 metri cubi.  
Sono sempre ammessi aumenti di superficie utile nella misura di 25,00 mq. E' altresì consentito il recupero alla residenza, per l'adeguamento igienico - funzionale delle unità abitative esistenti, di volumi ex - agricoli non più utilizzati ma compresi negli edifici principali, purché siano chiusi da tre lati e coperti, con una volumetria massima di 150,00 mc.
- 2) su edifici, impianti ed attrezzature prevalentemente destinati ad attività produttiva, ricadenti invece in aree a destinazione residenziale sono ammessi:
  - a) interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, di cui all'art. 11 lettere a), b), c).  
Per essi deve essere comunque prevista la dotazione minima di servizi di cui al punto 02 dell'art. 21 della L.R. n°56/77 e s.m.i.
- 3) su edifici, impianti e attrezzature al servizio dell'agricoltura ricadenti invece in aree non ad uso agricolo, sono ammessi:
  - a) interventi di manutenzione ordinaria (di cui all'art. 11 lettera a);
  - b) interventi di manutenzione straordinaria (di cui all'art. 11 lettera b), con esclusione delle stalle, dei locali di allevamento del bestiame e delle concimaie (è prevista la rilocalizzazione);
  - c) interventi di restauro e risanamento conservativo (di cui all'art. 11 lettera c), con esclusione delle stalle, dei locali di allevamento del bestiame e delle concimaie (prevista la rilocalizzazione);
  - d) le aziende agricole o zootecniche eventualmente esistenti e comprese nelle aree residenziali, funzionanti alla data di adozione della 2a Variante Generale al P.R.G.I., permangono nell'attività sino al natura-

le esaurimento dell'azienda stessa, purché siano eliminate tutte le possibili cause di insalubrità su parere conforme dell'A.S.L. di competenza.

Art. 44) RICOSTRUZIONE DI EDIFICI CROLLATI IN TUTTO O IN PARTE IN SEGUITO AD EVENTI ACCIDENTALI

E' consentita la ricostruzione (con Permesso di Costruzione Convenzionato se l'area risulta priva delle opere di urbanizzazione necessarie) di edifici accidentalmente crollati, in tutto o in parte, con le preesistenti destinazioni d'uso, volumetrie, altezze, confrontanze e distanze dai confini, nei soli casi risultanti da perizia asseverata e giurata redatta da un professionista abilitato (ingegnere o architetto), che documenti dettagliatamente le motivazioni dei crolli causati da eventi naturali eccezionali, o da fatti, o atti dolosi o colposi, ma comunque non imputabili al proprietario del bene o all'avente titolo e tanto meno all'Assuntore dei Lavori.

Dalla perizia si dovranno altresì evincere le "soluzioni tecniche" proposte per la fase di ricostruzione.

La presente disposizione non si applica quando i crolli sono stati dolosamente determinati dal proprietario, o dall'avente titolo, o comunque causati in corso d'opera per imperizia, negligenza, o trascuratezza dello stesso o dell'assuntore dei lavori.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale, in concerto con il Responsabile del Procedimento e la Commissione Igienico - Edilizia, consentire la ricostruzione e comunque potrà, dandone motivazione, imporre che:

1. siano realizzate cubature o superfici utili uguali o inferiori alle preesistenti;
2. siano applicati particolari accorgimenti, sia a riguardo dei materiali impiegati sia per quanto concerne eventuali allineamenti, atti a conseguire un miglior inserimento ambientale ed un migliore assetto urbanistico.

E' d'obbligo l'assunzione di documentazione fotografica specifica legata alla perizia, nonché di adeguato rilievo dimostrativo dello stato di fatto a esplicazione delle cause del crollo, delle caratteristiche architettoniche, della tipologia edilizia e quant'altro consenta di stabilire l'originaria consistenza edilizia.

La norma si applica anche per quegli edifici il cui stato di degrado sotto il profilo statico, documentato e motivato, può costituire pericolo alla incolumità pubblica e privata, previa in ogni caso la redazione di perizia stilata come sopra enunciato. La ricostruzione dovrà rispettare totalmente i parametri urbanistico - edilizi fissati dalle Tabelle Parametriche specificatamente per l'area in cui si riedificherà il manufatto edilizio

I materiali e la tipologia da impiegarsi dovranno altresì rispettare le "Prescrizioni Generali" di cui all'art. 23 delle presenti N.T.A.

Non è ammessa la ricostruzione di edifici diroccati nelle zone vincolate dall'inedificabilità e nelle zone di dissesto idrogeologico.

Art. 45) INTERVENTI URGENTI

Nei casi in cui ricorrano condizioni di pericolo per la stabilità delle costruzioni, dei muri di contenimento, delle recinzioni e di qualsiasi altro manufatto edilizio, o si manifestino situazioni di emergenza, con possibile compromissione per l'integrità dell'ambiente nonché grave rischio per l'incolumità delle persone, il Proprietario dell'immobile interessato dovrà procedere mediante un "intervento a carattere di urgenza" alle operazioni necessarie per rimuovere direttamente la situazione di pericolo, sotto la personale responsabilità: sia per quanto attiene la valutazione dello stato di pericolo, sia per l'effettiva consistenza delle operazioni medesime.

E' comunque fatto obbligo al Proprietario di dare preventiva ed immediata e perentoria comunicazione dei lavori all'Autorità Comunale ed agli eventuali Organi di Tutela nel caso di edifici gravati da specifici vincoli, nonché quindi di presentare nel minor tempo possibile (comunque non oltre 30 giorni) regolare istanza per ottenere gli atti di assenso necessari nelle normali condizioni di intervento edilizio previsti dalla Seconda Variante Generale al P.R.G.I.

Ogni abuso in materia sarà sanzionato ai sensi della normativa vigente e fatti salvi gli eventuali accertamenti per l'individuazione di circostanze e comportamenti penalmente rilevanti e perseguibili.

Dovrà essere comunque sempre prodotta la documentazione di cui al precedente art. 44 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.



## CAPO VII°

### - FASCE DI RISPETTO E VINCOLI PARTICOLARI -

#### Art. 46) AREE DI DISSESTO IDROGEOLOGICO

Nelle aree soggette a dissesto o esondabili, che ai fini della pubblica incolumità presentano caratteristiche negative dei terreni o incombenti o potenziali pericoli, non sono ammesse nuove costruzioni o il ripristino di costruzioni esistenti e tanto meno l'esecuzione di opere di urbanizzazione. Si applicano le norme fissate dalla Circolare 7/LAP/96.

In tali aree sono ammessi unicamente gli interventi di cui all'art. 17 del R.D. n°3.267/23, consistenti in opere di difesa dei terreni e fabbricati tramite il consolidamento statico degli stessi.

Ove ricorra il caso, aree di dissesto non indicate nella 2a Variante Generale al P.R.G.I., potranno essere ulteriormente delimitate con Deliberazione Comunale, senza che ciò costituisca Variante al Piano.

Dalla data di esecutività della deliberazione si applicheranno le limitazioni di cui al presente articolo.

Ai fini della realizzazione di edificazione di abitazioni rurali in aree destinate ad uso agricolo ai sensi del relativo articolo, è ammessa l'utilizzazione degli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui, inclusi in aree di dissesto.

A tal fine il volume edificabile trasferibile nelle aree ad uso agricolo verrà computato, al netto di eventuali volumi esistenti, applicando criteri ed indici stabiliti per le aree ad uso agricolo.

Nelle Aree di Secondo Rischio, evidenziate negli allegati tecnici, le nuove costruzioni nonché il ripristino delle esistenti, dovranno essere subordinati, su parere conforme del Responsabile del Procedimento, dell'Amministrazione Comunale e della Commissione Igienico Edilizia, alla presentazione di specifica e favorevole Relazione Idrogeologica (ai sensi del D.M. n°47 del 11.03.1988) che vincoli espressamente gli interventi di risanamento a rigorosi accertamenti geognostici che prescrivano le necessarie opere di sistemazione idrogeologica e di contenimento, le caratteristiche delle fondazioni e gli eventuali consolidamenti dei versanti circostanti. In ogni caso gli accertamenti non potranno prescindere dai sondaggi sino ad almeno 1 metro al di sotto delle quote previste delle fondazioni, al fine di determinare le caratteristiche geotecniche del terreno e l'eventuale presenza di falde acquifere.

#### Art. 47) FASCE DI RISPETTO

Nelle aree a destinazione Agricola a protezione dei nastri e degli incroci stradali, attrezzati e non, sono stabilite ancorché non delimitate sulle tavole di Variante del Piano, le fasce di rispetto pari e non inferiori a quelle disposte dal D.M. del 01.04.1968 n°1.404 che garantiscono la visibilità, gli ampliamenti delle corsie e l'inserimento di ulteriori eventuali allacciamenti.

Nelle altre aree edificabili sono da rispettare distanze minime fra edifici e ciglio delle strade di qualsiasi tipo (anche vicinali, private e carrozzabili) stabilite nelle

presenti N.T.A. agli artt. 59 - 60 - 61 - 62, nelle Tabelle Parametriche di area allegate e nel rispetto dell'art. 27 della L.R. n°56/77 e s.m.i.

Nelle fasce di rispetto, di cui ai commi precedenti, è vietata la realizzazione di nuove costruzioni (né fuori terra, né interrato) ad uso residenziale e per usi produttivi a carattere artigianale e commerciali.

Sono unicamente ammesse destinazioni a percorsi pedonali, piste ciclabili, piantumazione e sistemazione a verde, conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole e dove opportunamente documentato occorra provvedere alla realizzazione di: parcheggi pubblici, recinzioni (di cui all'art. 65 delle presenti N.T.A.), installazione di impianti di distribuzione di carburanti, impianti per la distribuzione e trasformazione dell'energia elettrica, attrezzature di rete per l'erogazione di pubblici servizi.

#### Art. 48) AREE DI RISPETTO

La Seconda Variante Generale al P.R.G.I. individua le aree di rispetto dei Cimiteri, ai sensi dell'art. 338 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie n°1265/34 e successive modifiche ed integrazioni e dell'art. 27 della L.R. n°56/77 e s.m.i. nonché l'art. 21 del D. Lgs. Del 11/05/1999 n°152. In esse non sono ammesse nuove costruzioni (né fuori terra, né interrato) e tanto meno l'ampliamento di quelle esistenti.

E' comunque consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione di tipo "A" compresa (vedasi l'art. 11 delle presenti N.T.A.), ma senza aumento di volumetria degli edifici esistenti, oltre alla realizzazione di parcheggi, marciapiedi, di banchine, di piste ciclabili, di recinzioni, di parchi pubblici anche attrezzati, di colture arboree e di piantumazione in genere.

Le fasce di rispetto Cimiteriali, nel rispetto dei disposti dell'art. 27 comma 5° e 6° della L.R. n°56/77 e s.m.i. ed esclusivamente ridotte per Masino con delibera del C.C. del 16.11.1990 n°94 (da 150,00 mt. a 80 mt.) e successivamente con delibera del C.C. del 28.08.1991 n°45 (da 80,00 mt. a 50 mt.), sono così distinte:

- per il Cimitero di Caravino (strada provinciale per Settimo Rottaro) metri 150,00 (vedasi D.G.R. n°77-46666 Regione Piemonte del 19/06/1995 di approvazione della 1a Variante al P.R.G.I.);
- per il Cimitero di Masino (località S. Rocco) metri 50,00 - stralciato ex officio - parziale riduzione a mt. 50,00 nella parte sud e fascia intera pari a mt. 150,00 nella parte nord, in conformità con la planimetria allegata alla D.C. n°45 del 28.08.1991 e successivo Decreto del Sindaco del 28.11.1991.

Nelle fasce di rispetto attorno agli impianti di depurazione, alle opere di presa e derivazione degli acquedotti (vasche di distribuzione e serbatoi), andranno posti a dimora alberi di alto fusto, ammettendosi però la coltivazione per l'industria del legno.

Le aree indicate sono inedificabili, se non per manufatti necessari alla funzionalità, alla delimitazione ed alla protezione degli impianti stessi.

Tali fasce di rispetto, dove non individuate nella 2a Variante Generale al P.R.G.I. e per eventuali nuovi impianti oggi non prevedibili, sono stabilite nei seguenti minimi:

- per gli impianti di depurazione metri 100,00

- per opere di presa dell'acqua in Regione S. Giacomo (si fa riferimento alla Determinazione n°45 del 19/02/2004 della Direzione Regionale della Pianificazione delle Risorse Idriche, di cui alla cartografia di Piano)

Per quanto riguarda invece le opere di presa e derivazione degli acquedotti, si dovrà rispettare quanto previsto dal D.P.R. n°236 del 24.05.1988 e s.m.i., con una zona di tutela "assoluta" di raggio pari a metri 10,00.

Nelle zone di rispetto delle opere di presa e derivazione dell'acquedotto non sono consentite attività agricole o di altro tipo che comportino l'impiego di fertilizzanti e altre sostanze chimiche potenzialmente infiltrabili nel suolo.

Nelle zone di rispetto è vietato l'insediamento di fognature e pozzi perdenti. Per quelle esistenti dovranno essere adottate, ove possibile, le misure necessarie per il loro allontanamento. L'esaurimento definitivo dei pozzi e sorgenti provocherà automaticamente la decadenza del vincolo.

Le fasce e le zone di rispetto di cui al presente articolo, si intendono legate alla presenza e all'ubicazione dell'infrastruttura o dell'elemento territoriale a cui sono riferite e di cui dovranno seguire eventuali spostamenti e modifiche, oltre a doversi adattare, per dimensioni e modalità vincolistiche, a mutate disposizioni di legge superiori.

Art. 49) NORME EDILIZIE PARTICOLARI SULLE FASCE DI RISPETTO

Sugli edifici rurali ad uso residenziale, esistenti e ricadenti nelle fasce e aree di rispetto stradali, sono ammessi ampliamenti a fini abitativi non superiori al 20% del volume esistente alla data di adozione della 2a Variante Generale al P.R.G.I, fino a un massimo di 120,00 metri cubi.

Gli incrementi ammessi, sono concedibili "una tantum" ed unicamente per sistemazioni igieniche, funzionali o tecniche, chiaramente documentate e dovranno avvenire sul lato opposto a quello fronteggiante l'infrastruttura a cui si riferisce la fascia di rispetto.

Nelle fasce e zone di rispetto, è ammesso in alternativa a quanto sopra enunciato, il recupero a destinazione residenziale dei vani non abitativi, come stalle, tettoie e depositi, purché accorpati al fabbricato principale. Tale operatività non potrà essere applicata alle tettoie o altri manufatti a carattere precario e privi dei normali requisiti di stabilità per tipologia e materiali.

Sono comunque ammessi interventi edilizi diretti esclusivamente alla manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo di cui all'art. 11 delle presenti N.T.A.

La quota di 25,00 metri quadrati di aumento di superficie utile, sono sempre consentiti (sul lato opposto a quello a cui si riferisce la fascia di rispetto stradale).

Gli interventi di cui ai precedenti commi, dovranno comunque avvenire nel rispetto di ogni altra prescrizione relativa alle classi di destinazione e ai tipi di intervento previsti nelle Tabelle Parametriche.

**Art. 50) FASCE DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA**

Nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua è vietata l'edificazione. Sono unicamente ammesse destinazioni a percorsi pedonali, a piste ciclabili, alla piantumazione ed alla sistemazione a verde, alla conservazione dello stato della natura, alla conservazione delle coltivazioni agricole, all'estrazione di inerti nei limiti dell'art. 42 delle presenti N.T.A. e dove occorra di parcheggi pubblici.

Sono consentite le attrezzature sportive collegate ai corsi e specchi d'acqua. Sono altresì ammesse opere di sistemazione idraulica.

Lungo le sponde dei torrenti, dei fiumi e dei canali anche privati, nonché dei laghi artificiali (escluse le rogge irrigue) è vietata ogni nuova edificazione oltre alle relative opere di urbanizzazione, per una fascia di:

- mt. 100,00 per fiumi, torrenti e canali non arginati;
- mt. 25,00 per fiumi, torrenti e canali arginati e misurata dal piede esterno degli argini maestri.

Riduzione delle misure, potranno essere consentite previa l'Autorizzazione preventiva della Giunta Regionale e la presenza di opere di difesa.

Le norme sopra descritte non si applicano negli abitati esistenti e comunque nell'ambito della loro perimetrazione, se opportunamente difesi da adeguate e documentate opere di difesa.

Con specifico riferimento al Piano Stralcio delle "Fasce Fluviali" predisposto dall'Autorità di Bacino del fiume Po e dalla cartografia della 2a Variante al Piano Regolatore Generale Intercomunale in cui è riportato l'assetto idrogeologico e nelle quali i vincoli sono stati ripresi, sono classificate nel territorio Comunale di Caravino le seguenti fasce:

- fascia di deflusso della Piena (Fascia A)
- fascia di esondazione (Fascia B)
- fascia di inondazione per piena catastrofica (Fascia C)

Gli interventi vietati e quelli consentiti in dette fasce, sono rispettivamente indicati nell'art. 06 per la Fascia A, nell'art. 07 per la Fascia B e nell'art. 08 per la Fascia C del sopra citato Piano.

Con riferimento all'art. 16 "interventi urbanistici e indirizzi alla Pianificazione Urbanistica", ulteriormente precisati dalla Regione Piemonte Settore Prevenzione Rischio Geologico, Meteorologico e Sismico, si prevede per gli ambiti ricadenti nel limite di progetto tra Fascia B e Fascia C:

- a) Interventi di ripristino delle opere di difesa;
- b) Interventi idraulici e di sistemazione ambientale atti a ridurre il rischio idraulico.

Relativamente ai fabbricati esistenti sono ammessi:

1. manutenzione ordinaria;
2. manutenzione straordinaria;
3. restauro e risanamento conservativo;
4. ristrutturazione edilizia di tipo A e B, come definito dalla delibera della G.R. n° 5 del 27/4/84 escludendo, ai piani terra, la chiusura di spazi coperti delimitati da muri o pilastri onde non aumentare il rischio di vulnerabilità, quando questi costituiscono ostacolo al naturale deflusso delle acque;

5. per ciascuno di questi interventi sono preferibilmente da escludere la ricostruzione in locali interrati o a piano terra di impianti tecnologici quali ad esempio di riscaldamento e condizionamento;
6. relativamente ai centri abitati sono ammessi gli interventi di sopraelevazione volti a compensare la volumetria allagata, sulla quale si impone il vincolo di non utilizzo a fini abitativi, con una nuova superficie pari a quella danneggiata;
7. per le costruzioni in zona agricola sono ammessi, oltre agli interventi di sopraelevazione come al punto 03, modesti ampliamenti finalizzati alla realizzazione di pertinenze alle attività agricole. Le opere non dovranno costituire significativo ostacolo al deflusso delle acque e non dovranno limitare la capacità delle aree inondabili;
8. opere infrastrutturali primarie, opere pubbliche e/o di interesse pubblico, impianti tecnici di interesse comunale o sovra-comunale, di competenza degli Organi statali, Regionali o di altri Enti territoriali e interventi compresi negli Strumenti Urbanistici Esecutivi, a condizione che non modificano i fenomeni idraulici naturali che possono manifestarsi all'interno delle aree delimitate, costituendo ostacoli al deflusso naturale delle acque e che non limitino le capacità di invaso delle aree stesse;
9. per gli interventi ammessi, in assenza di difese specifiche, si dovrà prevedere il limite del primo piano utile a quota superiore dell'altezza raggiunta dalla piena del Novembre 1994 nel rispetto della normativa di appartenenza.
10. i progetti di cui ai punti precedenti dovranno essere corredati da apposita "relazione tecnica" che documenti l'assenza di interferenze negative con le condizioni di deflusso della piena e di rischio idraulico per le costruzioni circostanti, oltre che per quelle in progetto;
11. gli interventi di cui ai punti precedenti sono subordinati al rispetto del Piano Comunale di Protezione Civile in relazione alle varie ipotesi di rischio presenti sul territorio in esame.

Art. 51) VINCOLO IDROGEOLOGICO, AREE BOScate ED AREE INSTABILI O PARZIALMENTE INSTABILI

Nelle porzioni di territorio soggette a vincolo idrogeologico, valgono le disposizioni specifiche di legge, vedasi la Legge Regionale n°45/89 e s.m.i., nonché i disposti degli artt. 30 e 31 della L.R. n°56/77 e s.m.i. nonché le norme della Circolare 7/LAP/96.

In tutto il territorio Comunale, nuove costruzioni e nuove urbanizzazioni sono vietate:

- nelle aree di boschi ad alto fusto o di rimboschimento;
- nei boschi che assolvono a funzione di salubrità ambientale o di difesa dei terreni;
- in tutte le aree instabili soggette a dissesto o alluvioni o che comunque presentino caratteri geo-morfologici che le rendano inidonee a nuovi insediamenti.

La Seconda Variante Generale al P.R.G.I. si prefigge altresì di tutelare, salvaguardare e se possibile fare in modo di incrementare i filari e le alee di vegetazione esistenti presso il Castello Comunale di Masino e l'annesso Parco, che formano dei "corridoi ecologici" di particolare pregio naturalistico ed ambientale, nonché di collegamento tra il complesso architettonico di Masino, la cittadina di Caravino e la vicina borgata Grivellino.

Nelle porzioni di territorio, individuate nelle "Carte Geologiche" facenti parte della Variante al Piano, come potenzialmente instabili, dovranno essere rispettate le normative previste dal D.M. del 11/3/88.

Art. 52) AREE INEDIFICABILI, IDONEITA' GEOLOGICA ALL'EDIFICAZIONE E PRESCRIZIONI GEOLOGICHE SU TUTTO IL TERRITORIO COMUNALE

Tutti gli interventi edificatori, strutturali ed infrastrutturali, nonché di trasformazione del suolo da realizzarsi su tutto il territorio Comunale, dovranno osservare le prescrizioni e le indicazioni contenute nella Relazione Geologica e relativa cartografia, regolarmente allegata alla 2a Variante Generale del P.R.G.I.

In particolare è prescritta la stessa osservanza di tutte le disposizioni e le cautele di natura tecnica contenute negli elaborati geologici che corredano lo Strumento Urbanistico, la cui realizzazione dovrà essere verificata, a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale, durante la fase esecutiva degli interventi.

Inoltre su tutto il territorio Comunale, è prescritto il rispetto rigoroso delle condizioni disposte per le varie classi di "Rischio Geologico" di cui alla tavola denominata "Carta della Pericolosità Geo-morfologica e dell'Idoneità all'Utilizzazione Urbanistica", che dovrà costituire univoco riferimento per le varie scelte localizzative.

Le porzioni di aree normative, comunque destinate, che in fase esecutiva dovessero risultare coincidenti (anche solo marginalmente) con ambiti classificati IIIa, saranno comunque inedificabili.

Nelle aree interessate, gli interventi che inducono incrementi del carico insediativo, qualora non siano evidentemente al di fuori della zona vincolata, devono essere supportati da specifica "perizia geologica" mirata alla puntuale definizione dei limiti di inedificabilità. Specificatamente si dovranno adottare le seguenti prescrizioni:

1. dovranno essere integralmente rispettate le indicazioni contenute negli studi geologici redatti dai professionisti estensori degli studi geologici ed idraulici;
2. tutti i corsi d'acqua, sia pubblici che privati, non dovranno essere confinati in manufatti tubolari o scatolari di varia forma o sezione, subire restringimenti d'alveo e rettifiche del loro naturale percorso, è fatto inoltre divieto assoluto di edificare al di sopra dei corsi d'acqua intubati;
3. non sono ammesse occlusioni, anche parziali, dei corsi d'acqua, anche nelle zone di testata tramite riporti vari;
4. dovrà essere garantita costantemente la pulizia e la manutenzione degli alvei dei corso d'acqua, naturali o artificiali, pubblici o privati, limitrofi agli insediamenti previsti, verificando le sezioni di deflusso, soprattutto per i tratti d'alveo intubati, adeguando quelle insufficienti;

5. nelle zone acclivi o poste alla base di ripidi versanti una particolare attenzione dovrà essere posta nella regimazione delle acque superficiali, che andranno captate, regimate e convogliate in impluvi naturali; dovrà essere costantemente garantita la manutenzione di eventuali muretti a secco limitrofi agli insediamenti previsti verificando il loro stato di conservazione;
6. qualora siano necessari sbancamenti di scarpate e/o riporti di materiale; gli stessi dovranno essere sostenuti e drenati al fine di garantire, a breve ed a lungo termine, la stabilità dei pendii;
7. nel caso siano presenti scarpate limitrofi a nuovi insediamenti in progetto, dovranno essere garantite adeguate fasce di rispetto (non inferiori all'altezza delle scarpate) dall'orlo della stessa;
8. le eventuali nuove opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua dovranno essere realizzate ponti, in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso "a rive piene" misurata a monte non sia in alcun modo ridotta, a prescindere dalle verifiche di portata;
9. non dovranno essere ammessi nuovi interventi edificatori interrati nelle zone di pianura al di sotto della quota di massima escursione della falda;
10. il ricorso all'innalzamento artificiale del piano di campagna, al fine di evitare possibili coinvolgimenti dei nuovi manufatti in fenomeni di inondazione, è permesso qualora sia accertato che tale intervento non provochi innalzamenti anomali del livello idrico nel corso di eventi di piena tali da provocare maggiori danni nelle aree adiacenti;
11. con riferimento al P.A.I. si richiamano, per un rigoroso rispetto, i disposti di cui all'art. 18, comma 7 delle N.T.A. del P.A.I. stesso;
12. si ricordano le prescrizioni del D.M. del 11/03/1988 "Norme Tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e la prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione, ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione", evidenziando l'obbligatorietà di tali norme che "si applicano a tutte le opere pubbliche e private da realizzare nel territorio della Repubblica";
13. in base alla Circolare 8/PET "Adeguamento degli strumenti urbanistici comunali al Piano Stralcio delle Fasce Fluviali" dell'8 Luglio 1999 (BUR n°28 del 14 Luglio 1999) gli ambiti delle fasce A, B,e C dovranno obbligatoriamente rientrare nel "Piano di Protezione Civile" redatto a cura dell'Amministrazione Comunale, ex legge n°225/1992.

In merito al dissesto areale anche potenziale che può essere causato dalla Roggia Violana, demaniale, anche in assenza di studi idraulici, si prevede una fascia di rispetto non inferiore a 100 metri individuata con classe IIIA; la fascia di 10 metri di cui al R.D. 523/1904 è considerata inderogabile.

Con riferimento allo strumento di pianificazione sovraordinato PAI ed alle effettive condizioni di dissesto del territorio comunale dovute ai fenomeni di esondazione della Dora Baltea, in particolare in località Gravellino, ad oggi sui territori perfluviali si applicano le norme del Titolo II del PAI riferite alle delimitazioni di pertinenza fluviale, così come riportato sugli allegati al parere

della Direzione Pianificazione Difesa del Suolo prot. n° 3181/23.2 del 21.05.2007.

Art. 53) VINCOLO AI SENSI DELLA EX LEGGE N°1.089/39 E D. LGS. N°490/99

Tutti gli interventi relativi ad edifici vincolati ai sensi della ex Legge n. 1.089/39, circa le cose di interesse artistico e di pregio storico, ovvero relative ad opere in terreni attigui a stabili vincolati, nonché affreschi, graffiti, stemmi, lapidi, iscrizioni e tabernacoli, segnalati con adeguata simbologia (Tutela degli elementi costruttivi significativi) nella Tavola n°7/e dei Centri Storici di Caravino e Masino, sono sottoposti al preventivo Nulla-Osta della Sovrintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici della Regione Piemonte.

Nelle aree sulle quali grava il vincolo, ai sensi di Legge, non sono ammessi interventi che alterino l'integrità fisica dei luoghi, ivi comprese attrezzature fisse per il gioco e lo sport, le recinzioni, ecc., se non necessari alla conservazione dei luoghi ed a consentirne la pubblica utenza, fatti salvi agli articoli del D. Lgs. del 29/10/1999 n°490.

La verifica della congruità degli interventi sugli edifici vincolati ai sensi del D. Lgs. 490/99 (ex L. n°1089/39) sia interni che esterni ai Centri Storici, sulle tipologie e sui materiali previsti, nonché sulle modalità di esecuzione dei lavori in progetto, sarà eseguita sotto la diretta responsabilità dell'Ufficio Tecnico Comunale e della C.I.E., che terranno conto non solo del vincolo applicato al singolo edificio ma anche dell'ambiente storico-documentario in cui esso è inserito.

Art. 54 BIOTOPO BC 10062 - STAGNO INTERRATO DI SETTIMO ROT-TARO - DIRETTIVA CEE 92/43/CEE "HABITAT" -

Porzione di territorio costituente un'entità ecologica di rilevante interesse per la conservazione della natura ed individuato cartograficamente nelle Tavole n°6 e n°7/a della Seconda Variante Generale al P.R.G.I.: marginalmente insistente sul territorio del Comune di Caravino. Localizzata ad Est (dopo il Cimitero di Caravino) verso il territorio del Comune di Settimo Rottaro, si estende per una superficie di circa 34,00 ettari. Trattasi specificatamente di area prevalentemente palustre ad elevato valore naturalistico, comprendente zone a bosco planiziale paludoso, con presenza di canali e fossati, aventi un interesse specifico dovuto alla presenza di specie vegetali igrofile importanti in via di estinzione nella pianura Padana. La zona presenta un aspetto interessante anche per l'erpetofauna: con presenza nello stagno stesso di una popolazione di "Rana Latastei".

In questa zona è opportuno promuovere azioni di salvaguardia per il mantenimento dell'habitat naturale e favorire così l'evoluzione della vegetazione e delle specie viventi, in modo da agevolare la massima espressione delle potenzialità naturali, in sintonia con la direttiva n°92/43/CEE del 21/05/1992 e della L.R. n°47 del 03/04/1995.

L'area è inedificabile per cui l'attività antropica sarà limitata a puntuali interventi di rinaturalizzazione dello stagno e di sistemazione delle sponde dello stagno e dei canali esistenti, tramite l'utilizzazione di tecniche specifiche di ingegneria naturalistica. La riqualificazione ambientale e paesistica, dovrà prevedere la



piantumazione di essenze arboree autoctone e l'installazione di cartellonistica informativa. In generale nell'area potranno essere realizzate delle opere carrabili, unicamente finalizzate al mantenimento e la pulizia dell'area: in particolare sui fossati artificiali esistenti si dovranno svolgere solo lavori di pulizia dell'alveo.

Sono vietate:

1. nuove opere di canalizzazione;
2. interventi di aratura e drenaggio del suolo;
3. interramenti, spurgo dei fossi, uso di erbicidi e fertilizzanti;
4. il deposito o lo spargimento dei rifiuti di ogni genere;
5. l'asportazione del terreno torboso;
6. lo sradicamento ed il taglio di piante ed arbusti;
7. la realizzazione di opere di contenimento o di demarcazione di confini di proprietà con muri o scogliere in calcestruzzo;

la realizzazione di manufatti che non siano finalizzati a scopi didattici per l'osservazione e conoscenza dell'ambiente.

ART. 55 AREE DI PREGIO AMBIENTALE E PAESISTICO AI SENSI DEL D. LGS N°490/99

Risulta l'area individuata come BIOTOPO BC 10062 -stagno interrato di Settimo Rottaro - di particolare pregio naturalistico, in cui sono ammessi interventi di salvaguardia dell'habitat naturale, di cui all'art. 54 delle presenti N.T.A.

Art. 56 COMPATIBILITA' AMBIENTALE AI SENSI DELL'ART. 20 DELLA L.R. N°40/98

Su tutto il territorio Comunale sarà necessario porre particolare attenzione alle tematiche relative alla compatibilità ambientale degli interventi edilizi proposti e soprattutto degli effetti indotti che si creeranno sul paesaggio naturale, su quello urbano, rurale, generati dalle trasformazioni dell'uso del suolo.

La normativa assunta dalla Seconda Variante al P.R.G.I., negli articoli delle varie aree ed in particolare nell'art. 23 concernente le "Prescrizioni Generali" valide su tutto il territorio, indica, indirizza e prescrive le misure, le condizioni e gli accorgimenti da adottare per un corretto inserimento dei manufatti edili nel contesto ambientale circostante.

Obiettivo prioritario è quindi la mitigazione degli effetti diretti ed indiretti prodotti dall'attuazione della 2a Variante Generale al P.R.G.I. che obbligatoriamente si trasferiranno sull'uomo, sul paesaggio urbano e rurale, sulla fauna, sulla flora, sul suolo, sul sottosuolo, sulle acque superficiali e sotterranee, sul regime dei venti, sul clima e comunque su tutto il patrimonio storico, artistico e culturale del Comune di Caravino.

Art. 57) AREE DI RISPETTO PER IMPIANTI DI TELECOMUNICAZIONI PUBBLICHE

Le fasce di rispetto delle opere esistenti o da realizzarsi in un prossimo futuro (antenne radio, televisive, telefoniche, ecc..), hanno estensione pari a mt. 25,00. Specificatamente, si richiamano le disposizioni di cui alla Legge Regionale n°6 del 23.01.1989 e s.m.i.

Art. 58) AREE GRAVATE DA USI CIVICI

Sono quelle categorie di immobili siti sul territorio del Comune di Caravino, soggetti a pubblica utilità e di uso collettivo e già di proprietà del Comune di Caravino.

Il rilascio di Permesso di Costruire e quando ammesso dalla normativa la presentazione della D.I.A. è subordinato all'ottenimento del Nulla-Osta da parte del competente Assessorato della Regione Piemonte, comunque con l'applicazione del principio di Sub-Delega al Comune di Caravino, ai sensi della L.R. del 03.04.1989 n. 20 ed a seguito dei relativi adempimenti comunali di cui all'art. 14 della citata Legge Regionale.

In esse sono ammesse:

- le attività agricole e silvo - pastorali;
- l'apertura di cave e torbiere, previo il rispetto dell'art. 42 delle presenti N.T.A. e le relative autorizzazioni regionali;
- opere di regimazione dei corsi d'acqua, da eseguirsi con materiale da reperire direttamente nel sito;
- pavimentazioni in elementi "autobloccanti" in c.l.s. vibrato, selciato naturale, con espresso divieto per le pavimentazioni in conglomerato bituminoso;
- opere di ripristino delle opere di difesa;
- interventi idraulici e di sistemazione ambientale atti a ridurre l'eventuale rischio idraulico;
- opere infrastrutturali primarie, opere pubbliche e/o di interesse pubblico, impianti tecnici di interesse comunale o sovra-comunale;
- impianti sportivi e piste ciclabili;
- giardini pubblici e parchi gioco per ragazzi;
- manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria (di cui all'art. 11 lettere a) e b);
- restauro e risanamento conservativo (di cui all'art. 11 lettera c);
- ristrutturazione edilizia di tipo "A" e "B" (di cui all'art. 11 lettera d).

Negli appezzamenti e nei fabbricati destinati ad "uso civico", dove la 2a Variante Generale al P.R.G.I. prevede un'altra destinazione o una diversa utilizzazione urbanistica, l'Amministrazione Comunale provvederà al reperimento di altro idoneo e paritario sito o manufatto, da localizzarsi a "compensazione" sul territorio Comunale e comunque previo il prioritario Nulla-Osta delle competenti Autorità in materia.

## CAPO VIII°

### - VIABILITA' GENERALE -

#### Art. 59) AREE DESTINATE ALLA VIABILITA'

La 2a Variante Generale al P.R.G.I. indica nella cartografia alle scale diverse, le aree destinate alla viabilità ed accessibilità veicolare e pedonale, esistente ed in progetto.

Il tracciato viario pedonale e veicolare in progetto potrà subire delle variazioni senza che queste comportino ulteriore Variante al Piano Generale, in sede di progettazione esecutiva (all'interno dell'area delimitata dalle fasce di rispetto indicate) o in sede di redazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi e qualora la soluzione proposta ed opportunamente documentata negli elaborati grafici sia per l'Amministrazione Comunale, per il Responsabile del Procedimento e per la Commissione Igienico - Edilizia, qualitativamente migliore di quella prevista dalla 2a Variante Generale al P.R.G.I.

Le aree destinate alla viabilità e non utilizzate, a norma del precedente comma, in sede esecutiva, non potranno essere acquisite: in tal caso assumeranno la destinazione e le caratteristiche di intervento proprie delle aree contigue non destinate alla viabilità.

Le fasce di rispetto seguono il nastro viario indicato nella 2a Variante Generale al P.R.G.I.

Nella realizzazione degli interventi previsti nella 2a Variante, i manufatti stradali dovranno essere completamente eseguiti, ivi comprese le banchine pedonali, aree di arredo e alberate ove previsto.

Il tracciato delle "circonvallazioni" e delle annesse "rotatorie" previste dalla 2a Variante Generale al P.R.G.I. nel territorio Comunale di Caravino, assumono il valore di effettiva previsione territoriale (previa approvazione degli organi competenti), determinante quindi "fascia di rispetto".

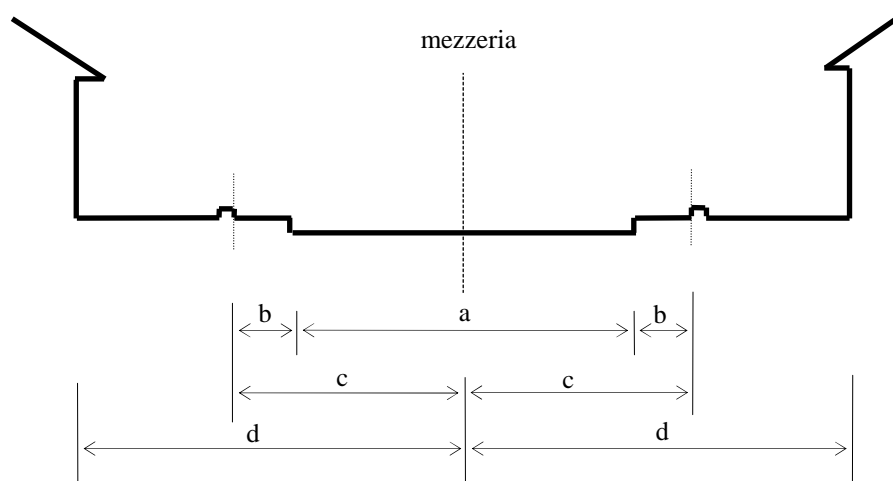
#### Art. 60) DISTANZE ED ARRETRAMENTI DALLE STRADE

##### TIPI DI STRADE

- A) Esistenti in aree CS - RE -
- B) Viabilità secondaria in aree RC - RN - IC - II - S -
- C) Viabilità principale in aree RC - RN - IC - II - S -
- D) Viabilità secondaria in aree IR - CDN - SCDN - SI - EI -
- E) Viabilità principale in aree IR - CDN - SCDN - SI - EI -
- F) Viabilità secondaria in aree A - TA - SPR - AGR -
- G) Viabilità principale in aree A - TA - SPR - AGR -
- H) Strade private, vicinali, comunque carrozzabili ed esterne alle recinzioni per le aree A - TA -

## TABELLA STRADE ED ARRETRAMENTI

TIPO "A" "B" "C" "D" "E" "F" "G" "H"



TIPO DI STRADA	Rif .	A	B (mt.)	C (mt.)	D (mt.)	E (mt.)	F (mt.)	G (mt.)	H (mt.)
Sede stradale	a	(1)	5,00 (8)	7,50 (8)	6,00	8,00	(1)	(1)	4,00
Marciapiedi, banchine, piste ciclabili, parcheggi, fossi	b	(1)	1,50 (4)	1,50 (4)	1,50 (4)	1,50	-	-	-
Totale		(1)	8,00 (5)	10,50 (5)	9,00	11,00	-	-	-
Arretramento recinzioni dall'asse	c	(1)	4,00 (5)	5,25 (5)	4,50	5,50	(6)	(6)	3,00
Arretramento costruzioni dall'asse	d	(1)	9,00 (2) (5)	10,25 (2) (5)	12,00 (3) (5)	13,00 (3) (5)	(2)	(2)	(7)

### Note:

- (1) = esistente, salvo diversa indicazione della Seconda Variante Generale al P.R.G.I.
- (2) = mt. 5,00 dal ciglio stradale (D.M. n°1.404 del 01/04/1968 e D.M. n°1.444 del 1968)
- (3) = mt. 7,50 dal ciglio stradale (art. 09 del D.M. n°1.444 del 1968)
- (4) = potrà essere eseguito solo da un lato, purché non inferiore a mt. 1,50
- (5) = meno la profondità del marciapiede, se non prescritto
- (6) = mt. 1,50 dal ciglio stradale
- (7) = mt. 5,00 dal confine di proprietà
- (8) = nelle aree II (a destinazione impropria), la larghezza stradale corrisponde a quella effettivamente riscontrabile in loco
- (9) = nelle aree urbanisticamente consolidate CS, RE, II, in casi del tutto particolari e dimostrabili in cui non è possibile arretrare, è ammessa l'installazione di cancelli automatici

Le eventuali prescrizioni specifiche, eventualmente in contrasto, contenute nelle singole Tabelle Parametriche di Area prevarranno sulle prescrizioni del presente articolo.

L'Amministrazione Comunale, sentito il Responsabile del Procedimento e la Commissione Igienico - Edilizia, potrà imporre e prescrivere la realizzazione di allineamenti per uniformità alle preesistenze oppure chiedere che vengano realizzati accorgimenti e scelte tecniche, atti a favorire la "circolazione stradale". Sono in ogni caso fatte salve le disposizioni del Nuovo Codice della Strada e del relativo Regolamento, di cui al D.P.R. n°495/96 del 16.12.1992 e s.m.i.

Le "strade pubbliche" oppure "assoggettate ad uso pubblico", si dividono in :

1. principali a Caravino
2. secondarie a Caravino
3. principali in località Masino
4. secondarie in località Masino

Tutte le altre sono da intendersi esclusivamente "private".

1) La Viabilità Principale individuata a Caravino, è composta da:

via Capitano Saudino, via Cavour, via Generale Alberto, via Papa Giovanni XXIII°, strada Provinciale per Masino, strada Provinciale n°80 per Albiano, strada Provinciale n°264 per Cossano, strada Provinciale n°56 per Strambino, strada Provinciale n° 56 per Settimo Rottaro.

2) La Viabilità Secondaria individuata a Caravino, è composta da:

via Mazzini, via Alfieri, via San Solutore, vicolo Alberto, via Carecchio, via Castellazzo, vicolo Caporale Scotti, vicolo Matti, vicolo Scotti, via Mons. Borra, via Tina, via De Nicola, via S. Rocco, via Garibaldi, vicolo Eusebietti, via Casale, vicolo Zanetta, vicolo Chioso, via XXV Aprile, vicolo Porcellana, via Alpina, vicolo Comunale, vicolo Fava, vicolo Flecchia, vicolo Gioberti, via Perosio, via Roiera, strada Comunale della Guardia.

3) La Viabilità Principale individuata in località Masino, è composta da:

strada Comunale da Masino a Borgomasino.

4) La Viabilità Secondaria individuata in località Masino, è composta da:

via del Castello, via Duca d'Aosta, vicolo Garibaldi, via Valentino, via Valperga, via Vittorio Veneto, via dietro Case.

Qualora nel corso di applicazione della Seconda Variante al Piano si riscontri la necessità di un'ulteriore inserimento di strade oppure una inesatta individuazione di quelle già elencate e comunque della viabilità in generale, l'Amministrazione Comunale potrà procedere alla correzione o al nuovo inserimento con specifica delibera del Consiglio Comunale così come ulteriormente precisato nell'art.80 delle N.T.A ed in base all'art. 17 della L.R. n°56/77 e s.m.i. e senza che ciò costituisca ulteriore Variante.

Art. 61) NORME PARTICOLARI SULLA VIABILITA' PUBBLICA, SULLA VIABILITA' PRIVATA, SULLE STRADE CIECHE E SULLE PIAZZE

Nelle aree residenziali, artigianali, commerciali e terziarie, la costruzione di strade private è soggetta alle ordinarie procedure "autorizzative" di controllo previste dall'ordinamento vigente.

Per cui l'apertura di nuove strade, sia pubbliche che private, oppure la sistemazione di quelle esistenti, sarà subordinata al regolare rilascio del Permesso di Costruire o quando ammissibile dalla normativa tramite la D.I.A. (D.P.R. del 06/06/2001 n°380 così come modificato dal D. Lgs. del 27/12/2002 n°301), sulla base di una progettazione esecutiva che dovrà tenere conto della funzione della strada stessa, del traffico previsto, della destinazione di uso e del volume degli edifici serviti.

Gli Enti o i soggetti proprietari delle strade dovranno comunque provvedere:

- alla pavimentazione, se l'Amministrazione Comunale in concerto con il Responsabile del Procedimento e la Commissione Igienico - Edilizia, la riterranno necessaria;
- alla manutenzione ed alla pulizia;
- all'apposizione e manutenzione della segnaletica stradale prescritta;
- all'efficienza del sedime e del manto stradale;
- alla realizzazione e manutenzione delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche, fino alla loro immissione nei collettori comunali;
- all'illuminazione, se l'Amministrazione Comunale in concerto con il Responsabile del Procedimento e la Commissione Igienico - Edilizia, la riterranno necessaria.

Le strade private ed interne alla lottizzazione, direttamente a servizio di residenze con "più unità abitative", dovranno avere una larghezza minima di 4,00 mt. e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a 6,75 mt. Marciapiedi anche solo da un lato di mt. 1,50.

Le strade interne alla lottizzazione e previste "cieche", poste a servizio di residenze con "più unità abitative", sia a carattere pubblico che privato, devono terminare con uno slargo nel quale sia facilmente inscrivibile un cerchio dal diametro di mt. 15,00. Il marciapiede dovrà essere realizzato almeno su di un lato.

Le strade private ed interne al lotto di proprietà, a servizio di residenze composte da una "sola unità abitativa", dovranno avere una larghezza minima di 3,00 mt. e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a 6,75 mt. Se "cieche" e sempre a servizio di una "sola unità abitativa", dovranno terminare in uno spazio di manovra (opportunamente documentato nella planimetria del disegno "municipale") tale da consentire comunque l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli.

Le strade private ed interne al lotto di proprietà nonché a servizio degli insediamenti produttivi a carattere artigianale, (anche destinati alla trasformazione di prodotti agricoli), commerciali e terziari, dovranno avere larghezza minima di 4,00 mt. nel caso di un unico senso di marcia, e di 7,00 mt. nel caso di doppio senso di marcia, nonché un raggio di curvatura (misurato nella mezzeria della carreggiata) non inferiore a 10,00 mt.

Nella eventualità che siano "cieche", dovranno anch'esse terminare con uno slargo nel quale sia facilmente inscrivibile un cerchio dal diametro "minimo" di mt. 15,00 e tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli ed in particolare dei mezzi di trasporto.

Le prescrizioni di cui ai commi precedenti si applicano alle nuove costruzioni: nel caso di interventi di ristrutturazione, ampliamento, recupero, completamento o riordino, potranno essere richiesti (dall'Amministrazione Comunale in concerto con il Responsabile del Procedimento e la Commissione Igienico - Edilizia) gli adeguamenti anche parziali, alle norme regolamentari, compatibili con la reale e documentabile fattibilità dei luoghi.

Le strade private di lunghezza uguale o superiore a 30,00 mt., poste all'interno del centro abitato, dovranno essere sempre dotate di opportuno impianto di illuminazione del piano stradale.

Ove occorra e su semplice richiesta, le strade private saranno aperte anche al transito dei veicoli di soccorso e di pubblica sicurezza.

Relativamente alle "piazze" si precisa che le recinzioni potranno mantenere l'allineamento esistente o in assenza porsi a distanza di mt. 1,50.

Anche le costruzioni potranno mantenere l'allineamento al filo di fabbrica esistente (compatibilmente con la tipologia dell'intervento in progetto e la normativa di Piano) oppure porsi ad almeno mt. 5,00 dalla proprietà Comunale.

Sono in ogni caso fatte salve le disposizioni del Nuovo Codice della Strada e del relativo Regolamento, di cui al D.P.R. n°495/96 del 16.12.1992 e s.m.i.

Art. 62) OPERE IN AREE ATTIGUE A STRADE PROVINCIALI E STATALI

Fatta esclusione per la viabilità generale e prevista dalla 2a Variante Generale al P.R.G.I. e riportata sulle tavole di Piano, a norma dell'art. 28 della L.R. n°56/77 e s.m.i., non potranno essere autorizzate opere relative ad accessi veicolari "diretti" sulle strade Statali e Provinciali, per tratti lungo i quali queste attraversino parti del territorio destinato ad uso Agricolo e di Tutela Ambientale. Tali accessi potranno avvenire solo a mezzo di derivazioni, adeguatamente attrezzate e distanziate, dagli assi stradali Statali e Provinciali di strade pubbliche organicamente inserite nella rete viabile comunale.

Le opere in aree attigue a quelle di proprietà o in manutenzione degli Enti ex-ANAS e dell'Amministrazione Provinciale, sono subordinate al preventivo Nulla-Osta di detti Enti relativamente alla definizione della posizione e delle caratteristiche degli accessi.

Sono in ogni caso fatte salve le disposizioni del Nuovo Codice della Strada e del relativo Regolamento, di cui al D.P.R. n°495/96 del 16.12.1992 e s.m.i.

## TITOLO IV°

### - NORME PARTICOLARI -

#### Art. 63) PARCHEGGI PRIVATI

Nelle aree private, salvo prescrizioni di legge, l'esecuzione di interventi edilizi di nuova costruzione, ristrutturazione, ampliamento e sopraelevazione, sono subordinati obbligatoriamente al reperimento delle seguenti quantità di superfici destinate esclusivamente a parcheggio:

- |   |  |
|---|--|
| 1) edifici residenziali:  | ogni edificio deve essere dotato di aree private per il parcheggio in misura di 1 mq. ogni 10 metri cubi di volume edificato (con un minimo assoluto di 18,00 mq. per ogni unità immobiliare relativa alle aree urbanisticamente consolidate); |
| 2) edifici, artigianali o equivalenti:  | mq. 5,00 di parcheggio per ogni addetto;   |
| 3) edifici terziari (direzionali, commerciali, alberghi, hotel, pensioni, cinema, sale da ballo, ristoranti, ritrovi pubblici o equivalenti): | mq. 5,00 di parcheggio per ogni addetto.   |

~~Per gli edifici artigianali, commerciali e terziari, le eventuali esigenze progressive vanno comunque soddisfatte in occasione di interventi di ristrutturazione, ampliamento, sopraelevazione e nuova costruzione, eccedenti i 50,00 metri quadrati di aumento di superficie utile.~~

Nelle residenze, le aree a parcheggio sopra descritte dovranno essere ricavate per non meno del 50% all'interno dei fabbricati stessi e per il restante 50% sull'area fondiaria di pertinenza. La superficie di 30,00 metri quadrati da destinare a parcheggio privato è sempre da reperire esternamente alle recinzioni e si porta in deduzione dalla superficie individuata all'interno della proprietà stessa.

Invece per le aree per parcheggi ed autorimesse pubbliche, si fa rimando alle disposizioni di cui all'art. 21 della L.R. n°56/77 e s.m.i. e sono da reperire:

1. nelle zone per parcheggi pubblici indicati dalla 2a Variante Generale al P.R.G.I. attraverso la cartografia di Piano;
2. nelle zone per la viabilità anche se non indicato espressamente dalle planimetrie, in base al progetto esecutivo dei singoli tronchi stradali;
3. in tutte le zone pubbliche e private, in base ai parametri indicati dalle presenti norme.

Per quanto concerne gli edifici a carattere privato, resta inteso che anche tali aree rimarranno di proprietà privata, eventualmente in "aggiunta" a quelle già previste dall'art. 21 della L.R. n°56/77 e s.m.i. e maggiormente specificate nelle Tabelle



Parametriche e nella normativa di zona compresa nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Per gli interventi edilizi diretti nelle aree residenziali di Nuovo Impianto (RN) e di Completamento (RC), una parte di parcheggio dovrà essere obbligatoriamente realizzato in contatto diretto con il suolo pubblico, quindi “esterno” alla eventuale recinzione.

Questa superficie di forma adeguata in ogni caso, fatte salve le previsioni indicate nella cartografia di Piano, non dovrà essere inferiore a 30,00 metri quadrati e la profondità dell’area non sarà comunque inferiore a mt. 5,00.

L’Amministrazione Comunale in concomitanza con l’Ufficio Tecnico Comunale, vaglierà comunque casi particolari, adeguatamente documentati, nonché soluzioni tecniche alternative derivanti dalle caratteristiche degli allineamenti esistenti ed in casi specifici, dove la viabilità ed il territorio presentano situazioni già compromesse. In via del tutto straordinaria, ma da non applicarsi per le aree residenziali di nuovo impianto o di completamento, si potrà proporre la parziale monetizzazione dell’area in questione (30,00 mq.).

In fregio alla viabilità esistente ed in progetto, la 2a Variante Generale Comunale al P.R.G.I. individua delle “superfici” opportunamente quotate da destinare a “servizi” (S) ad uso pubblico (o assoggettabili ad uso pubblico) per parcheggi e da realizzarsi in caso di edificazione delle aree stesse. Queste aree andranno conteggiate e dismesse ad uso collettivo, anche se superiori al limite “minimo” richiesto dal presente articolo o dall’art. 21 della L.R. n°56/77 e s.m.i..

Sono sempre fatte salve le prescrizioni di cui all’art. 21 della L.R. n°56/77 e s.m.i. e le disposizioni fissate dalla Legge n°122/89 (Tognoli) e s.m.i.

#### Art. 64) AREE A VERDE PUBBLICO E PRIVATO

La conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, sia sulla proprietà pubblica che privata, sono riconosciute dalla Seconda Variante Generale al P.R.G.I. quali fattori di qualificazione ambientale.

Le aree di pertinenza degli edifici andranno sistemate contestualmente agli interventi sugli immobili che le compendiano, evitando la realizzazione di spazi privi di verde di arredo o pavimentati con materiali non consoni, e rispettando in particolare le disposizioni seguenti:

1. nelle aree di pertinenza dei nuovi insediamenti residenziali dovrà essere prevista la realizzazione di spazi a “verde”, in misura non inferiore al 50% della superficie libera (area libera = superficie fondiaria meno superficie coperta), con piantumazione di alberi di medio - alto fusto, con sistemazione a prato e giardino.  
La restante quota, dove occorra, potrà essere sistemata a cortile in ghiaia o adeguatamente pavimentato;
2. in tutte le altre aree a destinazione non residenziale dovrà essere prevista la realizzazione di spazi a “verde” in piena terra in misura non inferiore al 25% della superficie libera (area libera = superficie fondiaria meno superficie coperta) con sistemazione a prato e a giardino con piantumazione di siepi e di alberi ad alto fusto nella misura di uno ogni 25,00 metri quadrati, da intendersi come “cuscinetto” verso le aree residenziali.

Chi intenda arretrare il proprio fabbricato dal filo di fabbricazione regolamentare (dove consentito oppure nel caso che l'arretramento sia imposto in osservanza delle presenti norme), dovrà provvedere a sistemare opportunamente l'area di arretramento: non dovranno infatti essere lasciati in vista frontespizi nudi ed eventualmente se sarà necessario si dovranno sistemare quelli che rimarranno scoperti.

Art. 65) RECINZIONI E CANCELLATE

In tutto il territorio del Comune di Caravino le recinzioni tra le proprietà o verso gli spazi pubblici, non potranno avere un'altezza superiore a mt. 2,00, opportunamente misurata dal piano del terreno naturale più basso, tra quello interno e quello esterno alla recinzione stessa. Nel caso specifico di recinzioni e cancellate prospettanti luoghi a carattere pubblico, il riferimento per l'impostazione delle recinzioni e cancellate è comunque la quota reale della strada, della via o piazza pubblica.

Tra proprietà private potranno essere realizzate anche recinzioni "cieche" mentre per le parti prospettanti verso strada, verso incroci e soprattutto verso vie pubbliche, le recinzioni dovranno essere tassativamente a "giorno" su zoccolature, la cui altezza massima è fissata in mt. 0,60. Specificatamente per le aree "CS" è ammessa la realizzazione di recinzioni-muri "ciechi" prospettanti l'interno delle proprietà, su via o spazio a carattere pubblico. In tali aree le parti in muratura devono essere intonacate e tinteggiate. Dovranno invece essere a "giorno" se prospettanti verso strada, incroci e vie pubbliche.

Se giustificato da preesistenze o dal contesto, è ammesso anche l'uso di mattoni tipo a "mano" ed "a vista" o delle pietre posate secondo la tipologia tradizionale della "maséra".

La parte a "giorno" può essere eseguita con inferriata metallica lavorata a foggia tradizionale, a bacchette verticali o comunque a disegno lineare, oppure in grigliato di mattoni tipo "a mano". E' vietato l'impiego di prefabbricati, copertine e capitelli in c.l.s., di elementi in ferro sciolto, alluminio, o altri materiali estranei al contesto.

Nelle altre aree, le recinzioni e le cancellate potranno anche essere realizzate in legno, in metallo sciolto e alluminio.

Ai fini del posizionamento, le recinzioni dovranno essere realizzate secondo la "Tabella delle Strade e degli Arretramenti" di cui all'art. 60 e rispettare le prescrizioni anche degli artt. 59 - 61 - 62 delle presenti N.T.A.

Nelle aree Residenziali ed Agricole, comprese le "AGR", le "SPR", gli ingressi carrabili alle proprietà private, da vie o strade pubbliche o private gravate di servitù di pubblico passaggio o comunque dove ritenuto necessario (dall'Amministrazione Comunale, dall'Ufficio Tecnico Comunale, dalla Commissione Igienico - Edilizia) per la sicurezza del traffico, dovranno essere ulteriormente arretrati dal filo delle recinzioni, già realizzate nel rispetto delle prescrizioni dell'art. 60 (Tabella delle Strade ed Arretramenti).

Tali spazi dovranno avere un'area libera antistante per la fermata, adeguatamente realizzata con due manufatti ad invito inclinati a 45°, tali da permettere l'iscrizione di un "trapezio fittizio" di mt. 2,50 di altezza e con base minore pari alla larghezza dell'ingresso carraio.

Nelle aree Industriali di Nuovo Impianto, di Riordino, Confermate, nelle aree Commerciali, Terziarie, Direzionali, comprese le “EP”, gli ingressi carrabili alle proprietà private, da vie o strade pubbliche o private gravate di servitù di pubblico passaggio o comunque dove ritenuto necessario (dall’Amministrazione Comunale, dall’Ufficio Tecnico Comunale, dalla Commissione Igienico - Edilizia) per la sicurezza del traffico, dovranno essere ulteriormente arretrati da filo delle recinzioni, già realizzate nel rispetto delle prescrizioni dell’art. 60 (Tabella delle Strade ed Arretramenti).

Tali spazi dovranno inoltre avere un’area libera antistante per la fermata, adeguatamente realizzata con due manufatti di invito inclinati a 45°, tali da permettere l’iscrizione di un “trapezio fittizio” di mt. 5,00 di altezza e con base minore pari alla larghezza dell’ingresso carraio.

L’eventuale copertura di ingressi carrai o pedonali, se realizzati su via pubblica, non dovrà sporgere oltre il filo delle recinzioni.

Invece per la chiusura dei fondi coltivati, nelle aree “A” e “TA”, “AGR” e per la recinzione di pertinenze in aree “SPR” ed “EP” e in aree sottoposte a vincolo idrogeologico o di inedificabilità, sono ammesse unicamente recinzioni con caratteristiche di precarietà, come palificate in legno o in profilati metallici e reti grigliate, senza cordoli continui, anche se interrati.

Nell’area sulla quale è localizzato il BIOTOPO BC 10062 -stagno interrato di Settimo Rottaro -, sono ammessi gli interventi previsti dall’art. 54 delle presenti N.T.A. e solo recinzioni di confine eseguite tecniche specifiche di ingegneria naturalistica.

In corrispondenza di incroci, curve e biforcazioni di strade, le recinzioni non dovranno ostacolare la visibilità e pregiudicare la sicurezza del traffico, in base alla normativa vigente o alle disposizioni dell’Ente proprietario della strada.

Il Comune potrà valutare caso per caso e definire obblighi nonché condizioni specifiche atte al conseguimento di tali finalità.

In tutte le aree urbanisticamente consolidate (CS, RE, II), in situazioni del tutto particolari, dove sia chiaramente riscontrabile la presenza di allineamenti già esistenti a distanze inferiori oppure quando “in loco” risulta (presentando idonea documentazione) effettivamente impossibile realizzare gli arretramenti stabiliti, l’Amministrazione Comunale sentito il Responsabile del Procedimento nonché il parere della Commissione Igienico - Edilizia, potrà concedere deroghe ai parametri sopra fissati. Tali eventi del tutto straordinari, saranno valutati caso per caso e comunque dovranno prevedere obbligatoriamente il posizionamento e l’installazione di apparecchiature automatiche (con telecomando a distanza) di apertura dei cancelli carrai.

Le norme sulle distanze, sono fissate nel precedente art. 60 “Tabella delle Strade ed Arretramenti”.

Infine le recinzioni, i cancelli di ingresso, le coperture dei cancelletti di ingresso, dal punto di vista del contesto e delle tipologie consentite, dovranno:

1. rispettare anche le “Prescrizioni Generali” sui materiali dell’art. 23 delle presenti N.T.A.;
2. avere un aspetto decoroso e non contrastante con l’intorno ambientale circostante;

3. armonizzarsi con le recinzioni contigue (quando queste già rispondono ai suddetti requisiti).

E' sempre vietato l'utilizzo di elementi estranei alla tipologia ed all'ambiente tradizionale.

#### Art. 66) SBANCAMENTI E MURI DI CONTENIMENTO

I muri di sostegno e di contenimento del terreno dovranno avere un'altezza non superiore a 3,00 mt., salvo che una diversa altezza sia resa assolutamente indispensabile dalle specifiche ed accertate differenze di quota esistenti in sito (misure, caratteristiche e difficoltà dovranno essere adeguatamente documentate).

L'altezza dei muri di sostegno andrà opportunamente misurata dal piano del terreno naturale più basso, tra quello interno e quello esterno al muro.

Nel caso specifico di manufatti prospettanti luoghi a carattere pubblico, il riferimento per l'impostazione dei muri di contenimento è comunque la quota reale della strada, della via o piazza pubblica.

Nella situazione in cui l'orografia del terreno comporti una forte acclività e quindi non siano sufficienti i 3,00 mt. di altezza, i muri di sostegno dovranno essere suddivisi a "gradoni" distanziati di almeno mt. 3,00. Tale norma si applica sia per le pareti frontali che per l'esecuzione di terrazzamenti. Nella situazione sopra descritta, dove un eventuale muro di sostegno si potrebbe anche configurare in recinzione tra proprietà diverse, sarà possibile posizionare in "testa" ad esso un parapetto con altezza massima di mt. 1,10. Per i materiali si dovrà fare riferimento al precedente art. 65 delle presenti N.T.A., con la possibilità di usare anche la rete grigliata.

I muri di sostegno di "sottoscarpa" e di "controripa" comunque esposti alla pubblica vista, dovranno essere realizzati in cemento a vista, in pietra a vista, in pietra a secco oppure in muratura.

L'Amministrazione Comunale, considerato il parere del Responsabile del Procedimento e sentita la Commissione Igienico - Edilizia, potrà condizionare il rilascio del provvedimento di assenso necessario per la realizzazione dei muri di sostegno all'adozione di specifiche soluzioni progettuali motivate da ragioni di sicurezza e/o di tutela dell'ambiente.

Potrà altresì imporre il mascheramento di detti muri anche con arbusti, siepi, alberature o comunque con l'impiego di vegetazione.

#### Art. 67) BASSI FABBRICATI AD USO DEPOSITO ATTREZZI AGRICOLI ED AUTORIMESSE

Si definiscono bassi fabbricati tutte quelle costruzioni fuori terra con altezza fino a 2,35 mt., misurata dal terreno sistemato alla linea di imposta del tetto e/o quota di imposta dell'intradosso del solaio, destinati esclusivamente ad usi accessori, quali: depositi di attrezzature agricole e autorimesse private.

Caratteristiche, particolarità tecniche e distanze "minime" da applicarsi per erigere i Bassi Fabbricati:

1. dai confini di proprietà potranno essere realizzati secondo le norme del Codice Civile, quindi in aderenza oppure a distanza di mt. 3,00 da altri fabbricati;

2. dalle strade pubbliche o assoggettate ad uso pubblico, nonché dagli spazi pubblici (piazze, slarghi), dovranno osservare una distanza minima di 3,00 mt.;
3. dovranno possedere un tetto a due falde, con manto in tegole curve (coppi, similcoppo, portoghesi);
4. altezza di colmo massima non superiore a mt. 4,00;
5. se realizzati a “confine” o in “aderenza”, la copertura potrà essere realizzata anche a falda unica;
6. edificati con pendenza massima delle falde del tetto pari al 43%;
7. potranno essere chiusi, con muratura ed intonaco a “civile”;
8. non dovranno coprire un’area del lotto superiore alla metà della superficie libera esistente;
9. si potranno realizzare solo qualora non preesistano sull’area di pertinenza altri bassi fabbricati o altri edifici accessori inutilizzati;
10. per i materiali, da impiegarsi quelli previsti nelle “Prescrizioni Generali” di cui all’art. 23 delle presenti N.T.A. e relativamente alle diverse aree individuate nella Variante al Piano;
11. dovranno conformarsi il più possibile con l’edificio principale ed al contesto edilizio circostante;
12. qualora l’accesso avvenga direttamente su una via pubblica, questo dovrà essere realizzato in modo che l’apertura non interessi la sede viaria;
13. non è ammesso l’impiego di coperture piane, di box in lamiera (ondulata o grecata) e di prefabbricati in c.a.;
14. la quota di riferimento per il conteggio dell’altezza dei fronti è unicamente quella del terreno “esistente” ed effettivamente riscontrabile in loco.

Negli ambiti sottoposti a vincolo idrogeologico o di inedificabilità, è vietata la costruzione dei bassi fabbricati.

a) Autorimesse:

In relazione all’art. 21 della L.R. n°56/77 e s.m.i., alle disposizioni fissate dall’art. 09 della Legge n°122/89 e s.m.i. e dal precedente art. 63 delle presenti N.T.A., è sempre consentita la realizzazione di autorimesse o parcheggi nel sottosuolo, al piano terreno dei fabbricati esistenti o comunque pertinenziali ai fabbricati principali, nel rapporto massimo di mq. 1,00 ogni 10,00 metro cubo di costruzione.

Se totalmente interrata oppure solo parzialmente, dovranno possedere una copertura piana che non si elevi oltre 1,20 mt. dal piano di campagna sistemato ed inoltre la copertura stessa dovrà essere attrezzata a “verde” (almeno 40 cm. di terreno naturale soprastante) e comunque fruibile a tutti gli effetti dal lotto di pertinenza (art. 08 punto 01 delle N.T.A.). In tal modo, non verranno computati nel rapporto di copertura e neanche in volumetria.

I bassi fabbricati considerati pertinenziali e quindi collegati ad un’unità abitativa (con sottoscrizione di Atto di Vincolo), dovranno anche rispettare le prescrizioni dei parametri di superficie massima fissati negli artt. 25 - 29 (CS - RE).

I bassi fabbricati ad uso autorimesse, saranno di uso esclusivo e pertinenziale dell’unità abitativa nel cui ambito saranno collocati, per cui non potranno essere

né ceduti né affittati e neanche comunque utilizzati disgiuntamente da essa o per destinazioni d'uso diverse da quelle per cui ne è stata concessa l'edificazione. Nella richiesta di Permesso di Costruire e quando consentito dalla normativa tramite D.I.A. (D.P.R. del 06/06/2001 n°380 così come modificato dal D. Lgs. del 27/12/2002 n°301) si dovrà precisare a quale unità abitativa saranno poste a servizio le autorimesse mediante atto di impegno unilaterale debitamente registrato. Pertanto la loro edificazione sarà soggetta ad Atto di Vincolo pertinenziale, registrato e trascritto nei Registri Immobiliari a cura e a spese del Richiedente.

Nelle altre aree, nell'ambito di interventi di nuova costruzione, il volume dei bassi fabbricati ad uso autorimessa dovrà essere tassativamente conteggiato (considerando un'altezza convenzionale di 2.35 mt.) nella cubatura totale realizzabile sull'area e andrà verificato in base all'indice di edificabilità ed al rapporto di copertura consentito dalle Tabelle Parametriche di appartenenza.

**b) Deposito attrezzi agricoli:**

Nelle aree "A", "SPR", "AGR", prescindendo dagli indici urbanistici e per la sola destinazione di deposito attrezzi agricoli, sarà ammessa l'edificazione di bassi fabbricati nel limite di 25,00 mq. di superficie utile, concessi "una tantum", a soggetti anche non in possesso dei requisiti di cui all'art. 25, 3° comma della L. R. 56/77 e s.m.i.

Nelle aree TA l'esecuzione di depositi per attrezzi agricoli è disciplinata dalle precisazioni tecniche elencate nell'art. 39 delle presenti N.T.A.

**Art. 68) DEHORS**

I dehors esterni agli esercizi pubblici, dove per esercizi pubblici a carattere Comunale si intendono quelli a servizio della ristorazione ossia "Bar, Ristoranti, Paninoteche, Caffetterie, Vinerie, Pizzerie, Birrerie, Gelaterie, Stuzzicherie e Cremerie", sono consentiti nel rispetto dei seguenti parametri e requisiti:

1. potranno essere realizzati su Piazze o comunque slarghi pubblici;
2. dovranno comunque permettere il passaggio pedonale;
3. la superficie utile del "dehor" "esterno, non potrà superare il 50% della superficie interna del locale commerciale da cui dipendono, con un minimo comunque realizzabile di mt. 18,00;
4. dovranno essere regolarmente autorizzati dall'Autorità Comunale, secondo i documenti ed elaborati grafici elencati nell'art. 15 delle presenti N.T.A.;
5. dovranno accogliere le disposizioni in materia di abbattimento delle barriere architettoniche, di cui alle Legge n°13/89;
6. dovranno essere "amovibili" ed avere un carattere temporaneo, un uso stagionale, nonché seguire le prescrizioni dell'art. 23 delle Norme Tecniche di Attuazione di Variante al Piano.

**Art. 69) SERRE**

La realizzazione di piccole serre è consentita in tutto il territorio comunale a parte le aree CS, gli ambiti sottoposti a vincolo idrogeologico, ai vincoli posti dalla L. n°490/99 o comunque per le zone inedificabili. Dovranno essere soggette ad istanza edilizia e rispondere ai seguenti requisiti:

1. avere una dimensione massima di 18,00 mq. di superficie utile;
2. avere una altezza massima di mt. 2,50, con copertura a due falde o circolare;
3. avere una pavimentazione esclusivamente in terra;
4. rispettare le norme fissate dal Codice Civile in quanto a distanze;
5. essere realizzate con struttura in legno e ricoprimento in materiale plastico trasparente ed adeguatamente fissato oppure costruiti con struttura metallica “leggera” e chiusura in vetro, anche plexiglas, ma trasparenti;
6. possedere comunque un decoro, un ordine, una colorazione, consoni con l’ambiente circostante.

Nelle aree agricole A, ai fini di alcune attività aziendali specifiche nonché di coltivazione floro-vivaistiche, le serre potranno anche essere realizzate in “batteria”, ma nel rispetto dei parametri di area in quanto a superficie coperta.

Art. 70) DEPOSITI DI GAS DI PETROLIO LIQUEFATTO

In tutto il territorio Comunale, i serbatoi di G.P.L. dovranno essere previsti esclusivamente di tipo interrato.

Art. 71) VERANDE

Le superfici aperte condominiali e non, costituite da balconi, terrazze, logge, porticati, pilotis, scale esterne, potranno essere oggetto di istanza edilizia per la chiusura mediante serramenti apribili, a condizione che:

1. i nuovi manufatti siano previsti da un progetto “tipo”, uniforme per tutto l’immobile e tale da garantire l’unitarietà architettonica di ogni facciata. Nel caso di edifici condominiali il progetto “tipo” dovrà prima ottenere l’assenso dell’Assemblea Condominiale ed il tutto opportunamente riportato su di un Verbale. Copia fotostatica del Verbale, andrà tassativamente allegato alla domanda di autorizzazione;
2. la chiusura non dovrà dar luogo ad alcun mutamento di destinazione d’uso: né della superficie interessata, né dei locali immediatamente adiacenti.  
A tale scopo non sarà consentita la rimozione dei serramenti preesistenti, interposti tra la nuova struttura ed i locali interni.
3. vengano rispettate tutte le norme di igiene e di sicurezza vigenti;
4. siano impiegati materiali idonei al contesto circostante ed in particolare alle indicazioni fornite dalle “Prescrizioni Generali” stabilite nell’art. 23 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Art. 72) DEPOSITI DI MATERIALI ALL’APERTO

Il deposito all’aperto di materiali non inquinanti, come prodotti finiti in cassoni, semilavorati per l’edilizia, per l’industria, le materie prime e rottami, è consentito unicamente nelle aree a carattere artigianale (IR, IC, II).

Nella loro localizzazione si deve tenere conto dell’impatto sul paesaggio, ubicandoli preferibilmente in aree non in fregio alle strade.

Nel caso di materiali che per loro natura non siano stoccabili in modo decoroso e ordinato, come scarti di varie lavorazioni, è fatto obbligo di occultarne la visibilità con schermature alberate, reti di sostegno di rampicanti di idonea altezza o simili.

Art. 73) STAZIONI DI SERVIZIO E RIFORNIMENTO DI CARBURANTI

L'apertura di nuovi impianti per la distribuzione del carburante, come specificamente definiti e normati dal Decreto Legislativo 11 Febbraio 1998 n°32, deve avvenire nel rispetto delle seguenti disposizioni urbanistiche:

Ubicazione:

1. gli impianti possono essere collocati esclusivamente lungo le strade provinciali, previo accordo con l'Ente proprietario della strada, anche all'interno delle fasce di rispetto della viabilità, nelle aree "A" esterne al centro abitato (come definito dalla Circ. Min. LL.PP. 2/12/97 n°6372/97).

Distanze:

2. gli impianti possono essere collocati anche in prossimità di incroci di due strade, purché sia rispettata una distanza, dall'incrocio stesso, pari ad un triangolo avente i lati di 25,00 mt. sull'una e l'altra delle due vie;  
sono comunque fatte salve ulteriori disposizioni del Nuovo Codice della Strada e del Regolamento, nonché dei competenti Uffici Provinciali.

Destinazioni compatibili:

3. nell'ambito delle aree destinate agli impianti è ammessa la realizzazione di edifici e attrezzature con le seguenti destinazioni specifiche:
4. ristorazione e rivendita di giornali, tabacchi e prodotti normalmente commercializzati presso le stazioni di servizio, ed autofficina per piccole riparazioni, per una superficie utile lorda massima complessiva di 200 metri quadrati;
5. depositi di lubrificanti e di materiale di consumo per autoveicoli, nel rispetto del rapporto di superficie massima di 30,00 mq.;
6. attrezzature per il lavaggio e la pulizia dei veicoli, nel rispetto del rapporto di copertura di cui al punto successivo.

Dimensionamento:

7. le aree destinate agli impianti devono avere una superficie minima di 2.000 mq e una superficie massima di 4.000 mq;
8. la superficie coperta, nella quale devono essere computate anche tutte le pensiline, le tettoie, le attrezzature dell'autolavaggio e tutte le costruzioni comunque coperte, non può essere superiore a 1/3 dell'area complessiva.

Aree di parcheggio:

9. nell'ambito dell'area dell'impianto deve essere individuata una superficie minima di parcheggio privato ad uso pubblico pari al 10% dell'area complessiva non inferiore a 28 mq. ogni 10 mq. di



superficie utile lorda a destinazione commerciale e di ristorazione (comprensiva dei servizi connessi) e comunque non inferiore ad un posto macchina;

10. le aree a parcheggio devono essere collocate in prossimità delle attrezzature commerciali, in modo da essere agevolmente accessibili e da non costituire intralcio alla circolazione interna all'area dell'impianto.

Art.74) IMPIANTI DI INTERESSE PUBBLICO

Per impianti di interesse pubblico, si intendono le stazioni, le sottostazioni e le cabine dell'energia elettrica, delle centrali telefoniche e del gas cittadino. La loro ubicazione sul territorio Comunale, essendo manufatti a servizio della collettività, prescindono dalle destinazioni d'uso delle zone territoriali in cui si localizzano e quindi anche dai parametri di area: indici, altezze e rapporti di edificabilità.

Essendo assimilabili a "bassi fabbricati", dovranno rispettare le distanze di cui all'art 67 delle presenti N.T.A. ed in particolare inserirsi decorosamente nel contesto circostante.

Nell'edificazione di tali strutture, sarà altresì indispensabile documentare e vedere attuati tutti gli accorgimenti tecnici possibili per mitigare l'impatto sull'ambiente circostante.

L'installazione di tali attrezzature dovrà essere autorizzata dall'Amministrazione Comunale con apposita Delibera Consiliare, riservandosi inoltre la facoltà di valutare caso per caso la concessione di eventuali deroghe alle prescrizioni richieste.

Art.75) AUTORIZZAZIONE ALL'INSEDIAMENTO ARTIGIANALE E COMMERCIALE

Ai sensi del 5° comma dell'art. 26 della L.R. n°56/77 e s.m.i. e del D. Lgs. n°114/98, la Seconda Variante Generale Comunale al P.R.G.I. ha individuato alcune aree da riservare al riordino degli insediamenti produttivi a carattere artigianali, commerciali, direzionali e terziarie.

Le superfici per attività commerciali al dettaglio nonché gli impianti di commercializzazione all'ingrosso, di cui al D. Lgs. n°114/98, saranno regolamentate in base agli indirizzi ed ai criteri di cui all'art. 03 della Legge Regionale sulla disciplina del Commercio in Piemonte.

Il rilascio di Permessi di Costruzione e quando consentito dalla normativa tramite la D.I.A., relative alla realizzazione di nuovi impianti industriali, che prevedano più di 200 addetti o l'occupazione di aree per una superficie eccedente i 40.000 mq., sarà subordinato alla preventiva autorizzazione della Regione Piemonte, in conformità alle direttive del Piano di sviluppo Regionale e del Piano Territoriale.

Sono fatte salve tutte le disposizioni in materia di aree da reperire alle attività produttive, terziarie e commerciali (al dettaglio ed all'ingrosso) previste dal D. Lgs. n°114/98, nonché i disposti relativi alla disciplina, alla trasparenza, allo snellimento ed alla semplificazione delle procedure amministrative per il rilascio delle autorizzazioni e di cui alla L.R. n°28/99.

## TITOLO V°

### - NORME FINALI -

#### Art. 76) POTERI DI DEROGA

Sono ammesse deroghe alle presenti norme, nel caso di interventi pubblici e di uso pubblico e rispetto alle distanze dai confini, alle altezze ed alle tipologie edilizie.

E' altresì ammessa deroga alla destinazione d'uso delle aree agricole unicamente per interventi pubblici e di uso pubblico relativi a impianti tecnologici e infrastrutturali.

I poteri di deroga sono esercitati con l'osservanza dell'art. 3 della Legge 21/12/1955 n°1.357. L'autorizzazione è accordata dal Sindaco, sentito l'Ufficio Tecnico Comunale, previa deliberazione del Consiglio Comunale. Con la procedura dell'articolo 41 quater della Legge 17/08/1942 n°1.150 e l'articolo 03 della Legge del 21/12/1955 n°1.357 nonché la Legge n°13/89, oltre alle indicazioni della Circolare D.P.G.R. del 31/12/91, il Sindaco previa deliberazione del Consiglio Comunale e Nulla Osta Regionale, potrà derogare alle prescrizioni della 2a Variante Generale al P.R.G.I. nel caso di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel D. Lgs. del 29/10/1999 n°490 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina edilizia (D.P.R. del 06/06/2001 n°380 e aggiornamento con D. Lgs. del 27/12/2002 n°301).

La deroga potrà riguardare l'ubicazione, gli indici di edificabilità, di ampliamento e di altezza, con la sola osservanza della distanza dai confini e dai fabbricati nonché del rapporto di copertura che comunque non potrà essere superiore a 1/2 dell'area fondiaria.

Qualora le opere di interesse pubblico siano di iniziativa privata, il rilascio della istanza edilizia in deroga dovrà essere accompagnata dalla stipula di una Convenzione approvata dal Consiglio Comunale, contestualmente con la deliberazione di deroga, idonea a garantire il permanere della destinazione da cui deriva il pubblico interesse e contenente i vincoli cui i privati dovranno attenersi. La modificazione di tale destinazione dovrà comunque coincidere con una finalità fatta propria dal Comune o assunta come tale.

Con il D.P.R. 27 Aprile 1978, n°384, sono definiti edifici pubblici a carattere collettivo e sociale, tutte le costruzioni aventi carattere collettivo e sociale, tutte le costruzioni aventi interesse amministrativo, culturale, giudiziario, economico, sanitario e comunque edifici in cui si svolgono attività comunitarie o nei quali vengono prestati servizi di interesse generale.

#### Art. 77) ATTIVITA' EDILIZIA IN CORSO

Le vecchie Autorizzazioni, Concessioni Edilizie e D.I.A. già rilasciate con efficacia a tempo determinato (precari), non possono essere prorogate alla loro scadenza se non previo conseguimento del Permesso di Costruire e/o D.I.A. a norma delle Leggi Statali e Regionali entrate in vigore, nonché delle presenti norme della 2a Variante Generale al P.R.G.I.

Art. 78) RIFERIMENTO AD ALTRE NORME E NORME EVENTUALMENTE IN CONTRASTO

Il Regolamento Edilizio, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n°11 del 27.09.1999, è parte integrante e fornisce utile compendio alla Seconda Variante di Piano.

Sono tuttavia confermati gli Strumenti Urbanistici Esecutivi, le vecchie Concessioni ed Autorizzazioni Edilizie, nonché le D.I.A. in atto ed a suo tempo regolarmente approvate, ancorché tuttora vigenti: le previsioni in essi contenute mantengono la loro efficacia per tutto l'arco di validità del S.U.E., della C.E., della A.E. della D.I.A.

Eventuali future disposizioni introdotte da Leggi Nazionali o Regionali o da piani di livello superiore, avranno efficacia prevalente rispetto a quelle della Seconda Variante Generale al P.R.G.I. e dei S.U.E. pubblici o di iniziativa privata, ancorché già operanti.

Gli immobili e le aree, che alla data di adozione della presente 2a Variante siano in contrasto con le sue disposizioni, potranno subire trasformazioni, se coerenti con gli obiettivi della Variante stessa e soltanto per adeguarvisi.

Art. 79) RETTIFICA DI ERRORI MATERIALI

Qualora nel corso dell'applicazione della 2a Variante Generale al P.R.G.I. si riscontri una inesatta individuazione dei manufatti edilizi, della classificazione delle vie e della viabilità generale e più precisamente:

1. nella cartografia di Piano, manchi un edificio o parte di esso;
2. il fabbricato sia localizzato con una forma e dimensione diversa;
3. il fabbricato sia individuato con superficie coperta, altezza, numero dei piani non corrispondente alla situazione reale dei luoghi;
4. nella cartografia generale di Piano, non siano rappresentate correttamente, piazze, vie, slarghi, strade;

con opportuna deliberazione del Consiglio Comunale, sulla base di idonea documentazione dimostrante le reali caratteristiche dell'edificio, si potrà rettificare l'errore materiale avvalendosi dell'art. 17 comma 8° punto a) della L.R. n°56/77 e s.m.i..

Queste eventuali rettifiche ed altre semplici modifiche, di limitata entità, non costituiranno comunque ulteriore Variante al Piano e quindi potranno diventare esecutive nei modi e nella procedura di cui al comma 7° dell'art. 17 della sopra citata Legge Regionale.

Art. 80) EDIFICI OGGETTO DI CONDONO EDILIZIO

Per gli edifici o parti di essi per i quali non si è giunti ancora al totale perfezionamento della pratica e quindi non sia stata ancora rilasciata la "Concessione in Sanatoria" di cui alla Legge n°47/85 e s.m.i., la Seconda Variante Generale al P.R.G.I. consente unicamente interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Invece i fabbricati oggetto di Condono Edilizio, in cui sia già stata rilasciata la "Concessione in Sanatoria", si devono considerare automaticamente inseriti nella Seconda Variante Generale al P.R.G.I. e pertanto soggetti alle Norme Tecniche

di Attuazione ed agli interventi urbanistico - edilizi prescritti nelle Tabelle Parametriche relativamente all'area di appartenenza.

Art. 81) SCADENZA DEL VINCOLO URBANISTICO

La pubblica utilità non potrà continuare ad essere legittimamente dichiarata per le aree destinate a pubblici servizi (opportunamente previsti nella Seconda Variante Generale al P.R.G.I.) a seguito dell'inutile decorso del termine di validità quinquennale della Variante al Piano (così come stabilito dalla Legge n°1.187/78 e s.m.i. e dalla giurisprudenza specifica), dove non siano intervenuti né gli "strumenti urbanistici attuativi" né sia stato pronunciato il "Decreto di Esproprio".

In tal caso sarà possibile, su istanza della proprietà interessata ed in base alle valutazioni dell'Amministrazione Comunale, che l'area in questione assuma la destinazione di uso delle zone contigue che percentualmente prevarranno sul perimetro della stessa.

Le aree vincolate a servizi pubblici dalla presente Variante sono attualmente di piena proprietà Comunale. L'Amministrazione Comunale si impegna a garantire un apposito Capitolo di Bilancio finalizzato ad eventuali richieste di cui all'art. 39, comma 2, del D.P.R. 327 del 08.06.2001.

Art. 82) CONSIDERAZIONI FINALI

In caso di difformità tra i vari elaborati grafici costituenti la Seconda Variante Generale al P.R.G.I., saranno da considerarsi prevalenti le indicazioni fornite dalla planimetria a "scala" maggiore e di più approfondito dettaglio.

Potranno eventualmente fare eccezione le eventuali difformità determinate dalla non completa trasposizione grafica conseguente all'accoglimento di possibili osservazioni presentate a seguito della pubblicazione del "progetto preliminare" e per le quali comunque varranno le decisioni assunte dalla deliberazione del Consiglio Comunale.

Art. 83) DISPOSIZIONI PER L'UFFICIO TECNICO COMUNALE

Dalla data di adozione della Seconda Variante Generale al P.R.G.I. e successive modifiche ed integrazioni, presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Caravino ed a stretta cura del Responsabile del Procedimento Edilizio, verrà tenuto per le pratiche edilizie, un pubblico "Registro" sul quale annotare periodicamente (per ogni fabbricato che chiaramente ne usufruirà) tutti gli interventi edilizi concessi dall'Autorità Comunale con la formula del consentito "una tantum".

Art. 84) DISPOSIZIONI FINALI SULLA VIABILITA' COMUNALE

Il tracciato viario, pedonale e veicolare in progetto, può subire variazioni in sede di progettazione esecutiva senza che queste modifiche comportino Variante al P.R.G.I. vigente, purché tali variazioni avvengano all'interno dell'area delimitata dalle fasce di rispetto indicate dal Piano o dagli Strumenti Urbanistici Esecutivi; analogamente i tracciati viari esistenti possono essere adeguati al Nuovo Codice della Strada (D. Lgs. N°285 del 30/04/1992) e Regolamento di esecuzione (D.P.R. n°495 del 16/12/1992). In caso di variazione del tracciato, le fasce di rispetto riportate in cartografia, si intendono modificate in misura corrispondente.

Le aree destinate alla viabilità e non utilizzate, a norma di quanto sopra descritto, in sede esecutiva, potranno non essere acquisite: in tal caso assumono la destinazione e le caratteristiche di intervento proprio delle aree contigue non destinate alla viabilità.

Art. 85)    **DISPOSIZIONI IN MATERIA DI BONIFICA DELL'AMIANTO**

Unicamente nelle aree A, IR, II, IC, in ottemperanza delle disposizioni legislative vigenti in materia di " bonifica dell'amianto", solo nel caso di interventi edilizi su fabbricati già esistenti e con coperture in lastre di Eternit, è ammissibile nell'ambito dell'intervento edilizio di manutenzione ordinaria e straordinaria, impiegare una nuova copertura costituita da lastre ondulate in materiale plastico di color "cotto" del tipo "onduline".