

*Comune di*  
**CAREMA**

*Provincia di Torino*  
*Regione Piemonte*

**PIANO REGOLATORE GENERALE DI COMUNITA' MONTANA  
VARIANTE per adeguamento al P.A.I.**

**PROGETTO DEFINITIVO – testo aggiornato alle  
prescrizioni della D.G.R. n.15-5511 del 19  
marzo 2007 di approvazione della variante al  
P.R.G.C.M.**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

marzo 2004  
agg.aprile 2006  
giugno 2007

**Architetto Elena Ruffino**

## INDICE

<b>Art. 1 - . Permesso di costruire.....</b>	<b>3</b>
<b>Art. 2 -Destinazione d'uso degli edifici .....</b>	<b>3</b>
<b>Art. 3 -Finalità del P.R.G.I.....</b>	<b>3</b>
<b>Art. 4 -Elaborati del P.R.G.I. ....</b>	<b>4</b>
<b>Art. 5 -Natura delle previsioni del P.R.G.I.....</b>	<b>5</b>
<b>Art. 6 -Poteri di deroga .....</b>	<b>5</b>
<b>Art. 7 -Attività tollerate. ....</b>	<b>6</b>
<b>Art. 8 -Specificazioni del P.R.G.I. ....</b>	<b>7</b>
<b>Art. 9 -Standards urbanistici.....</b>	<b>7</b>
<b>Art. 9 bis- Aree per attrezzature al servizio di insediamenti commerciali. ....</b>	<b>8</b>
<b>Art. 9 tris- Aree al servizio di pubblici esercizi e disciplina specifica.....</b>	<b>8</b>
<b>Art. 10 - Urbanizzazioni primarie. ....</b>	<b>9</b>
<b>Art.12 - Definizione degli interventi edilizi.....</b>	<b>10</b>
<b>Art.13 - Allineamenti, arretramenti e derivazioni del ciglio stradale. ....</b>	<b>12</b>
<b>Art.14 - Fasce e zone di rispetto - Limiti alla edificazione. ....</b>	<b>14</b>
<b>Art.15 - Centri Storici.....</b>	<b>15</b>
<b>Art.16 - Nuclei minori.....</b>	<b>21</b>
<b>Art.17 - Aree totalmente edificate.....</b>	<b>22</b>
<b>Art.18 - Aree residenziali di completamento.....</b>	<b>22</b>
<b>Art.19 - Aree di espansione residenziale.....</b>	<b>24</b>
<b>Art.20 - Aree per insediamenti produttivi. ....</b>	<b>24</b>
<b>Art.21 - Aree agricole.....</b>	<b>26</b>
<b>Art.22 - Aree per attività ed attrezzature di interesse generale.....</b>	<b>29</b>
<b>Art.23 - Area per impianti di produzione di energia elettrica. ....</b>	<b>30</b>
<b>Art.24 - Aree per complessi ricettivi all'aria aperta. ....</b>	<b>30</b>
<b>Art.25 - Ampliamenti .....</b>	<b>31</b>
<b>Art.26. Aree a rischio geologico.....</b>	<b>32</b>

### **Art. 1 - Permesso di costruire**

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, abbisogna del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività di cui al D.P.R. 6 giugno 2001 n.380.

### **Art. 2 - Destinazione d'uso degli edifici.**

La destinazione d'uso e` quella indicata nella domanda di concessione o autorizzazione e negli allegati relativi.

Per gli edifici già costruiti o in corso di costruzione, la destinazione d'uso si intende riferita a quella risultante dalla domanda di concessione o dagli elementi progettuali.

Le costruzioni realizzate in epoca nella quale non era richiesta nessuna autorizzazione oppure quando la precisazione della destinazione non costituiva requisito dell'autorizzazione, assorbono, al momento dell'adozione del P.R.G.I. quella destinazione compatibile con le finalità per il perseguimento delle quali la costruzione venne eretta.

In caso di incertezza si procede in applicazione dei criteri di affinità o assimilabilità, con particolare riferimento alla tipologia dell'immobile e dall'uso che di esso viene fatto o venne fatto prima dell'eventuale inutilizzo.

Nel caso di ruderi di fabbricati, quando l'intervento edilizio comporta l'ulteriore demolizione e la ricostruzione totale, si stabilisce decaduta la volumetria. L'intervento di ricostruzione sarà pertanto autorizzabile solo se conforme a quanto stabilisce il P.R.G.I. di quella zona.

E` ammessa la variazione della destinazione d'uso in civile abitazione di quelle parti rurali contenute nel corpo di fabbricato dell'edificio principale comprendente la residenza.

### **Art. 3 -Finalità del P.R.G.I..**

Il Piano Regolatore Generale Intercomunale definisce le funzioni a cui è preordinato il territorio della Comunità Montana "Dora Baltea Canavesana".

Il P.R.G.I. definisce le limitazioni agli interventi all'interno di quelle funzioni a cui l'uso del territorio è preordinato, in modo da garantire l'equilibrato rapporto tra gli insediamenti residenziali, le attività produttive e le infrastrutture sociali.

Questi rapporti sono garantiti in termini di limiti di densità edilizia, di altezza, di distanza, all'interno di ciascuna zona del territorio della C.M. e di adeguata corrispondenza con gli spazi pubblici o destinati ad attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi.

Le previsioni del P.R.G.I. e le limitazioni agli interventi, ivi comprese le norme di inedificabilità in carenza di Piani Esecutivi, assolvono allo scopo di consentire l'espressione del giudizio di conformità rispetto alle domande di concessione

edificatoria.

#### **Art. 4 -Elaborati del P.R.G.I..**

Il Piano Intercomunale della Comunità Montana e' costituito dai seguenti elaborati:

- 1 Relazione illustrativa
- 1 bis Osservazioni al Piano e controdeduzioni
- 2a1 Caratteri naturali del territorio scala 1:10.000
- 2a2 Uso attuale del suolo a fini agricoli scala 1:10.000
- 2a3 Scheda quantitativa dei dati urbani

#### Tavole di piano:

- 3a Planimetria sintetica scala 1:25.000
- 3b1 Schema generale del P.R.G.I. scala 1:10.000
- 3b2 Prescrizioni specifiche scala 1:5.000
- 3d1 Sviluppo P.R.G.I. Andrate scala 1:1.000
- 3d2 Sviluppo P.R.G.I. Carema capoluogo scala 1:1.000
- 3d2 bis Sviluppo P.R.G.I. Carema frazioni scala 1:1.000
- 3d3 Sviluppo P.R.G.I. Nomaglio scala 1:1.000
- 3d4 Sviluppo P.R.G.I. Quassolo scala 1:1.000
- 3d5 Sviluppo P.R.G.I. Quincinetto scala 1:1.000
- 3d6 Sviluppo P.R.G.I. Settimo Vittone capoluogo scala 1:1.000
- 3d6 bis Sviluppo P.R.G.I. Settimo Vittone frazioni scala 1:1.000
- 3d7 Sviluppo P.R.G.I. Tavagnasco scala 1:1.000
- 4 Norme Tecniche di Attuazione
- 5 Relazione geologica tecnica.

Nel caso che le indicazioni sull'uso a cui è preordinato il territorio della C.M. raffigurate su planimetria a diversa scala grafica, generassero dubbi interpretativi, si definiscono come prevalenti le indicazioni fornite dalle tavole a scala maggiore e di maggior dettaglio.

Relativamente alla indicazione degli arretramenti e delle fasce di rispetto, la distanza dovrà essere misurata, su mappe aggiornate all'attualità, dal richiedente la concessione o l'autorizzazione ad edificare.

#### Elaborati della variante:

- 1. Relazione illustrativa
- 2. Allegati tecnici e relazione geologica
- 3. Uso attuale del suolo scala 1:10.000
- 3.1.10 P.R.G.I. vigente e varianti proposte scala 1:2.000
- 3.A Planimetria sintetica scala 1:25.000
- 3.B Planimetria generale scala 1:10.000
- 3.C.1. Sviluppo P.R.G.I. Andrate scala 1:2.000
- 3.C.2. Sviluppo P.R.G.I. Carema scala 1:2.000
- 3.C.3. Sviluppo P.R.G.I. Fraz. Airale scala 1:2.000
- 3.C.4. Sviluppo P.R.G.I. Nomaglio scala 1:2.000
- 3.C.5. Sviluppo P.R.G.I. Quassolo scala 1:2.000
- 3.C.6. Sviluppo P.R.G.I. Quincinetto scala 1:2.000

3.C.7.	Sviluppo P.R.G.I. Settimo e Cesnola	scala	1:2.000
3.C.8.	Sviluppo P.R.G.I. Fraz. Torre Daniele	scala	1:2.000
3.C.9.	Sviluppo P.R.G.I. Fraz. Montestrutto	scala	1:2.000
3.C.10	Sviluppo P.R.G.I. Tavagnasco	scala	1:2.000
3.D.1.	Sviluppo Centri Storici Andrate	scala	1:1.000
3.D.2-3	Sviluppo Centri Storici Carema	scala	1:1.000
3.D.4.	Sviluppo Centri Storici Nomaglio	scala	1:1.000
3.D.5.	Sviluppo Centri Storici Quassolo	scala	1:1.000
3.D.6.	Sviluppo Centri Storici Quincinetto	scala	1:1.000
3.D.7.	Sviluppo Centri Storici Settimo	scala	1:1.000
3.D.8.	Sviluppo Centri Storici Fraz. Torre Daniele	scala	1:1.000
3.D.9.	Sviluppo Centri Storici Fraz. Montestrutto	scala	1:1.000
3.D.10	Sviluppo Centri Storici Tavagnasco	scala	1:1.000
4.	Norme Tecniche di Attuazione		
5.	Osservazioni e controdeduzioni		

### ***Art. 5 -Natura delle previsioni del P.R.G.I..***

Le previsioni del P.I. hanno, quanto al loro valore, natura previsionale e natura precettiva.

Sono di natura previsionale tutte quelle disposizioni o norme non sufficientemente compiute nel senso che per la loro applicazione richiedono di essere specificate in ulteriori atti.

Sono di natura precettiva quelle disposizioni che abbiano carattere di compiutezza già all'interno del Piano Regolatore sicché la loro applicazione non richiede alcun rinvio.

In particolare si intende di natura precettiva la subordinazione della edificazione a strumento urbanistico dove previsto o a concessione subordinata alla stipula di convenzione o ad atto di impegno unilaterale da parte del richiedente.

Le previsioni in ordine alla localizzazione dei servizi hanno natura precettiva, fatta salva l'applicazione, per il mutamento delle destinazioni previste, del Piano Tecnico esecutivo di opere pubbliche, qualora la progettazione unitaria di opere di varia natura e funzione comporti vantaggi economici e funzionali.

In ogni caso sono sempre possibili quei lievi spostamenti che, non snaturando la localizzazione, si rendono necessari per esigenze di natura tecnica.

Nei procedimenti di acquisizione da parte di Enti Pubblici di aree per attrezzature e servizi, sono ammesse rettifiche che consentono un miglior adattamento alle diverse forme delle particelle catastali o nel caso in cui alcuni tipi di frazionamento producano aree di reliquato.

### ***Art. 6 -Poteri di deroga.***

Con la procedura dell'art. 41 quater della L. 17/08/1942, n.1150 e l'art.3 della

L.21/12/1955, n. 1357, il Sindaco previa deliberazione del Consiglio Comunale e nulla osta regionale, può derogare alle prescrizioni del P.R.G.I. nel caso di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.

La deroga può riguardare l'ubicazione, gli indici di edificabilità, di ampliamento e di altezza, con la sola osservanza della distanza dai confini e dai fabbricati, e del rapporto di copertura che non potrà essere superiore a 1/3 dell'area.

Qualora le opere di interesse pubblico siano di iniziativa privata, il rilascio della concessione in deroga dovrà essere accompagnato 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, per la modificazione di tale destinazione che comunque dovrà 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 interesse amministrativo, culturale, giudiziario, economico, sanitario e comunque edifici in cui si svolgono attività comunitarie o nei quali vengono prestati servizi di interesse generale.

Per i casi citati si fa anche riferimento al regolamento concernente le Norme di Attuazione dell'art. 27 della L.30 Marzo 1971, n.118, in favore degli invalidi civili per il superamento delle barriere architettoniche.

#### **Art. 7 -Attività tollerate.**

Ancorché in contrasto con le destinazioni previste nel presente P.I., è consentito il proseguimento delle funzioni in atto al momento dell'adozione del Piano.

Con eccezione delle prescrizioni in ordine alla destinazione d'uso ammessa nelle singole aree di Piano sono consentiti, quanto alle attività produttive e commerciali, in zone residenziali, ampliamenti una tantum non eccedenti il 10% della superficie utile di esercizio esistente alla data di adozione del presente P.I. e con il rispetto delle ulteriori limitazioni di zona.

Gli interventi relativi ad industrie o attività produttive di cui al "secondo comma" sono esclusi:

1. Per le industrie comprese nella prima classe a seguito della deliberazione approvata dal Comune ai sensi dell'Art. 102 R.D. 3 Febbraio 1901, n.45 , sulla scorta delle indicazioni del D.M. 23/12/1976 e per le quali non siano constatate per esplicito le condizioni che, ai sensi del successivo art. 104, ne permettano il mantenimento.
2. Per le industrie comprese nella seconda classe che non abbiano ottemperato a quelle cautele necessarie a ridurre le cause di insalubrità.

Le aziende agricole o zootecniche comprese nelle aree residenziali, funzionanti alla data di adozione del presente P.I. permangono nella loro attività sino a naturale esaurimento dell'azienda, purché siano eliminate tutte le possibili cause di insalubrità su parere conforme della A.S.L.

### **Art. 8 -Specificazioni del P.R.G.I..**

Il P.R.G.I. definisce le porzioni di territorio in cui è ammesso l'intervento diretto, non di meno, in sede di formazione del P.P.A. o con specifiche deliberazioni consiliari possono essere delimitate aree da assoggettare alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi. Lo strumento urbanistico esecutivo può variare le prescrizioni specifiche e topografiche, rispettando comunque le capacità insediative e le quantità di aree destinate ad attrezzature e servizi come stabilite dal P.I. e dalla vigente L.R.

Gli strumenti urbanistici esecutivi sono esclusivamente:

1. I Piani Particolareggiati, di cui agli artt. 13 e seguenti della L. 27, del 22 ottobre 1971, n.865 (art.42 della L.R. 56/77).
2. I Piani per l'Edilizia Economica e Popolare di cui alla L. 18 Aprile 1962, n.167 e successive modificazioni(art. 41 della L.R. 56/77).
3. I Piani di Recupero di cui alla L.5 Agosto 1978, n.457.
4. I Piani Esecutivi di Iniziativa Privata Convenzionata.
5. I Piani tecnici di opere ed attrezzature di iniziativa pubblica di cui all'art. 47 della L.R. 56/77.

### **Art. 9 -Standards urbanistici.**

Il Piano Intercomunale assicura una dotazione complessiva di aree per servizi sociali in rapporto alle proprie ipotesi di dimensionamento e prevede la localizzazione spaziale dei servizi nel rispetto delle prescrizioni di cui agli artt.41 della L. 17/08/1942 n.1150 e del D.M. 02/04.1988, n.1444 e degli artt.21-22 della L.R. 56/77.

A tal fine il territorio della C.M. e` stato destinato:

A) In un unico distretto di urbanizzazione comprendente le seguenti strutture di portata intercomunale

- 1) scuola media dell'obbligo
- 2) parco pubblico
- 3) stazione FF.SS.
- 4) spettacoli sportivi
- 5) stazione C.C.
- 6) teatro conferenze.

B) In sette distretti di urbanizzazione corrispondenti ai Comuni costituenti la C.M. con riferimento alle seguenti strutture: 1) scuola materna

- 2) scuola elementare
- 3) edifici per il culto
- 4) biblioteca
- 5) attrezzature sanitarie di base
- 6) centro civico
- 7) edifici pluriuso
- 8) campi gioco e verde attrezzato
- 9) attrezzature sportive
- 10) posteggi auto pubblici
- 11)autorimesse pubbliche

**Art. 9 bis- Aree per attrezzature al servizio di insediamenti commerciali.**

Per l'area "SC" del Comune di Nomaglio la Concessione edificatoria è subordinata a relazione geo-tecnica che garantisca la stabilità dell'area.

**Art. 9 tris- Aree al servizio di pubblici esercizi e disciplina specifica.**

Purché espressamente previsto dal Piano di Pubblici Esercizi di cui alla L. 14 ottobre 1974, n.524 e successive modificazioni, si ammette l'ampliamento di un esercizio esistente fino al raddoppio come massimo consentito, delle superfici precedentemente fruite.

Le stesse norme si applicano per gli alberghi e ristoranti funzionanti alla data di adozione del presente P.I.

In ogni caso l'intervento deve rispettare il rapporto di copertura di 1/3 dell'intera area e l'indice di edificabilità risultante non potrà essere superiore a 1,5 mc/mq..

Dovrà pure essere rispettata la dotazione di spazi a verde e parcheggio stabiliti nella dimensione minima del 100% delle superfici destinate alle attività in oggetto.

L'intervento è subordinato alla stipula di una convenzione con il Comune tesa a garantire il perdurare della destinazione d'uso per un periodo di 20 anni.

Tutti gli esercizi pubblici esistenti alla data di adozione del presente P.I. e regolarmente funzionanti, qualora utilizzino l'ampliamento di cui al 1 comma precedente, mantengono la destinazione d'uso e non possono essere trasformati che in attività economiche assimilabili alle attuali, con l'esclusione della conversione in residenze fisse (eccetto l'alloggio del conduttore) nelle aree individuate con le lettere "RS".

Nel Comune di Tavagnasco è individuata un'area da destinare ad esercizi pubblici di interesse generale, in tale area si prevede il trasferimento di un esercizio esistente nel Comune.

L'intervento previsto a concessione singola, deve avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- rispettare il rapporto di copertura di 1/3 dell'area
- indice di edificabilità stabilito in 1 mc/mq.
- altezza massima consentita 10 mt. con tre piani fuori terra.

La parte residenziale, per esigenza di custodia o del diretto conduttore, non potrà eccedere i 150 mq. di superficie.

L'intervento, sulla scorta di un progetto esecutivo interessante tutte le opere, potrà avvenire per successivi lotti di intervento.

In tale eventualità, la superficie destinata alla residenza in ciascuna delle fasi della realizzazione, non potrà superare il 20% della superficie utile della attività

prevista nella fase di attuazione.

Dovrà essere rispettata una dotazione di aree a servizio pari al 100% della superficie lorda destinata alla attività e almeno la metà di tale area sarà destinata a parcheggio.

La superficie a servizio sopraddetta potrà essere assoggettata ad uso pubblico per la parte residenziale dovranno essere previste le aree per la formazione di parcheggi ai sensi dell'art. 18 della L.765.

L'intervento è subordinato alla stipula di una convenzione sul mantenimento della destinazione d'uso.

A specificazione di quanto riportato in cartografia nelle aree per attrezzature pubbliche lungo il torrente Chiussuma, in località Torre Daniele del Comune di Settimo Vittone, non possono essere ammesse strutture fisse.

### **Art. 10 - Urbanizzazioni primarie.**

a)

Le opere di urbanizzazione primaria sono quelle elencate nell'art.4 della L. 09/09/1964,n. 847 ed integrate dall'art.51 della L.R. 56/77 e successive modificazioni.

Le opere citatesi distinguono in due livelli:

#### A) Opere di primo livello:

- a) Opere di risanamento e di sistemazione del suolo eventualmente necessarie per rendere il terreno idoneo all'insediamento.
- b) Sistema viario pedonale e veicolare per il collegamento e per l'accesso agli edifici residenziali e non, spazi di sosta e di parcheggio a livello di quartiere, sistemazione delle intersezioni stradali pertinenti agli insediamenti residenziali e non, attrezzature per il traffico.
- c) Opere di presa, adduzione e reti di distribuzione idrica.
- d) Rete ed impianti per lo smaltimento e per la depurazione dei rifiuti liquidi.
- e) Sistema di distribuzione dell'energia elettrica.

#### B) Opere di secondo livello:

- f) Canalizzazioni per gas e telefono.
- g) Spazi attrezzati a verde pubblico di nucleo residenziale o di quartiere.
- h) Reti ed impianti di pubblica illuminazione per gli spazi di cui alla lettera "b".

Nell'ambito del giudizio tecnicamente motivato in ordine alla congruità e sufficienza delle opere di urbanizzazione primaria, si ritiene che quelle di primo livello siano assolutamente necessarie perché si verifichi il presupposto per la edificazione, condizionanti il rilascio della concessione.

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

La strada residenziale dovrà comunque essere assicurata ma potranno essere accettate caratteristiche tecniche diverse 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 sullo schema del progetto dell'opera.

Se trattasi di residenza fissa dovrà comunque essere assicurato l'allacciamento alla rete dell'energia elettrica.

***Art.11 è stato ripreso negli articoli del titolo III del Regolamento edilizio approvato.***

### ***Art.12 - Definizione degli interventi edilizi.***

Nel rispetto delle definizioni di cui all'art. 31 della L.5 Agosto 1978, n.457, oltreché quelle contenute nell'art.13 della LR 56/77e successive modificazioni, per tutte le destinazioni d'uso, anche non residenziali, si definiscono i seguenti interventi:

#### **Manutenzione ordinaria.**

Sono esclusi dall'obbligo di concessione o autorizzazione quei lavori di modesta entità ,consistenti nell'eliminazione dei danni provocati dal normale uso degli edifici e delle sue parti di finitura, e necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici, esemplificando possono riassumersi nel rifacimento dei pavimenti, sostituzione di infissi, intonaci, rivestimenti, tinteggiature interne, mantenendo le stesse caratteristiche.

#### **Manutenzione straordinaria.**

Riguarda il mantenimento dell'edificio nella sua condizione, funzionalità e struttura, pertanto interventi che non comportino modifiche o alterazioni sostanziali alle strutture, quali: rifacimento tetti, inserimento di servizi tecnici, divisori interni, intonaci, rivestimenti, tinteggiature esterne.

E' comunque esclusa dagli interventi di manutenzione straordinaria qualsiasi modifica della forma e della posizione delle aperture esterne, dimensione e pendenza delle scale e delle rampe, del tipo e delle pendenze della copertura, nonché qualsiasi modifica della destinazione d'uso.

#### **Restauro e risanamento conservativo.**

Sono quegli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio, ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con esso compatibili.

Gli interventi devono essere finalizzati al ripristino delle parti alterate, alla

eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, alla conservazione dell'aspetto architettonico delle facciate con particolare riguardo agli infissi, agli intonaci che devono essere ripristinati con malta e tinta analoga a quella originaria, alla forma del tetto ed al manto di copertura che dovrà essere rispondente al tipo tradizionale.

Sono consentiti interventi sulle strutture portanti che possono essere consolidate purché non comportino modifiche sostanziali. Nel rispetto di quanto sopra è consentito procedere al riordino e alla installazione di impianti generali quali riscaldamento, elettrico e simili, servizi tecnici quali bagni e cucine.

L'intervento deve essere esteso all'intero corpo di fabbricato.

### **Ristrutturazione edilizia.**

Sono gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi, mediante un insieme sistematico di opere, che possono portare ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente, tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio.

Tali interventi non devono comunque pregiudicare le caratteristiche storico-ambientali dell'isolato o del nucleo o del paesaggio al quale l'edificio appartiene.

Non rientra nella definizione di ristrutturazione edilizia la demolizione e la successiva ricostruzione di tutte le parti strutturali dell'edificio.

### **Ampliamento.**

Si intende quel complesso di lavori che hanno l'effetto di ingrandire un edificio esistente creando uno spazio o un volume supplementare. L'ampliamento può avvenire con addizione orizzontale oppure verticale od infine in entrambi i modi.

### **Ricostruzione.**

E' l'operazione congiunta, oggetto di unica concessione edificatoria, della demolizione di un edificio e della successiva ma immediata edificazione di un nuovo edificio, al posto di quello demolito ed avente la stessa cubatura.

L'intervento potrà avvenire per motivata causa riguardante o il caso di calamità naturali o quando abbia lo scopo di impedire crolli che possano costituire pericolo alla pubblica incolumità.

### **Opere urgenti ed indifferibili.**

#### **A) INTERVENTI DI ASSOLUTA URGENZA PER PERICOLO INCOMBENTE, DA ESEGUIRSI ANCHE IN OTTEMPERANZA A PRONUNCIA GIURISDIZIONALE.**

Per tali interventi i relativi lavori possono essere iniziati previa tempestiva comunicazione al Sindaco, a cura dell'avente titolo, con la quale si documentino adeguatamente le condizioni oggettive che determinano l'assoluta urgenza degli interventi, fatto salvo l'immediato successivo espletamento delle procedure per il rilascio della concessione o dell'autorizzazione.

Le opere devono essere comunque conformi alle disposizioni degli strumenti

urbanistici e dei regolamenti.

## B) RICOSTRUZIONE DI EDIFICI CROLLATI IN TUTTO O IN PARTE IN SEGUITO AD EVENTI ACCIDENTALI.

È facoltà del Comune consentire la ricostruzione di edifici accidentalmente crollati, in tutto o in parte, con le preesistenti destinazioni d'uso, cubature, altezze, confrontanze e distanze dai confini, nei soli casi, rigorosamente accertati, di crolli causati da eventi naturali eccezionali o da fatti o atti dolosi o colposi, non imputabili al proprietario del bene o all'avente titolo.

L'assenso alla ricostruzione deve essere ampiamente motivato.

La disposizione non si applica ai crolli dolosamente determinati dal proprietario o dall'avente titolo o comunque causati in corso d'opera per imperizia o trascuratezza dello stesso o dell'assuntore dei lavori.

Il Comune, quando consente la ricostruzione, prescrive i parametri ed i materiali da usare nell'intervento e può comunque, dandone motivazione, assentire cubature o superfici utili inferiori alle preesistenti.

### ***Art.13 - Allineamenti, arretramenti e derivazioni del ciglio stradale.***

Si definisce ciglio della strada la linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viarie sia veicolari che pedonali; ivi incluse le banchine o altre strutture laterali alle predette sedi, quando queste siano transitabili (parapetti, arginelle e simili).

Fuori dai perimetri dei centri abitati (corrispondenti in via generale alle aree agricole) le distanze minime inderogabili di arretramento del ciglio stradale sono quelle stabilite dal D.M. 1 Aprile 1968, n.1444 in rapporto alla natura e alle caratteristiche delle strade e precisamente:

- A) Autostrade, raccordi autostradali e aste di accesso alle autostrade: mt. 60
- B) Statali internazionali, statali di grande comunicazione, altri raccordi autostradali e strade a scorrimento veloce: mt.40
- C) Altre strade statali, provinciali e comunali con sede di oltre mt.10,5: mt.30
- D) Altre strade provinciali e comunali: mt.20
- E) Strade comunali non carrozzabili: mt. 5.

A tali distanze minime va aggiunta la larghezza dovuta alla proiezione di eventuali scarpate, fossi o di fasce di espropriazione risultanti da progetti approvati.

Le distanze vengono incrementate in corrispondenza di incroci o biforcazioni in conformità al disposto dell'art.5 del citato D.M.

All'interno dei centri abitati si distinguono i diversi casi:

All'interno dei Centri Storici e delle aree totalmente edificate, nel caso di ampliamenti consentiti, le distanze possono essere mantenute come quelle preesistente si potranno pure mantenere gli allineamenti esistenti.

Lungo le strade ricadenti nelle zone di completamento residenziale da realizzare e pertanto non indicate nel P.R.G.I., le distanze da osservare nella edificazione dal ciglio stradale sono:

- metri 5 per strade di larghezza inferiore a mt. 8
- metri 7,5 per strade di larghezza compresa tra mt.8 e mt.15
- metri 10 per strade di larghezza superiore a mt.15

Nelle aree di completamento e di espansione degli abitati, la distanza tra gli edifici ed il ciglio della strada non deve essere inferiore a mt.10. In particolari situazioni orografiche e di impianto urbanistico, questa può essere ridotta a 6 mt. L'apertura di nuove strade o la sistemazione di strade esistenti, sia pubbliche che private, e` subordinata al rilascio della concessione 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.

Relativamente al previsto asse stradale lungo la Dora Baltea in Comune di Settimo Vittone dovrà essere condotta una preliminare indagine sulla fattibilità dell'infrastruttura in rapporto all'esondabilità dei terreni e sulle opere di difesa da realizzare, ovviamente verificata a cura degli Organi ed uffici istituzionali competenti.

La larghezza delle strade interne di nuova costruzione *ed esistenti* non potrà comunque essere inferiore ai seguenti minimi, misurati da ciglio a ciglio:

- metri 5 per strade ricadenti in zone residenziali
- metri 6 per strade ricadenti in zone artigianali ed industriali
- metri 3 per strade ricadenti in zone agricole
- metri 1,2 per sedi riservate al transito di pedoni.

Le aree di arretramento con l'esclusione di quelle in prossimità di incroci e biforcazioni, potranno essere utilizzate per i seguenti scopi:

- parcheggi di superficie
- strade private e consortili
- impianti di distribuzione carburanti, opportunamente intervallati.

Le recinzioni prospicienti la SS.26 potranno essere realizzate a distanza non inferiore a 2 metri dal ciglio stradale e l'area sarà dismessa ad uso pubblico.

In corrispondenza di incroci e derivazioni, le recinzioni devono essere arretrate di almeno 4 metri, misurati dall'intersezione delle linee di recinzione che prospettano sulle due strade.

Le recinzioni prospicienti le strade provinciali potranno essere realizzate fino a mt.1,5 dal ciglio.

Le recinzioni prospicienti le strade comunali vicinali e private potranno essere realizzate fino a mt.1 dal ciglio.

Le prescrizioni di cui sopra valgono all'interno del perimetro del centro abitato. Al di fuori della perimetrazione occorre fare riferimento alle norme del Nuovo Codice della strada e del relativo Regolamento di attuazione.

## ***Art.14 - Fasce e zone di rispetto - Limiti alla edificazione.***

### Fasce di rispetto cimiteriale.

Il P.I. stabilisce una fascia di rispetto non inferiore a 150 metri all'interno del quale si applicano le prescrizioni di cui all'art.27 della L.R. 56/77e successive modificazioni. Per tutti i Comuni tale fascia è stata ridotta in corrispondenza di abitati ottenuto conto delle particolarità orografiche. Tale diversa perimetrazione e` riportata sugli elaborati di progetto con l'avvertenza che per i Comuni di Carema, Nomaglio, Quincinetto, Settimo Vittone, Tavagnasco è comunque fatto salvo quanto illustrato nei provvedimenti di autorizzazione alla riduzione emessi dalle competenti Autorità. Per il Comune di Nomaglio, poiché nella fascia di rispetto cimiteriale e` stata localizzata un'area per attrezzature sportive, e` prevista la costruzione di spogliatoi e servizi igienici realizzati dalla Pubblica Amministrazione a seguito di uno studio esecutivo dell'intera area.

### Fasce di rispetto per il tracciato ferroviario.

Per l'intero tracciato ferroviario è stabilito un arretramento di mt.30 dai binari, eventuali riduzioni saranno subordinate al preventivo nulla osta che rilascerà, caso per caso, il dipartimento FF.SS. competente.

### Fasce di rispetto per laghi, fiumi, torrenti e canali.

Si rimanda in proposito all'art.26.

### Vincolo paesistico autostradale.

Come previsto dal D.M. 4 Febbraio 1966 si è stabilito un vincolo paesistico di profondità pari a 150 metri. Eventuali interventi edilizi saranno subordinati al preventivo nulla osta rilasciato dal competente Assessorato Regionale che stabilirà, caso per caso, le particolari caratteristiche a cui dovranno sottostare eventuali insediamenti.

### Vincolo di metanodotto.

Lungo il tracciato del metanodotto è prevista una fascia di rispetto, per le nuove costruzioni da richiedere di volta in volta a seconda del tipo di tubazioni.

### Vincolo idrogeologico.

Il rilascio dei permessi di costruire e` subordinato al nulla osta del Presidente della Giunta Regionale, come precisato dall'art.30 della L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni.

In caso di incertezza prevale il vincolo come stabilito dalle carte forestali.

### Vincolo di elettrodotti.

Ai fini della tutela dagli infortuni, nell'ambito delle fasce di rispetto, la fabbricazione è sottoposta alle prescrizioni del D.P.R. n.1062 del 21/06/1968.

Compete in ogni caso a chi intende edificare su fondi attraversati da elettrodi, l'accertamento presso i competenti uffici ENEL della tensione della linea e conseguentemente la richiesta al predetto ente delle prescrizioni cui attenersi ai sensi del presente articolo.

#### Vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42 del 22/01/04

Le aree poste a vincolo paesistico-ambientale sono il fiume Dora Baltea, il torrente Chiussuma e le relative sponde o argini per una fascia di 150 metri ciascuna, i territori coperti da foreste o boschi individuati urbanisticamente come "aree agricole generiche". Per tali aree interessate dal vincolo di tutela si fa specifico richiamo alle prescritte autorizzazioni ai sensi del D.Lgs 42 del 22/01/04 e in caso di sub-delega ai Comuni alla L.R. 03/04/1989 n.20e s.m.i.

#### Aree a rischio geologico.

Fatte salve in ogni caso tutte le limitazioni all'operatività urbanistico edilizia stabilite dal successivo art.27 derivanti dalle prescrizioni della carta di sintesi, che costituiscono il principale riferimento per la corretta attuazione degli interventi ammessi dal PRG, negli ambiti individuati dalla allegata relazione geologica come aree a rischio specifico, ogni richiesta di permesso di costruire o denuncia di inizio attività dovrà essere corredata da una relazione geotecnica, a cura e spese del richiedente, con l'indicazione delle opere necessarie a ridurre le cause di pericolosità.

### **Art.15 - Centri Storici**

Sono le parti di territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale.

Nell'ambito delle suddette aree individuate ai sensi dell'art.24 della L.R. 56/77 si sono ulteriormente perimetrare tre diverse zone e precisamente:

- 1) zona di particolare pregio ambientale;
- 2) zona con valore d'insieme;
- 3) zona non in contrasto con l'insieme.

Per ognuna delle diverse zone, fatti salvi gli interventi previsti dalle varianti ai P.R.G.C. Montana, relative ai Comuni di Carema e Nomaglio, l'intervento consentito viene così specificato:

#### **1) ZONA DI PARTICOLARE PREGIO AMBIENTALE.**

Sono i nuclei di vecchia formazione il cui tessuto urbano costituisce valore di testimonianza storico-artistico e il cui degrado rende opportuno un recupero dell'intero patrimonio urbanistico ed edilizio.

A tale fine le zone suddette corrispondono alle zone di recupero che si intendono individuare ai sensi dell'art.12 della L.R. 56/77 e successive modificazioni.

Nella stessa perimetrazione sono pure definiti immobili per i quali il rilascio della concessione è subordinato alla formazione di piani di recupero.

Per gli immobili, aree ed edifici non assoggettati al Piano di Recupero sono consentiti gli interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e ristrutturazione, come stabilito dall'art.12 delle presenti norme.

Nell'ambito di tali aree, come stabilisce l'art.43 della L.R. 56/77, i proprietari di immobili rappresentanti in base all'imponibile catastale almeno i 3/4 del valore degli immobili interessati, possono presentare proposte di Piani di Recupero.

Nell'ambito del Piano di Recupero oltre agli interventi di cui ai successivi commi, possono realizzarsi gli ampliamenti consentiti, cambi di destinazione d'uso, eventuali demolizioni e ricostruzioni di parti fatiscenti.

L'intervento deve riguardare l'intero corpo di fabbricato considerata nella sua unità formale e strutturale.

L'Amministrazione potrà ammettere che, a seguito di un progetto unitario presentato da diversi proprietari, l'intervento possa avvenire per diversi e successivi lotti.

Nelle more di formazione dei Piani di recupero, sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria e di restauro.

## 2) ZONE CON VALORE D'INSIEME.

Sono costituite da un secondo comparto di più recente edificazione, dove risulta meno degradato il tessuto edilizio ed urbanistico e dove l'insieme dei complessi, isolati ed aree costituisce globalmente un valore paesistico ambientale.

In questa zona sono consentiti gli interventi di cui alla precedente zona con la possibilità di ampliamenti nei limiti del successivo art.25.

L'intervento è previsto a concessione singola e il progetto dovrà interessare l'intero corpo fabbricato considerato nella sua unità formale e strutturale; l'attuazione potrà avvenire per successivi lotti.

## 3) ZONA NON IN CONTRASTO CON L'INSIEME.

Costituisce l'impianto meno significativo rispetto ad una testimonianza storica, pur risultando di più recente edificazione; tuttavia risulta strettamente connesso con il restante tessuto. Gli interventi ammessi a concessione singola, sono gli stessi di cui alla zona precedente, con la particolarità che invece di interessare l'intero corpo del fabbricato, possono interessare anche singole unità immobiliari.

### Norme comuni alle tre zone.

Parametri e prescrizioni da osservarsi nella edificazione.

#### Fabbricati esistenti.

Non possono essere aumentati i piani esistenti, come definiti dall'art.11 delle presenti norme. Sono ammessi ampliamenti in verticale solo per aumentare l'altezza netta dei piani ai minimi stabiliti dal D.M. 05/07/1975.

Gli ampliamenti necessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitari o al miglioramento funzionale delle abitazioni non devono superare i limiti di cui al successivo art.25.

Gli ampliamenti sono consentiti una tantum e pertanto saranno oggetto di un'unica concessione non più rilasciabile.

Le distanze tra fabbricati e dai confini restano regolamentate dalle norme di Codice Civile.

I materiali da impiegarsi negli interventi dovranno essere rispondenti ai tipi tradizionali, in particolar modo gli infissi, intonaci e coperture per gli edifici compresi nella zona di particolare pregio.

Vedasi la scheda delle tipologie del centro storico allegata al regolamento edilizio vigente.

Le tinteggiature sono sempre permesse, previa campionatura, udito il parere della Commissione Edilizia.

Nelle concessioni per gli interventi di cui sopra, dovrà essere prevista l'eliminazione di tutte quelle sovrastrutture aggiunte prive di valore ambientale.

Dove la destinazione d'uso è residenziale, sono ammesse attività compatibili quali le attività del commercio, esercizi e servizi di varia natura e artigianato di servizio.

In quest'ultimo caso per le attività artigianali di servizio funzionanti alla data di adozione del P.I. si concedono ampliamenti con il massimo di 50 mq. purché non fuoriescano dal piano naturale di oltre 1 metro e l'intervento sia connesso al recupero contestuale dell'edificio principale in cui viene svolta l'attività.

Per i fabbricati a destinazione rurale in contrasto con la destinazione di zona è previsto che permangano, solo se funzionanti, fino a naturale esaurimento.

Per i fabbricati interamente rurali non utilizzati o che si rendessero liberi a seguito dell'abbandono dell'attività agricola, è prevista la possibilità di cambio di destinazione d'uso solamente a seguito di strumenti urbanistici esecutivi.

Per quelle parti rurali che invece risultano strettamente connesse all'abitazione, comprese cioè nello stesso involucro edilizio, tanto che storicamente possono considerarsi prolungamento o pertinenza della abitazione, è prevista la possibilità del cambio della destinazione d'uso, in tal caso, però, non potrà successivamente rilasciarsi l'ampliamento consentito del 20% salvo che l'intervento sia stato percentualmente inferiore.

Prescrizioni da osservarsi negli interventi compresi nei Centri Storici.

### **1) Tetti e coperture.**

- Forma dei tetti.

I tetti devono mantenere la tradizionale forma a campana a due falde o padiglione.

La monta del tetto non deve discostarsi troppo dalle pendenze usuali 40 - 50% con una tolleranza del 10%.

- **Struttura.**

La struttura dovrà essere di norma quella tradizionale con grossa e piccola orditura in legno

Si ammette il solaio inclinato in c.a. e laterizio purché sia realizzata comunque in legno la parte aggettante del tetto.

- **Coperture.**

Il manto di copertura sarà uguale a quello che risulta attualmente prevalente e cioè a lose o coppi. Tali materiali dovranno impiegarsi nelle zone di particolare pregio ambientale, nelle restanti zone si ammettono coperture similari, e cioè, tegole scure, dove la prevalenza è il tetto in lose e tegole rosse, dove la prevalenza è il tetto in coppi.

Le coperture a mensola a protezione dei serramenti od altre aperture saranno incastrate nelle murature, per la copertura di vani scala ed altri accessi al di fuori dei casi citati, la copertura sarà simile al manto del fabbricato principale.

## **2) Murature.**

- **Murature portanti.**

Nei comparti indicati come di particolare pregio le murature dei fabbricati (se non intonacate) dovranno essere in pietrame, in tutte le altre zone sono consentiti materiali diversi.

- **Muri di contenimento.**

I muri di contenimento dei tramezzamenti dovranno di solito essere in pietrame a secco.

Eccezionalmente potranno essere realizzati in c.i.s. purché con pietrame a testa rasa vista in modo da uniformarsi con i vecchi muri.

## **3) Intonaci e rivestimenti.**

Gli intonaci saranno sempre di malta bastarda frattazzata il più vicino possibile al colore grigio delle pietre.

Sono esclusi all'esterno intonaci del tipo a civile salvo che per la manutenzione ordinaria e straordinaria di quelli esistenti.

- **Rivestimenti e colori.**

Sono consentiti rivestimenti plastici purché sui toni del grigio.

I colori saranno dello stesso tono o comunque sui toni chiari con l'esclusione del bianco e dei colori vivaci.

L'autorizzazione per il rivestimento o la coloritura degli esterni avverrà sempre dietro preventiva presentazione di campionatura dei colori.

## **4) Gronde e pluviali.**

- **Materiali.**

Sono escluse le gronde in materiale plastico e similari, prospettanti la via pubblica.

Le gronde e pluviali debbono essere di norma in lamiera zincata, sono ammessi di rame.

L'acciaio inossidabile deve essere convenientemente trattato per ridurre la tipica lucentezza.

- **Forma, dimensioni e colore.**

La forma e le dimensioni devono essere rispondenti al tipo tradizionale, orientativamente il numero dei pluviali è dimensionato dal rapporto di un diam.100 ogni 40 mq. di tetto. I colori saranno sui toni scuri intonati al colore degli esterni.

## **5) Serramenti esterni.**

- **Materiali.**

I serramenti esterni saranno in legno naturale nelle zone considerate di particolare pregio ambientale.

Nelle altre zone verranno tollerati serramenti diversi purché rispondenti alle seguenti prescrizioni:

- ◇ se in materiali ferrosi dovranno essere verniciati con colori scuri ed opachi previa campionatura da presentare al Comune;
- ◇ se in alluminio dovranno essere del tipo "brunito scuro" e comunque riducendo al massimo il tipico effetto di lucentezza;
- ◇ se in materiale P.V.C., dovranno essere a tinta unita.

Si richiede campionatura dei materiali impiegati.

Sono proibiti gli abbaini; l'eventuale illuminazione del sottotetto potrà avvenire o dai timpani o con la posa di finestre da tetto, a quota del profilo delle falde, o interrompendo con terrazzo la falda del tetto.

- **Vetrate.**

L'eventuale chiusura delle logge e degli archi esistenti potrà avvenire solo con vetrate (eventualmente a partire da un muriccio alto max 1 mt.).

La chiusura dovrà avvenire sul filo interno delle murature.

I telai saranno metallici delle dimensioni minori possibili, sufficienti a reggere le lastre di vetro con serramenti come sopra citati.

- **Ante e persiane, avvolgibili.**

Nelle zone indicate come di particolare pregio, sono consentite unicamente le ante e le persiane in legno, al di fuori delle suddette aree sono tollerati gli avvolgibili.

Per la posa in opera di ante e persiane dovrà porsi particolare attenzione poiché esse non costituiscano pericolo alla pubblica incolumità.

Conseguentemente l'autorizzazione alla posa sarà di volta in volta concordata con l'Amministrazione, per le facciate prospicienti le vie pubbliche.

Fino alla quota di mt.2,00 massima dal piano viabile è comunque proibito apporre ante e persiane (salvo la possibilità di realizzarle scorrevoli).

- Le porte di accesso.

Le porte di accesso saranno in legno con le forme e le dimensioni tipiche.

Per le zone dove sono consentiti i serramenti in alluminio, le porte saranno di pareti piene o vetrate con semplici motivi geometrici a linee ortogonali.

Si applicano per le porte delle autorimesse le stesse norme.

## **6) Ringhiere.**

Le ringhiere saranno unicamente in legno o materiali metallici ferrosi con l'esclusione dell'alluminio.

La forma rispondente al tipo tradizionale deve essere a barre verticali diritte, ci si può scostare lievemente da questa prescrizione ma restano comunque escluse forme bizzarre, quali motivi geometrici, floreali balconi spanciati esimili.

I colori, intonati al colore dell'esterno, sono autorizzati previa campionatura.

## **7) Antenne di ricezione.**

Le antenne di ricezione radio-televisive devono essere rigorosamente una per fabbricato, di altezza limitata.

## **8) Pannelli solari.**

L'eventuale posa di pannelli solari deve essere subordinata a preventiva autorizzazione comunale.

## **9) Insegne e vetrine.**

Le insegne e vetrine, a qualsiasi titolo esposte alla pubblica visione, devono essere di modesta dimensione, non costituire intralcio alla viabilità sia veicolare che pedonale, nè altra forma di disturbo (colori, luci abbaglianti, ecc.). La posa in opera di vetrine ed insegne è soggetta ad autorizzazione da parte del Sindaco.

Stesse norme si applicano per i tendaggi esterni.

## **10) Sistemazioni esterne.**

- Recinzioni.

Le recinzioni, con esclusione di quelle esistenti in muratura, saranno sempre a giorno, realizzate o con rete metallica di h. max. 1,50 mt. o con semplice steccato di legno, oppure in taluni casi, con le stesse caratteristiche definite per le ringhiere. È consentito un muriccio di sostegno per le recinzioni con h. max. 0,50 mt., salvo la necessità di sostegno a terra pieno.

- Impianti esterni.

li Enti erogatori di pubblici servizi (ENEL, SIP e altri) per la posa in opera di linee dovranno chiedere preventiva autorizzazione comunale, indicando il tipo e le modalità della posa delle linee esterne di distribuzione.

- Orti e giardini.

Le aree di pertinenza dei fabbricati saranno dignitosamente sistemate ad orti e giardini.

### **Manutenzione dei prospetti e decoro dei frontespizi nudi.**

1) Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere il proprio edificio e tutte le sue parti in stato di normale conservazione, non solo per quanto attiene la sicurezza ma anche per ciò che concerne l'estetica, il decoro, l'igiene.

Il proprietario ha l'obbligo di eseguire lavori di riparazione, di ripristino, intonacatura e di tinteggiatura delle facciate delle case deteriorate da tempo e dalle intemperie.

2) Se le condizioni delle facciate, visibili in tutto o in parte da spazi pubblici, sono tanto indecorose da deturpare l'ambiente, il Sindaco, a suo insindacabile giudizio e sentita la Commissione Edilizia, ha la facoltà di ordinare al proprietario i necessari lavori di ripristino, fissando un congruo termine di tempo, trascorso inutilmente il quale può fare eseguire d'ufficio i necessari lavori, recuperando poi le somme nei modi previsti dalla Legge.

3) È vietata la formazione di nuovi frontespizi nudi visibili da spazi pubblici; a quelli esistenti si applicano le norme del precedente capoverso.

Nel caso di esistenza di un frontespizio nudo i confine di proprietà, l'Amministrazione Comunale può imporre la costruzione in aderenza o la decorosa sistemazione di tale frontespizio a carico di chi richiede la concessione per il nuovo edificio.

### **Iscrizioni - insegne- stemmi - mostre - vetrine.**

1) Chiunque intenda fare iscrizioni sui muri o collocarvi stemmi od affissi pubblicitari, deve esserne autorizzato dall'Amministrazione Comunale presentando il disegno o il testo. L'apposizione anche provvisoria di insegne, mostre, vetrine di botteghe e cartelloni indicanti ditte ed esercizi di arti, mestieri, professioni ed industrie, può essere autorizzata dall'Amministrazione Comunale purché non alterino gli elementi architettonici dell'edificio o l'ambiente.

2) L'autorizzazione sarà in genere rifiutata per gli edifici di interesse storico artistico, o per i complessi architettonici di particolare importanza. Sarà anche negata, entro l'ambito dei centri abitati, l'autorizzazione ad eseguire insegne o scritte dipinte o verniciate direttamente sul muro.

L'Amministrazione Comunale può definire le modifiche da apportare affinché non siano causa di deturpamento, né siano usate locuzioni improprie od errate.

### **Art.16 - Nuclei minori.**

Sono le parti di territorio comprendenti vecchi agglomerati rurali che, pur non presentando le caratteristiche dei Centri Storici, esprimono tuttavia un valore paesistico ambientale.

L'attuazione avviene attraverso concessione singola o piani urbanistici esecutivi.

L'intervento dovrà riguardare almeno una unità abitativa.

Gli interventi consentiti sono gli stessi descritti per i Centri Storici relativamente alle zone con valore d'insieme oltre che le norme comuni.

A differenza che nei Centri Storici, possono essere mantenute le attività agricole

purché siano conformi alle norme del regolamento comunale di igiene nonché alle ulteriori limitazioni che vorrà prescrivere, caso per caso, la Commissione Edilizia.

#### ***Art.17 - Aree totalmente edificate.***

Sono le aree residenziali esistenti che il P.I. prevede di mantenere allo stato di fatto senza sostanziali incrementi o riduzioni della volumetria.

Sono consentiti gli ampliamenti di cui al successivo art.25 delle presenti norme.

Gli ampliamenti in verticale sono autorizzati solo per l'adeguamento igienico delle altezze. Pertanto non può essere aumentato il numero dei piani esistenti, come definiti dall'art.11 delle presenti norme.

L'ampliamento verticale non deve comunque comportare una diminuzione delle distanze in atto.

L'ampliamento orizzontale deve avvenire rispettando la distanza minima di 5 mt. dai confini e 10 mt. dai fabbricati esistenti. Per il distacco delle vie pubbliche è ammesso l'allineamento ai fabbricati esistenti.

Dove la destinazione d'uso della zona è prevalentemente residenziale sono consentite:

- attività di commercio, ospitalità e pubblici servizi, uffici e servizi di varia natura, sedi per la cultura, lo spettacolo, la ricreazione, attività artigianali di servizio purché non nocive e non moleste.

Per tutti i fabbricati è consentita la manutenzione ordinaria, straordinaria, il restauro e il risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia come stabiliti all'art.12 delle presenti norme.

Nel caso di eventuali demolizioni parziali, si potrà ricostruire lo stesso volume preesistente, rispettando la distanza dai confini e dai fabbricati preesistenti, nel caso che la ricostruzione avvenga nei limiti della sagoma precedente.

In caso contrario la ricostruzione avverrà rispettando la distanza di 5 mt. dai confini e 10 mt. dai fabbricati, nel caso di demolizione e successiva ricostruzione del fabbricato non saranno concessi gli ampliamenti di cui al successivo art.25 e dovranno essere rispettati i parametri previsti per i Centri Storici.

Indipendentemente da quanto sopra riportato, nell'area totalmente edificata di Torre Daniele in comune di Settimo Vittone sono possibili unicamente interventi di ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti nonché limitate integrazioni per motivi igienico-sanitari. Tale disposizione si estende anche all'adiacente nucleo di antico impianto ed all'area per esercizi pubblici di interesse generale- RS.

#### ***Art.18 - Aree residenziali di completamento.***

Sono le aree di territorio parzialmente edificabili suscettibili di un completamento.

L'attuazione può avvenire attraverso concessione singola o piani esecutivi convenzionati, o concessione subordinata a stipula di convenzione.

Per gli edifici esistenti o licenziati prima dell'entrata in vigore della L.R. 56/77, è previsto un ampliamento della volumetria esistente come stabilito dal successivo art.25. L'ampliamento è consentito una tantum e può avvenire in eccedenza alla capacità edificatoria del lotto.

Per gli edifici costruiti successivamente, la capacità edificatoria resta quella risultante dall'applicazione dell'indice di edificabilità.

La destinazione di zona è residenziale e oltre alle destinazioni d'uso con essa compatibili sono ammesse attività artigianali di servizio con il massimo di 300 mq. e che prevedano anche l'abitazione dell'artigiano, compresa nello stesso corpo di fabbricato, con tipologia unitaria. L'intervento potrà avvenire nei limiti della volumetria edificabile e dovrà riguardare attività non nocive e né moleste né rumorose.

L'indice di edificabilità è stabilito in 1 mc/mq.;

- il numero massimo di piani tre
- l'altezza massima è stabilita in mt. 10

L'intervento dovrà prevedere 1 mq. di parcheggio ogni 10 mc. di costruzione, da realizzarsi sull'area di pertinenza, oltre a 2,5 mq. di parcheggio per abitante o ogni 100 mc., da dismettere ad uso pubblico, secondo le indicazioni del Comune. In caso di documentata impossibilità a reperire tali spazi, dovranno essere monetizzati.

Dotazione di 1 mq. di superficie con verde alberato ogni 20 mc. di costruzione.

Gli arretramenti dalla strada pubblica saranno in rapporto al tipo di strada, come stabilito dall'art.13 delle presenti norme.

La distanza dai confini è di mt.5.

La confrontanza dai fabbricati non deve essere inferiore a 10 mt..

In caso di demolizione e ricostruzione si applicano gli indici di zona.

Per le aree di completamento del Comune di Carema è previsto:

- che non potranno avere nuovi accessi diretti dalla SS.26 ma dovranno servirsi degli accessi esistenti, collegati da controviale di servizio.

Nell'area residenziale di completamento posta a nord dell'abitato di Carema si potranno realizzare esclusivamente opere infrastrutturali. Per le aree di completamento di Torre Daniele gli interventi fattibili sono esclusivamente quelli riferiti alle costruzioni esistenti.

Per l'area di completamento di Montestrutto, del Comune di Settimo Vittone è previsto che l'accesso avvenga dalla strada posta a monte, o in alternativa da un controviale di servizio mantenendogli attuali sbocchi sulla SS.26.

Per le aree di completamento individuate con la sigla "GT" l'edificazione è subordinata all'indagine geo-tecnica estesa all'intera area che ne garantisca la stabilità.

#### **Art.19 - Aree di espansione residenziale.**

Le aree previste di nuovo impianto sono subordinate alla formazione di piani urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica e privata nel caso in cui sull'intera area siano definite le necessarie opere infrastrutturali è possibile la concessione convenzionata con riguardo all'impegno di realizzazione della viabilità e spazi di parcheggio.

Nelle aree suddette devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- La concessione è subordinata alla dismissione, con atto pubblico, delle aree destinate alla viabilità, nonché delle aree destinate a parcheggio pubblico nel rapporto minimo di 2,5 mq/abitante teorico, assumendo per tale definizione i parametri di cui all'art.20 della L.R.56/77 pari a 90 mc/abitante o 30 mq. di solaio lordo.;

- il numero di piani massimo è stabilito in tre;
- l'altezza massima è stabilita in mt. 10;
- l'indice di edificabilità è fissato in 1,2 mc/mq;
- la distanza dalla strada pubblica è stabilita in 10 mt.;
- la distanza dai confini di proprietà è di 5 mt.;
- distanza tra fabbricati pari a 10 mt.;
- la destinazione dell'area è esclusivamente residenziale.

Per il Comune di Settimo Vittone:

l'accesso all'area dovrà avvenire utilizzando la strada posta a sud della zona di espansione.

Nel Comune di Tavagnasco:

l'area di espansione è subordinata alla redazione di un P.E.E.P. di cui all'art.41 della L.R. 56/77.

Per le aree di espansione residenziale site nel Comune di Settimo Vittone, nelle adiacenze e in connessione visiva con il castello l'altezza massima consentita è di mt.7,50 e i caratteri tipologici dovranno essere quelli previsti per il Centro Storico.

*Gli interventi nelle suddette aree sono subordinati alla predisposizione di una apposita perizia geotecnica atta ad escludere potenziali rischi.*

#### **Art.20 - Aree per insediamenti produttivi.**

Gli impianti industriali esistenti che si confermano nella loro ubicazione risultano rispettivamente:

- I P Carema
- I P Quassolo

## I P Settimo Vittone

Per i fabbricati esistenti nelle zone industriali e` previsto un ampliamento della superficie coperta fino a raggiungere il 40% della superficie fondiaria interessata.

In occasione ditale ampliamento si richiede che almeno il 20% della superficie fondiaria sia destinata a verde attrezzato e ad attrezzature sociali.

Per i lotti ancora liberi o che si rendessero liberi a seguito di demolizioni si prevede un rapporto di copertura del 40% della superficie fondiaria. Di questa almeno il 20% sarà destinata a verde, attrezzature sportive e servizi.

L'altezza massima degli edifici e` di mt. 10, salvo la possibilità di eccedere tale limite nel caso di impianti che per esigenze di ordine tecnico richiedono altezze superiori.

La distanza dai confini e` pari ad 1/2 dell'altezza ribaltata degli edifici con il minimo di 5 metri.

La destinazione d'uso prevede attività produttive manifatturiere ed attività artigianali di qualunque tipo, non nocive e non moleste con particolare riguardo ad impianti di natura chimica e/o petrolifera o ad essi assimilabili.

E` ammessa la residenza per esigenza di custodia e per il diretto conduttore, nei seguenti limiti:

- la parte residenziale non potrà in nessun caso eccedere i 600 mc.;
- la superficie residenziale deve essere compresa nel rapporto di copertura e, percentualmente non potrà essere superiore al 30% del complesso misto, artigianale-abitazione.

### **Aree attrezzate di nuovo impianto:**

#### **IP aree per insediamenti produttivi SC aree per artigianato di servizio**

I nuovi insediamenti sono ammessi esclusivamente nell'ambito di strumenti urbanistici esecutivi estesi all'intera area e nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- rapporto di copertura massimo 40% della superficie fondiaria, almeno il 20% della superficie sarà destinata ad attrezzature al servizio degli insediamenti.

Per l'area di Carema, si ammette la concessione singola con il rispetto delle norme edilizie di cui sopra, a seguito di realizzazione di una strada di servizio con due soli accessi alla SS.26.

Le concessioni singole dovranno essere subordinate alla stipula di una convenzione ai sensi del quinto comma dell'art.49 della L.R.56/77 e successive modifiche ed integrazioni al fine di garantire omogeneità di previsione per l'intervento viario da realizzare.

Potranno rilasciarsi: magazzini di commercio, strutture di vendita superiori a 400 mq., depositi ed uffici di varia natura. La residenza è limitata ad esigenze del

conduttore e di custodia, nei limiti di cui al precedente comma.  
Per la zona I P5 di Carema, strutture di vendita ed attività artigianali di varia natura. La possibilità di realizzare residenze è stabilita negli stessi limiti di cui alle precedenti zone industriali.

Le norme di edificazione sono quelle di cui alle aree P1 - P2 - P3.

#### Attività artigianali esistenti in zone agricole.

Si prevede che per i soli fabbricati artigianali esistenti in zone agricole e funzionanti alla data di adozione del presente P.I. sia consentito come massimo il raddoppio delle superfici coperte attualmente esistenti.

L'intervento di ampliamento, che non potrà comunque superare i 1.000 mq. di superficie lorda, dovrà essere compreso nel rapporto di copertura massimo del 40% della superficie fondiaria, e per esso varranno le norme edilizie prescritte per le aree IP 1, 2, 3.

L'attuazione dell'area di Tavagnasco è soggetta a strumento urbanistico di pubblica iniziativa e dovrà ottenere la preventiva autorizzazione del Servizio Geologico Regionale.

Per le zone "SC" ricadenti della Fraz. di Torre Daniele del Comune di Settimo V. il piano di posa delle infrastrutture non dovrà risultare inferiore all'altezza della sede viaria della SS.26. Relativamente all'area SC compresa tra la Dora e la S.S.26 gli interventi ammessi sono limitati al consolidamento delle attività di esercizio.

Per la zona SC esistente nella frazione di Montestrutto gli interventi fattibili devono interessare unicamente le strutture esistenti e non dar luogo a nuove unità produttive.

#### **Art.21 - Aree agricole.**

Sono le parti di territorio destinate ad usi agricoli, suddivise nelle seguenti categorie:

- i) aree agricole marginali (incolte)
- b) aree agricole generiche (boschive)
- m) aree agricole montane (prati, pascoli)
- v) aree agricole specializzate (vigneti)
- p) aree agricole di interesse paesaggistico
- s) aree agricole di intensa produttività (seminativi)
- pa) aree agricole di pertinenza dell'abitato.

#### Aree agricole marginali.

Aree prevalentemente poste oltre i 1.500 mt. sul livello del mare. Per i fabbricati esistenti è ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria. Non sono ammesse nuove costruzioni destinate alla residenza.

Oltre i 1.600 metri s.l.m. la concessione è subordinata ai disposti di cui al D.Lgs

42 del 22/01/2004

#### Aree agricole generiche.

Sono prevalentemente le zone boschive esistenti comprese tra i 300 metri fino a 1.500 metri s.l.m., destinate alla silvicoltura e sottoposte a vincolo idrogeologico.

In queste aree ogni intervento di trasformazione del suolo che esuli dalla normale coltivazione dei terreni, e` subordinato al preventivo nulla osta del Presidente della G.R. in conformità ai disposti dell'art.30 della L.R.56/77 e successive modificazioni.

Per i fabbricati esistenti e` consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione nel rispetto delle norme di cui al D.Lgs 42 del 22/01/2004.

#### Aree agricole montane.

Sono le aree a pascolo e prato pascolo permanente comprese tra i 300 ed i 1.500 metri, destinate all'allevamento del bestiame.

Per i fabbricati esistenti è previsto l'intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione oltre agli ampliamenti di cui al successivo art.25.

Sono escluse dalla edificazione le zone a pendenza superiore al 35%. Inoltre, per le nuove costruzioni ammesse, sono escluse le residenze che non siano riservate a coloro che esercitano l'attività strettamente connessa con la destinazione agro - pastorale.

Gli interventi per nuove costruzioni sono così previsti:

- La concessione è subordinata ad un intervento con almeno 10 capi di bestiame adulto o, per i casi diversi dalla zootecnia, dai corrispondenti valori in U.B.A..
- La volumetria residenziale è calcolata sulla base di 100 mc. per ogni componente l'azienda ed è previsto altresì un massimo di 500 mc..
- I fabbricati accessori non sono computabili a fini volumetrici.
- Da apposita relazione deve risultare che le superfici impegnate per l'azienda, anche non contigue, in base alla loro esposizione, classe di pendenza, produzione foraggiera, siano tali da giustificare il carico di bestiame che si intende allevare.

#### Aree agricole a coltura specializzata.

Sono le zone destinate prevalentemente a vigneti. Non è ammessa la nuova residenza, sono ammessi esclusivamente i piccoli fabbricati da adibirsi a deposito attrezzi con le seguenti ulteriori prescrizioni:

altezza non superiore al terrazzamento a monte, con il massimo di 2,5 metri, muratura in pietra oppure in mattoni intonacati con malta bastarda.

La distanza da osservarsi nella edificazione e` di 5 metri dalle strade, mentre per

confini privati possono osservarsi le norme del Codice Civile.

I fabbricati possono rilasciarsi con il massimo di uno per ogni superficie coltivata.

Nel Comune di Carema, nell'ambito delle zone destinate a vigneto, è individuata un'area per l'ampliamento della cantina produttori Nebbiolo di Carema.

Il rapporto di copertura non dovrà superare il 60% dell'area. L'altezza massima delle costruzioni è stabilita in mt.10. Considerata la particolare morfologia del terreno, l'edificazione potrà rispettare le distanze dai confini stabilite dal Codice Civile; la distanza tra i fabbricati non potrà essere inferiore ai 10 metri.

#### Aree agricole di interesse paesaggistico.

Comprendono quelle parti del territorio da salvaguardare per il loro pregio paesaggistico. Sono ammessi bassi fabbricati ad uso autorimessa al servizio di fabbricati esistenti, realizzati secondo le norme dettate per i Centri Storici.

Le costruzioni esistenti possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria, restauro e ristrutturazione, oltre gli ampliamenti di cui all'art.25 successivo, per i soli fabbricati preesistenti al 06/08/1967 e gli interventi dovranno essere conformi a quelli stabiliti per i Centri Storici, nelle zone con valore d'insieme.

Le nuove costruzioni possono essere rilasciate solo per le attrezzature pubbliche od uso pubblico, su parere preventivo e vincolante da parte del Consiglio di Comunità Montana, e riguarderanno i punti di ristoro con una volumetria massima di 600 mc..

Per l'area del castello di Croce Serra nel Comune di Andrate è consentito il proseguimento delle destinazioni d'uso in atto eventuali modifiche sono consentite esclusivamente nell'ambito di attrezzature di interesse generale. Gli interventi ammessi sono limitati alla ristrutturazione.

#### Aree agricole di intensa produttività.

Sono prevalentemente quelle pianeggianti, sino all'altitudine di 300 metri sul livello del mare, destinate a seminativi, viticoltura, orticoltura e frutticoltura.

Per le nuove costruzioni ammesse gli indici sono quelli fissati dall'art.25 della L.R.56/77 e successive modificazioni.

Il limite massimo è di 500 mc. e per costruzioni non superiori a due piani. Le distanze dai confini sono fissate in 5 metri e in 10 metri dai fabbricati.

Per i fabbricati esistenti si prevede la manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e ristrutturazione, oltre gli ampliamenti di cui all'art.25 successivo.

#### Aree agricole di pertinenza dell'abitato.

Sono le aree di stretta pertinenza con il tessuto urbano, sono consentiti i bassi fabbricati di cui al successivo art.26 semprechè collegati ad edifici esistenti.

Per gli imprenditori agricoli a titolo principale, sono consentiti i fabbricati e le

attrezzature rurali con esclusione di ogni forma di allevamento di bestiame.

I fabbricati esistenti con destinazione rurale o accessoria, possono essere convertiti a civile abitazione o a destinazioni compatibili con le residenze, qualora siano garantiti i requisiti di abitabilità e gli allacciamenti alle reti tecnologiche comunali.

Nell'area PA in località Torre Daniele di Settimo Vittone adiacente il Chiussuma ed in quella che sovrasta l'abitato di Tavagnasco non è consentito alcun genere di opera edilizia.

#### Norme per l'edificazione in zone agricole per gli imprenditori non a titolo principale.

Nel rispetto delle indicazioni in merito alle diverse aree agricole possono essere realizzate costruzioni anche da chi non sia imprenditore agricolo a titolo principale. In tal caso il rilascio della concessione edificatoria è subordinato alle seguenti condizioni:

- parere preventivo da parte del Consiglio di C.M.;
- atto d'impegno sul mantenimento della destinazione d'uso per 20 anni, trascritto a spese e cura del Concessionario;
- l'unità minima d'intervento dovrà essere pari a quella precisata per l'imprenditore agricolo;
- è esclusa la residenza fissa, la parte residenziale che fosse necessaria eventualmente per la conduzione dell'azienda è fissata nei seguenti limiti: 40 mq. destinati a realizzare la cucina rurale, dormitorio o servizi igienici;
- le attrezzature quali fienili, stalle, tinaggi, con esclusione della residenza, possono essere rilasciate su parere del C. Comunale;
- l'edificazione deve rispettare la distanza di 5 metri dai confini e 10 metri dai fabbricati, fatto salvo l'accordo di cui all'art.11 delle presenti norme;
- il rapporto di copertura è fissato in 1/3 della superficie fondiaria ove si localizza l'intervento, per lotti fino a 1000 mq., in 1/10 in tutti gli altri casi, con il minimo di 300 mq.;
- altezza massima pari a mt. 7,5.

#### **Art.22 - Aree per attività ed attrezzature di interesse generale.**

Sono quelle aree al servizio degli insediamenti residenziali e di ambiti anche sovracomunali.

L'attuazione delle urbanizzazioni e di quelle strutture che facilitano la fruibilità delle aree è affidata, di norma, all'intervento pubblico.

Gli interventi ammessi, ivi comprese le eventuali attrezzature

sportive, possono essere realizzati anche da privati in regime convenzionato sull'uso pubblico delle strutture senza che si debba dar luogo ai procedimenti espropriativi.

Le autorimesse indicate nell'ambito degli spazi pubblici possono essere direttamente realizzate dai privati con il vincolo della destinazione d'uso e comunque subordinati alla stipula di convenzione con la Pubblica Amministrazione in cui, ove possibile, sia prevista la dismissione ad uso pubblico della piastra di copertura.

Per l'area di recupero ambientale ubicata lungo il torrente Renanchio nel Comune di Tavagnasco, l'intervento è subordinato a relazione geo-tecnica che ne verifichi l'idoneità.

Per l'area destinata a parcheggio-autorimessa adiacente al nuovo Municipio di Nomaglio la Concessione è subordinata a preventiva relazione geo-tecnica.

### ***Art.23 - Area per impianti di produzione di energia elettrica.***

È localizzata nel Comune di Quincinetto un'area destinata esclusivamente alla produzione dell'energia elettrica.

L'attuazione avviene attraverso la progettazione esecutiva dell'area e dei complessi necessari alla produzione dell'energia. I soggetti attuatori sono quelli previsti dalla vigente legislazione sul settore.

### ***Art.24 - Aree per complessi ricettivi all'aria aperta.***

Come stabilito dall'art.54 della L.R. 56/77 e secondo le modalità della L.R. 31/08/1979,n.54 "Disciplina dei complessi ricettivi all'aperto" si sono individuate nella Comunità Montana le seguenti aree:

- Settimo Vittone, frazione Torre Daniele:  
campeggio di tipo B.
- Settimo Vittone, località Trovinasse:  
campeggio di tipo B.
- Andrate, località S.Giacomo  
area turistica attrezzata con possibilità di campeggio di tipo A.
- Quassolo:  
parco fluviale sulla Dora Baltea
- Tavagnasco, località Piani,  
campeggio di tipo B.

I complessi ricettivi devono rispondere alle caratteristiche di cui all'allegato 1 della citata L.R. n.54/79 pertanto sono rilasciabili quelle attrezzature necessarie a garantire i servizi stabiliti dalla Legge.

Per il campeggio di Torre Daniele è prevista la ristrutturazione e l'ampliamento dei fabbricati esistenti per consentire un ammodernamento funzionale delle abitazioni dei conduttori.

Tale volumetria residenziale non potrà superare i 1000 mc., non potranno superare i due piani e un'altezza di 7 metri. Le distanze sono stabilite in 5 metri

dai confini e in 10 metri dai fabbricati.

L'edificazione è subordinata alla presentazione di uno strumento esecutivo per il riordino delle attività.

Per tutti i campeggi la superficie delle piazzole è stabilita in mq. 30 riducibili a 15 qualora non sia consentita la sosta degli automezzi, in tal caso pari superficie dovrà essere prevista nelle aree di parcheggio.

Gli allestimenti fissi per il soggiorno non potranno superare ciascuno i 45 mq. di superficie utile di calpestio e l'altezza massima di 5 metri.

La ricettività dei complessi fissi non può essere superiore al 10% di quella complessiva.

I mezzi mobili autonomi di pernottamento possono essere dotati di pre-ingressi funzionali all'uso, non superiori a mq. 8.

Per i campeggi previsti sulle aree pubbliche di S. Giacomo e di Quassolo, è ammessa la realizzazione da parte di privati solo in regime di convenzionato.

In tutti i casi, la concessione per costruzioni temporanee e campeggi è subordinata al parere preventivo e vincolante di Comunità Montana.

Per tutte le aree a campeggio è prevista la preventiva relazione geologica che certifichi l'idoneità degli insediamenti.

In particolare le aree a campeggio in località Trovinasse di Settimo Vittone ed in località Piani di Tavagnasco potranno essere rese disponibili agli usi stabiliti esclusivamente se supportate da preventiva analisi geotecnica di dettaglio che garantisca l'idoneità dei siti alla destinazione acconsentita e quindi escluda ogni potenziale rischio di natura idrogeologica.

### ***Art.25 - Ampliamenti.***

Sono consentiti ampliamenti sia come addizione verticale che orizzontale, per isoli fabbricati esistenti o licenziati prima dell'entrata in vigore della L.R. 56/77.

L'ampliamento è differenziato a seconda della volumetria del fabbricato e precisamente:

- fabbricato fino a 300 mc                      ampliamento del 40% del volume;
- da 300 a 600 mc                              ampliamento del 20% del volume;
- oltre 600 mc                                 ampliamento del 10% del volume;
- 25 mq. netti sono comunque consentiti.

Gli ampliamenti potranno avvenire in eccedenza al limite di cubatura di zona e sono rilasciabili, per la percentuale stabilita, una sola volta.

Nel Centro Storico, tali ampliamenti potranno avvenire nel rispetto delle norme del Codice Civile. In tutti gli altri casi, al di fuori del centro storico, l'ampliamento orizzontale dovrà rispettare 5 metri dai confini e 10 metri dai fabbricati.

Per gli edifici compresi nelle zone e fasce di rispetto possono essere rilasciati ampliamenti con il massimo del 20% del volume preesistente, tale ampliamento dovrà avvenire sul lato opposto della infrastruttura viaria e ferroviaria da salvaguardare.

L'ampliamento in verticale potrà avvenire sul filo delle attuali murature, qualora non costituisca condizione peggiorativa della visibilità.

Per la trasformazione della destinazione d'uso di quelle parti rurali strettamente connesse con l'abitazione, comprese cioè all'interno dello stesso corpo di fabbricato considerato nella sua unità formale e strutturale, queste potranno avvenire anche in eccedenza alle percentuali stabilite. Nel caso in cui la conversione d'uso dei volumi rurali fosse minore di quanto stabilito al 1 comma del presente articolo, è consentito l'ampliamento fino a raggiungere la percentuale del caso.

L'ampliamento conseguente all'adeguamento igienico delle altezze, avviene in eccedenza rispetto ai limiti stabiliti.

Solo nel caso dei sottotetti, quando l'ampliamento comporta aumento delle unità immobiliari, tale alterazione planovolumetrica dovrà avvenire nei limiti stabiliti.

Per i fabbricati esistenti nelle aree attualmente edificate, ricadenti lungo gli assi viari l'ampliamento consentito non dovrà essere peggiorativo delle condizioni di visibilità esistenti.

***L'ex articolo 26 è stato stralciato e ripreso nel Regolamento edilizio (art.50.)***

#### ***Art.26. Aree a rischio geologico.***

I vincoli e le limitazioni agli interventi urbanistici-edilizi in funzione delle classi di pericolosità geomorfologica e di idoneità all'utilizzazione urbanistica ai sensi della Circolare n° 7/LAP del 8/5/96, nonché nella relativa Nota Tecnica Esplicativa del Dicembre 1999, sono identificati e normati dagli elaborati geologici di sintesi e dalle seguenti norme:

Il rapporto tra le classi di idoneità urbanistica in cui è stato suddiviso il territorio comunale e le condizioni di pericolosità è esemplificato nel seguente quadro :

PERICOLOSITÀ NULLA → CLASSE I

PERICOLOSITÀ MODERATA → CLASSE II

PERICOLOSITÀ MEDIA O ELEVATA → CLASSE III  
CLASSE I

#### **Settori privi di condizioni di pericolosità geologica**

È consentita la realizzazione di nuovi interventi ed edificazioni, sia pubblici sia privati, nel rigoroso rispetto delle prescrizioni contenute nel D.M. 11/31988 n. 47.

## CLASSE II

### Aree caratterizzate da condizioni di moderata pericolosità geologica

Come norma generale relativa a tale classe, le nuove realizzazioni dovranno prevedere uno studio geologico-tecnico che, oltre a ottemperare a quanto prescritto dalla normativa vigente (D.M. 11/3/1988 n. 47), sia volto a precisare le caratteristiche geomorfologiche e geoidrologiche puntuali, ad individuare gli indirizzi di intervento necessari a superare le condizioni di moderata pericolosità e a valutarne la ricaduta sulla destinazione urbanistica prevista.

Tali aspetti dovranno essere esplicitati a livello di progetto esecutivo ed essere limitati al singolo lotto edificatorio o ad un settore circostante significativo.

Dovrà essere posta attenzione sia alla manutenzione delle linee drenanti esistenti sia alla raccolta e allo smaltimento delle acque reflue e di scorrimento superficiale, evitando in modo tassativo la dispersione non controllata.

Non è ammessa in nessun caso la copertura dei corsi d'acqua con tubi o scatolari, anche se di ampia sezione.

Al fine di caratterizzare maggiormente le differenti problematiche, la classe II è stata suddivisa nelle quattro sottoclassi: II a, II b, II c e II d.

#### Sottoclasse II a

Tali ambiti sono rappresentati da settori di versante con grado di acclività moderato, da settori di conoide stabilizzato o a pericolosità media-moderata e da aree di pianura. Per tali ambiti vale la norma generale relativa alla Classe II.

#### Sottoclasse II b

Trattandosi di settori di versante, talora con pendenze superiori al 25%, oltre ad ottemperare alle prescrizioni di carattere generale non è consentita la realizzazione di scavi o di riporti che modifichino in modo significativo l'andamento plano-altimetrico locale. Come indicazione a carattere generale, si ritiene che questi non debbano comportare riporti di spessore superiore ai 2 m né richiedere opere di sostegno di altezza superiore a 2,5 m fuori terra. In ogni caso tali interventi dovranno essere subordinati a verifica di stabilità dell'opera e del tratto di pendio interessato. Per le aree localizzate alla base di ripidi versanti dovrà essere mantenuta un'adeguata fascia di rispetto e gli interventi edilizi saranno subordinati a specifiche verifiche delle possibili problematiche legate alla caduta di massi.

#### Sottoclasse II c

Anche per questa sottoclasse, riguardante aree di pianura localizzate a valle della S.S. N. 26, fatte salve le prescrizioni di carattere generale, si dovrà valutare la possibile interferenza delle oscillazioni della soggiacenza della falda freatica (che in occasione di eventi meteorologici importanti può raggiungere livelli prossimi al piano campagna) con i nuovi interventi edificatori, escludendo, se necessario, la realizzazione di piani interrati. In ogni caso la quota calpestabile dei piani interrati dovrà essere realizzata a profondità non superiori a 1.50 m rispetto al piano stradale della S.S. N° 26, alla sezione di riferimento.

#### Sottoclasse II d

Tali ambiti sono rappresentati da una fascia che si estende a valle del concentrico di Carema, per i quali la considerevole distanza dal limite di massima

espansione dei fenomeni gravitativi riattivatisi nel 1986 ne giustifica l'utilizzo urbanistico. Tuttavia, oltre alle prescrizioni indicate per la sottoclasse II a, nuove edificazioni sono consentite in presenza di un adeguato programma di manutenzione delle opere di difesa esistenti e nel rispetto del Piano Comunale di Protezione Civile

### CLASSE III

#### Aree in cui sussistono condizioni di pericolosità geologica

Nell'ambito della classe III sono state pertanto operate le seguenti suddivisioni:

#### AMBITI INEDIFICATI

- **Classe III indifferenziata**
- **Classe III a**

#### AMBITI EDIFICATI

- **Classe III b**
- Sottoclasse III b2
- Sottoclasse III b3
- Sottoclasse III b4

#### Classe III indifferenziata

Tale classe comprende porzioni del territorio comunale in cui sussistono, in generale, condizioni di pericolosità potenziale tali da precludere la possibilità di nuovi interventi edificatori. Nell'ambito di tale classe non va peraltro esclusa a priori la presenza di eventuali situazioni locali meno pericolose, potenzialmente attribuibili a classi meno condizionanti.

Ogni eventuale previsione edificatoria, pubblica o privata, dovrà essere sostenuta da specifici studi geologici e geomorfologici di dettaglio.

Per gli edifici isolati presenti saranno consentiti interventi di manutenzione, di risanamento e di ampliamento funzionale senza aumento del carico abitativo.

Con l'intento di non penalizzare le attività agricole, anche alla luce delle più recenti normative riguardanti la pianificazione territoriale, qualora le condizioni di pericolosità lo consentano, nell'ambito di attività esistenti è possibile la realizzazione di nuove costruzioni esclusivamente indirizzate ai fini suddetti.

Tali interventi dovranno essere subordinati all'esecuzione di indagini geognostiche di dettaglio, indirizzate a valutare la loro compatibilità geologica e a prescrivere gli accorgimenti tecnici eventualmente necessari per la mitigazione della pericolosità.

Per gli interventi di carattere pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto dall'Art. 31 della L.R. 56/1977.

#### Classe III a (ambiti inedificati)

Tali ambiti sono associati a situazioni di pericolosità geologica accertata e pertanto non sono idonei ad ospitare nuovi insediamenti; per gli edifici isolati eventualmente presenti si potranno prevedere interventi di manutenzione, di risanamento e di ampliamento funzionale senza aumento del carico abitativo.

Per le attività agricole e zootecniche sarà possibile prevedere ampliamenti e nuove realizzazioni, previo accertamento che le condizioni di pericolosità geologica non siano ostative, non ricadano in aree in dissesto in atto o incipiente

e, comunque, valgono le considerazioni espresse per la classe precedente.

### Classe III b (ambiti edificati)

Si è ritenuto opportuno suddividere questa classe in due sottoclassi, che consentono una più precisa modulazione degli indirizzi urbanistici in relazione alle possibilità di intervento per la mitigazione della pericolosità geologica.

Gli interventi necessari potranno essere distribuiti nel tempo secondo un piano organico che valuti volta per volta la ricaduta.

#### *Sottoclasse III b2*

Tale classe è rappresentata da settori di conoide e/o potenzialmente condizionabili dalla dinamica di versante, nonché da alcune aree di pianura interessate in passato da processi di allagamento, talora localizzate a ridosso del limite della fasce B e B di progetto del P.A.I. (D.P.C.M. 24/5/01), rispettivamente. Nuove edificazioni o completamenti saranno possibili solo in seguito all'attuazione di interventi di sistemazione idrogeologica volti a mitigare le situazioni di pericolosità esistente.

In assenza di tali interventi per il patrimonio edilizio esistente potranno unicamente essere autorizzate opere di manutenzione, ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso, risanamento ed ampliamento funzionale, senza aumento del carico abitativo, nonché la realizzazione di nuove strutture pertinenziali non a fini abitativi.

#### *-Sottoclasse III b3*

In seguito a interventi di sistemazione idrogeologica e a studi geologico–tecnici di dettaglio che ne giustifichino la fattibilità sarà possibile un modesto aumento del carico antropico consentendo, nell'ambito produttivo IP2 in località Airale inferiore, la realizzazione di nuovi fabbricati accessori; in loro assenza potranno essere autorizzati unicamente interventi di manutenzione, ristrutturazione e risanamento senza aumento del carico antropico. In applicazione dei disposti di cui all'art.18 comma 7 delle N.T.A. del P.A.I. sarà cura dell'Amministrazione comunale informare i soggetti attuatori degli interventi in progetto delle limitazioni a cui sono soggette le aree in dissesto e dei relativi interventi prescritti per la loro messa in sicurezza provvedendo inoltre a inserire nel certificato di destinazione urbanistica anche i dati relativi alla classificazione del territorio in funzione del dissesto definito; in sede di attuazione degli interventi realizzabili in tale sottoclasse di rischio geologico dovrà essere sottoscritto, a cura del soggetto attuatore, uno specifico atto liberatorio che escluda ogni responsabilità dell'Amministrazione pubblica in ordine ad eventuali futuri danni a cose e persone derivanti dal dissesto segnalato.

#### *-Sottoclasse III b4*

In tale sottoclasse sono rappresentate settori localizzati alla base del pendio, caratterizzati da condizioni morfologiche nettamente sfavorevoli, quali la presenza a monte di pareti rocciose instabili e/o l'immediata vicinanza ai corsi d'acqua.

In tali ambiti sarà in ogni caso preclusa ogni nuova realizzazione edilizia, ad eccezione dei bassi fabbricati accessori, anche a seguito ad interventi di sistemazione idrogeologica.

Gli edifici esistenti potranno essere oggetto di interventi di manutenzione, ristrutturazione, risanamento ed ampliamento funzionale con cambio di

destinazione d'uso, senza aumento del carico abitativo, nonché la realizzazione di nuove strutture pertinenziali non a fini abitativi a condizione che queste non ricadano in aree di dissesto attivo e non ostacolino né condizionino in alcun modo il deflusso dei corsi d'acqua e risultino esterne alle relative fasce di rispetto.

Infine si ribadisce che eventuali interventi ricadenti entro la perimetrazione delle fasce fluviali del fiume Dora Baltea sono soggette alle Norme di Attuazione del PAI (Titolo II per le fasce fluviali artt.24 → 47) mentre per l'art.9 delle stesse norme indica quelli consentiti nelle aree interessate dal dissesto idraulico e idrogeologico.

Nel rispetto dei disposti di cui all'art.18 comma 7 delle N.T.A. del P.A.I. sarà cura dell'Amministrazione comunale informare i soggetti attuatori degli interventi in progetto delle limitazioni a cui sono soggette le aree in dissesto e dei relativi interventi prescritti per la loro messa in sicurezza e a richiedere, in sede esecutiva, la sottoscrizione di un atto liberatorio che escluda ogni responsabilità dell'Amministrazione pubblica in ordine ad eventi futuri danni a cose e persone comunque derivanti dal dissesto segnalato; inoltre la stessa provvederà ad inserire nel certificato di destinazione urbanistica anche i dati relativi alla classificazione del territorio in funzione del dissesto definito.

#### FASCE DI SALVAGUARDIA DEI CORSI D'ACQUA

La tabella seguente espone in modo sintetico l'ampiezza delle fasce di rispetto relative ai corsi d'acqua (privi di fasce fluviali del PAI) del territorio comunale.

CORSO D'ACQUA	AMPIEZZA DELLE FASCE DI RISPETTO
Torrente Chiussuma	25 m
Rio Verney	25 m
Roggia del Lys a monte della confluenza del Rio Verney	10 m
Roggia del Lys a valle della confluenza del Rio Verney	15 m
Tutti i corsi d'acqua ad eccezione dei precedenti	15 m

Le porzioni di territorio inedificate comprese entro le fasce di rispetto, sono assoggettate ai vincoli relativi alla Classe III a, mentre quelle edificate, ad eccezione dei settori lungo il Rio Verney ascritti alla classe IIIb2, debbono seguire le prescrizioni relative alla Sottoclasse III b4, fatte salve disposizioni più restrittive indicate nelle L.R. 5/12/77 n° 56.

Nel caso di entrata in vigore del Progetto di variante al PAI – Variante delle Fasce Fluviali del Fiume Dora Baltea, il Comune deve recepire le norme contenute e adeguare gli strumenti urbanistici tempestivamente.

Ne consegue che le porzioni di territorio ricomprese entro la fascia B dal citato progetto di Variante (adottato con deliberazione n.17/2004 del Comitato Istituzionale dell'Autorità di bacino del Fiume Po) sono assoggettate alle misure di salvaguardia di cui all'art.17, comma 6.bis, della legge 183/89; tali ambiti, anche se diversamente rappresentati nella carta di sintesi della pericolosità

geologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica (tavv.4.a e 4.b) sono da considerare normativamente ascrivibili alla classe di rischio idrogeologico III.a, se costituiti da aree inedificate e alla classe III.b3, se relativi a aree edificate.

FINE