



REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI CUNEO

COMUNE di MONTANERA

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

VARIANTE PARZIALE N. 5

REDATTA AI SENSI Art.17 C. 7 L.R. 56/77

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PROGETTO PRELIMINARE
PROGETTO DEFINITIVO

ADOTTATO
APPROVATO

CON D.C.C. N 28 DEL 12/11/2012
CON D.C.C. N DEL

Il Segretario Comunale.....

Il Sindaco

PROGETTISTA INCARICATO

Dottor Architetto

Umberto FINO

Il Resp. del Procedimento.....

Via Carlo Emanuele III n. 21/B-12100 Cuneo

Tel. 0171/67943 Fax 0171/603647

E-mail archfino@cuneo.net

IlProgettista.....

INDICE -

TITOLO 1° -NORME GENERALI

- Art.1 Elaborati di P.R.G.
- Art.2– Definizioni
- Art.3 Standards urbanistici
- Art.4 Attuazione del P.R.G.
- Art.5 Classificazione ed individuazione delle aree

TITOLO 2° -NORME PARTICOLARI

- Art.6 Individuazione, classificazione e salvaguardia dei beni culturali e dei caratteri ambientali

TITOLO 3° - NORME PER GLI INSEDIAMENTI -

- Art.7 R1 Insedimenti residenziali a carattere storico, artistico e documentario
- Art.8 R2 Insedimenti residenziali edificati di ristrutturazione
- Art.8 bis Normativa di carattere geologico
- Art.9 R3 insediamenti residenziali di completamento
- Art.10 R4 Insedimenti residenziali di nuovo impianto
- Art.11 S Aree per servizi ed impianti di interesse pubblico
- Art.12 H Aree destinate alle attività agricole
- Art.13 HI - HI1 - HI2R - HI2P Aree destinate alle attività agricole inedificabili
- Art.14 I Aree inedificabili
- Art.15 I1 Aree inedificabili per le caratteristiche negative dei terreni
- Art.15bis – I 2 – Area inedificabile nel rispetto del futuro sviluppo residenziale
- Art.16 P Impianti produttivi esistenti da confermare e/o ampliare e aree per nuovi impianti
- Art.17 PL Aree per impianti estrattivi ed attrezzature annesse

TITOLO 4° - NORME SPECIALI -

- Art.18 Tutela dell'assetto idrogeologico e dell'ambiente
- Art.19 Zona di riassetto idrogeologico
- Art.20 Tutela dell'ecologia vegetale
- Art.21 Disposizioni della Commissione edilizia
- Art.22 Deroghe
- Art.23 entrata in vigore del P.R.G.
- Art.24 Norma generale
- Art.25 Realizzazione delle recinzioni

NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

TITOLO 1° NORME GENERALI -

ART. 1 - ELABORATI DEL P.R.G. -

IL Piano Regolatore Generale del Comune di Montanera estende la sua efficacia a tutto il territorio comunale, disciplinandone l'uso e la tutela attraverso le presenti Norme e le prescrizioni topografiche contenute nelle tavole del Piano.

Ai sensi e per gli effetti delle vigenti leggi Urbanistiche, nonché in particolare della vigente legge Regionale n° 56/1977 e successive modificazioni, il P.R.G. è costituito da:

Relazione illustrativa;

Norme d'attuazione e Tabelle relative alle classi di destinazione d'uso integranti le norme per l'attuazione del piano come infra specificato ed aventi perciò la stessa portata giuridica ad esse attribuita ai sensi di legge.

Tali tabelle fissano per ciascuna area le destinazioni d'uso, i tipi di intervento (indici di fabbricabilità e caratteri costruttivi) e ogni altra prescrizione propria delle varie aree ed i modi di attuazione;

allegati tecnici comprendenti le indagini, le analisi e le rappresentazioni cartografiche, precisate al punto 2 dell'Art.14 della legge Regionale Urbanistica n° 56/77 in seguito chiamata L.R.U. e successive modificazioni;

1) Tavola 1 sintetica di piano, in scala 1/25.000, volta ad individuare, il quadro dello sviluppo del territorio;

2) Tavola 2 dell'assetto generale di piano, estesa a tutto il territorio comunale, in scala 1/5.000;

3) Tavola 3 dell'assetto generale di piano estesa a tutte le aree urbanizzate, in scala 1/2.000;

4) Tavola 4 dell'assetto generale di piano del Centro abitato in scala 1/1.000

5)- Tavola 5 Planimetria con individuazione fasce fluviali in scala 1/25.000

6)- Tavola 6 Planimetria generale del territorio Comunale con sovrapposizione della carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e della idoneità all'utilizzazione urbanistica.

7) Relazione geologico tecnica

ART.2 DEFINIZIONI -

Ai fini dell'applicazione delle norme che seguono, si fa riferimento alle seguenti definizioni:

1 Parametri ed Indici Edilizi ed Urbanistici

Definizioni di contenuto cogente del Regolamento Edilizio Tipo, Titolo III, di cui alla Deliberazione del Consiglio Regionale 29.07.1999, n.548-9691, "Approvazione del regolamento edilizio tipo ai sensi dell'art.3, comma1, della L.R. 08.07.1999 n.19 relativa a Norme in materia di edilizia e modifiche alla L.R. 05.12.1977 n.56".

1.1 Altezza dei fronti della costruzione (Hf) (Art.13 del Regolamento Edilizio Tipo)

1. Si definiscono fronti le proiezioni ortogonali delle singole facciate della costruzione, compresi gli elementi aggettanti o arretrati e la copertura.
2. Si assume come altezza di ciascun fronte della costruzione la differenza di quota, misurata in metri [m], tra l'estradosso dell'ultimo solaio - ovvero tra il filo di gronda della copertura se a quota più elevata rispetto ad esso - ed il punto più basso della linea di spiccatto; parapetti chiusi o semiaperti, realizzati con qualsiasi tipo di materiale, non rientrano nel computo se di altezza inferiore o uguale a 1,10 m.
3. L'ultimo solaio è quello che sovrasta l'ultimo spazio abitabile o agibile - ivi compresi i sottotetti che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati abitabili o agibili - con esclusione dei volumi tecnici;
4. Il filo di gronda è dato dall'intersezione della superficie della facciata con il piano orizzontale tangente al punto più basso della parte aggettante della copertura; nel caso in cui la facciata e la copertura siano raccordati con elementi curvilinei od altro, l'intersezione di cui sopra è rappresentata da una linea virtuale.
5. La linea di spiccatto è data dall'intersezione della superficie del terreno naturale o del terreno sistemato, se a quota inferiore, con la superficie della facciata della costruzione, escluse le parti prospicienti a rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati. Qualora il terreno sia confinante con strade pubbliche e il terreno naturale si trovi a quota inferiore delle strade stessa, la linea di spiccatto sarà data dall'intersezione del terreno sistemato, anche se a quota superiore del terreno esistente, con il limite calcolato alla quota massima della strada o delle strade in corrispondenza della proiezione dell'ingombro dell'edificio sulla viabilità stessa.
6. Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale o presenti andamento complesso con parti a diverse sezioni verticali, l'altezza virtuale della linea di estradosso rispetto al piano di calpestio sottostante, è convenzionalmente ricavata dividendo il volume dell'ultimo spazio di cui al comma 3 (comprensivo degli spessori dei tamponamenti laterali e dell'ultimo solaio) per la superficie utile lorda corrispondente (v. art. 18), al netto di eventuali soppalchi; l'altezza virtuale di cui sopra sommata alla differenza di quota tra il piano di calpestio citato ed il punto più basso della linea di spiccatto è l'altezza di ciascun fronte.
7. Dal computo dell'altezza dei fronti sono escluse le opere di natura tecnica che è necessario collocare al di sopra dell'ultimo solaio, quali torrioni dei macchinari degli ascensori, torrioni delle scale, camini, torri di esalazione, ciminiere, antenne, impianti per il riscaldamento e/o la

refrigerazione, impianti per l'utilizzo di fonti energetiche alternative.

1.2 Altezza della costruzione (H) (Art.14 del Regolamento Edilizio Tipo)

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

1.3 Numero dei piani della costruzione (Np) (Art.15 del Regolamento Edilizio Tipo)

1. Il numero dei piani della costruzione è il numero dei piani abitabili o agibili - compresi quelli formati da soffitte e da spazi sottotetto che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati tali - e di quelli seminterrati il cui livello di calpestio sia, anche solo in parte, fuori terra rispetto ad uno qualunque dei fronti dell'edificio, con esclusione di rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.
2. Dal computo del numero dei piani sono esclusi quelli il cui livello di calpestio risulti interamente interrato e che non emergano dal suolo per più di 1,20 m, misurati dal più alto dei punti dell'intradosso del soffitto al più basso dei punti delle linee di spiccatto perimetrali (definite ex art. 13, comma 5), nonché gli eventuali soppalchi.

1.4 Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds) (Art.16 del Regolamento Edilizio Tipo)

1. Le distanze di cui al titolo del presente articolo sono misurate in metri [m] e riferite al filo di fabbricazione della costruzione.
2. Il filo di fabbricazione, ai fini della presente norma, è dato dal perimetro esterno delle pareti della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di 1,50 m; sono inclusi nel perimetro anzidetto i "bow window", le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed ascensori.
3. La distanza tra:
 - a) filo di fabbricazione di una costruzione e filo di fabbricazione di un'altra costruzione (D),
 - b) filo di fabbricazione di una costruzione e linea di confine della proprietà (Dc),
 - c) filo di fabbricazione di una costruzione e confine di una strada o, in assenza di questo, ciglio di una strada (Ds),

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

1.5 Superficie coperta della costruzione (Sc) (Art.17 del Regolamento Edilizio Tipo)

1. La superficie coperta è l'area, misurata in metri quadrati [m²], della proiezione orizzontale dell'intero corpo della costruzione emergente dal terreno, comprese le tettoie, le logge, i "bow window", i vani scala, i vani degli ascensori, i porticati e le altre analoghe strutture.
2. Sono esclusi dal computo della superficie coperta gli elementi decorativi, i cornicioni, le pensiline ed i balconi aperti a sbalzo, aggettanti per non più di 1,50 m dal filo di fabbricazione.

1.6 Superficie utile lorda della costruzione (Sul) (Art.18 del Regolamento Edilizio Tipo)

1. La superficie utile lorda, misurata in metri quadrati [m²], è la somma delle superfici utili lorde di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano.

2. Nel computo della superficie utile lorda dei piani sono comprese le superfici relative:
 - a) ai "bow window" ed alle verande;
 - b) ai piani di calpestio dei soppalchi;
sono escluse le superfici relative:
 - c) ai volumi tecnici, anche se emergenti dalla copertura del fabbricato, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, impianti tecnologici, ai vani scala ed ai vani degli ascensori;
 - d) ai porticati, ai "pilotis", alle logge, ai balconi, ai terrazzi;
 - e) agli spazi compresi nel corpo principale o a quelli coperti ad esso esterni adibiti al ricovero ed alla manovra dei veicoli, per uso esclusivo dei residenti o comunque pertinentziali;
 - f) ai locali cantina, alle soffitte ed ai locali sottotetto non abitabili o agibili;
 - g) ai cavedi.

1.7 Superficie utile netta della costruzione (Sun) (Art.19 del Regolamento Edilizio Tipo)

1. La superficie utile netta, misurata in metri quadrati [m²], è la somma delle superfici utili nette di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - ricavate deducendo da quelle utili lorde, così come definite all'art. 18, tutte le superfici non destinate al calpestio.
2. Le soglie di passaggio da un vano all'altro e gli sguinci di porte e finestre sono convenzionalmente considerate superfici non destinate al calpestio fino ad una profondità massima di 0,50 m e, come tali, sono dedotte dalle superfici lorde; soglie e sguinci di profondità maggiore saranno invece computati per intero come superfici destinate al calpestio.

1.8 Volume della costruzione (V) (Art. 20 del Regolamento Edilizio Tipo)

1. Il volume della costruzione, misurato in metri cubi [m³], è la somma dei prodotti della superficie utile lorda di ciascun piano (Sul), al netto di eventuali soppalchi, per l'altezza misurata tra i livelli di calpestio del piano medesimo e del piano superiore.
2. Per l'ultimo piano, sottotetto abitabile o agibile compreso, l'altezza di cui sopra è quella tra il livello di calpestio e l'estradosso dell'ultimo solaio o in sua assenza l'estradosso della superficie di copertura.
3. Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale, si ricava convenzionalmente l'altezza virtuale alla quale è situata la linea di estradosso rispetto al piano di calpestio, seguendo il procedimento descritto al comma 6 dell'art. 13.

1.9 Superficie fondiaria (Sf) (Art. 21 del Regolamento Edilizio Tipo)

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

2.0 Superficie territoriale (St) (Art. 22 del Regolamento Edilizio Tipo)

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

2.1 Rapporto di copertura (Rc) (Art. 23 del Regolamento Edilizio Tipo)

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

2.2 Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) (Art. 24 del Regolamento Edilizio Tipo)

- I. L'indice di utilizzazione fondiaria è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie fondiaria ($Uf = Su_l/Sf$): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie utile lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria $[m^2]/[m^2]$.

2.3 Indice di utilizzazione territoriale (Ut) (Art. 25 del Regolamento Edilizio Tipo)

- I. L'indice di utilizzazione territoriale è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie territoriale ($Ut = Su_l/St$): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale $[m^2]/[m^2]$.

2.4 Indice di densità edilizia fondiaria (If) (Art. 26 del Regolamento Edilizio Tipo)

1. L'indice di densità edilizia fondiaria è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie fondiaria ($If = V/Sf$): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria $[m^3]/[m^2]$.

2.5 Indice di densità edilizia territoriale (It) (Art. 27 del Regolamento Edilizio Tipo)

- I. L'indice di densità edilizia territoriale è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie territoriale ($It = V/St$): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale $[m^3]/[m^2]$.

2.6 Area:

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

2.7 Destinazione d'uso:

1 si intende per destinazione d'uso di un'area come sopra definita, l'insieme delle attività e delle utilizzazioni che, secondo la classifica adottata, sono prescritte od ammesse nell'area considerata.

Per cambiamento di destinazione d'uso di un'area, di un immobile o di parte di esso si intende un passaggio dall'una all'altra delle classi d'uso.

2.8 Piano fuori terra:

1. si definisce piano fuori terra quello il cui piano di calpestio è anche solo parzialmente al medesimo livello o sopraelevato o ribassato di non più di 60 centimetri rispetto al piano del terreno a sistemazione avvenuta.

2.9 Distanza dai canali arginati

1. Per distanza dai canali si intende quella che viene misurata dal limite del demanio o loro sponda incisa. Tutte le normative di riferimento sono riportate all' Art. 8 bis delle suddette N.T.A. punto 10 –11 –12- 13

3.0 Distanze per stalle di CATEGORIA I

(vedi art.12 p.21)

3.1 Distanze per stalle di CATEGORIA II -

(vedi art.12 p.22)

3.2 Altezze locali sottotetto

1 Sono considerati locali sottotetto quelli aventi soffitto inclinato. Tali locali saranno considerati abitabili e conteggiati nella cubatura se l'altezza media (altezze misurate tra l'estradosso dell'ultimo solaio e l'intradosso della copertura soprastante) sarà superiore a mt.2,40 e l'altezza minima sarà superiore a mt. 1,80. nei casi in cui si trattino di sottotetti preesistenti alla L.R. 6.8.1998 n. 21 recupero dei sottotetti.

Per quelli nuovi di successiva realizzazione si dovranno rispettare le altezze minime prescritte dalla vigente normativa igienico- edilizia.

Qualora queste due condizioni non si verificassero contemporaneamente, il locale verrà considerato non abitabile, non verrà conteggiato nella cubatura, ma sarà, assoggettato al pagamento degli oneri di urbanizzazione.

Le controsoffittature o le solette piane nei locali sottotetto non verranno considerate ai fini del calcolo delle altezze (media e massima), le quali verranno misurate all'intradosso della soletta del tetto.

3.3 Bassi fabbricati:

1. sono considerati bassi fabbricati le costruzioni aperte o chiuse che si elevano per un'altezza non superiore a mt.2,80 dal piano di campagna o marciapiede alla linea di gronda e mt.4.00 al colmo e che siano destinati ad usi accessori all'abitazione o altro edificio principale esistente, collegati a quest'ultimi o comunque a non meno di 5 mt. dal confine.

=

Si stabilisce inoltre che la distanza tra i suddetti bassi fabbricati e gli edifici esistenti in ogni caso dovranno attenersi alla distanza minima di m. 10,00 da pareti finestrate ; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata il tutto secondo il D.M. del 2 aprile 1968 n. 1444.

Nel solo caso in cui entrambe le pareti risultino cieche, i bassi fabbricati, se non sono uniti o aderenti all'abitazione principale cui sono asserviti, possono essere tenuti a una distanza non minore di m. 3,00 dall'abitazione medesima.

I bassi fabbricati dovranno essere costruiti con materiale idoneo per l'inserimento ambientale, essere realizzati a falde, preferibilmente con struttura del tetto in legno.

Diverse modalità potranno essere concesse quando siano realizzati in posizione interrata o seminterrata o quando sia opportuno mantenere l'omogeneità con tipologie preesistenti.

I bassi fabbricati saranno esclusivamente valutati agli effetti del rapporto di copertura e non della volumetria realizzabile; sono comunque consentiti, ad eccezione delle zone R.1.e R2 ove si richiama quanto specificatamente normato, nella misura massima di mq.25 per ogni unità abitativa.

Sono da considerarsi bassi fabbricati anche le cabine elettriche; tali manufatti dovranno rispettare le stesse prescrizioni di cui sopra.

19) Principali tipi di intervento Urbanistico:

a) Restauro paesaggistico: si intende il complesso di interventi volti al recupero, alla salvaguardia e al ripristino dei peculiari caratteri storico-culturali, ambientali e tradizionali di parti del territorio riconosciute come "aree di interesse storico e paesaggistico" pertinenti a beni culturali ambientali, ai sensi dell'Art.2' della L.R.U.

b) Riqualificazione Urbanistica: si intende il complesso di interventi volti a ricomporre la struttura urbanistica di una parte del territorio, sia per quanto concerne 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.

c) 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 e della rete stradale.

d) Nuovo impianto: si intende il complesso degli interventi volti a realizzare nuovi insediamenti con i relativi servizi in aree inedificate.

20) Principali tipi di intervento edilizio: ai sensi dell'art. 31 della legge 457/78, dell'art.13 della I.R.56/77 e succ. mod. ed int. e della circolare del Presidente della Giunta Regionale 5/S.G./URB del 27.4.84, fatte salve ulteriori limitazioni in sede di

strumento urbanistico esecutivo in relazione alla peculiarità del tessuto edilizio considerato, i principali tipi di intervento edilizio si intendono così specificati:

a) Manutenzione ordinaria: si intendono le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle rifiniture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali né modifiche alle strutture od all'organismo edilizio e più precisamente:

riparazione di infissi esterni, grondaie, pluviali, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne;

- riparazione di infissi interni e di pavimentazioni;

sostituzione di intonaci e rivestimenti interni;

riparazione e ammodernamento di impianti che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici;

riparazione di intonaci esterni colorazioni esterne verniciatura degli infissi.

b) Manutenzione straordinaria: si intendono 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.

Tali interventi sono da intendersi limitatamente a quelli che non comportano modifiche o alterazioni sostanziali alle strutture murarie originarie dell'edificio. È comunque esclusa dagli interventi di straordinaria manutenzione, qualsiasi modifica della forma e della posizione, dimensione e pendenze delle scale e delle rampe e del tipo e delle pendenze delle coperture, quando riguardino elementi od edifici di particolare interesse architettonico, nonché qualsiasi modifica delle destinazioni d'uso.

c) Restauro conservativo o restauro scientifico: si intendono gli interventi finalizzati alla conservazione, recupero e valorizzazione dei caratteri degli edifici di interesse storico-artistico ed hanno per oggetto le sole operazioni di restauro statico ed architettonico degli edifici, il ripristino e la conservazione degli elementi originari o coerenti con l'insieme, senza alterazioni volumetriche, planimetriche, di sagoma e di prospetti.

d) Restauro e risanamento conservativo: si intendono gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dall'esigenza dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

e) Ristrutturazione edilizia: si definiscono due sottoclassi di intervento e precisamente:

e1) - Ristrutturazione edilizia interna: riguarda gli interventi che hanno per oggetto il recupero degli edifici alla destinazione d'uso ammessa dal P.R.G. nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

conservazione dell'impianto planimetrico e del volume originario, salvo parziali modifiche necessarie alla eliminazione di aggiunte e superfetazioni in contrasto con i caratteri dell'edificio;

consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate; rifacimento di parti limitate di muri perimetrali purché ne sia mantenuto il posizionamento e siano ripristinati l'apparato decorativo e gli elementi originari di pregio, qualora esistenti; conservazione e valorizzazione dei prospetti pur con modificazione delle aperture nel rispetto dei caratteri compositivi dell'insieme;

è ammessa l'introduzione di nuovi elementi quali servizi igienici impianti tecnologici scale sempreché non si dia luogo alla formazione di volumi tecnici che modifichino la sagoma, fatta salva la possibilità di adeguare le altezze interne come ammesso dalle presenti N.T.A. senza aumentare le quote di imposta e di colmo delle coperture e senza modificare le aperture.

e2) Ristrutturazione edilizia totale: riguarda gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti.

f) Completamento: si intendono gli interventi rivolti alla realizzazione di nuove opere, su porzioni del terreno già diffusamente edificato, per cui il piano detta specifiche prescrizioni relative agli allineamenti, alle altezze massime nonché alla tipologia ed alle caratteristiche planovolumetriche degli edifici.

Sono in particolare considerate come "ampliamenti" anche ai fini dell'Art.3 l.10/1977 e dell'Art.33 l.R.56/77, le nuove opere funzionalmente connesse con impianti o insediamenti esistenti sulla stessa area di proprietà al momento dell'adozione del Piano Regolatore Generale, solo se eseguiti con licenza o concessione non successivamente annullata e non in contrasto con essa, di cui si prevede la conservazione o la ristrutturazione con le attuali destinazioni.

Per tutti gli interventi di cui al presente punto 14, per quanto non specificato, si fa rimando alla Circolare Presidente Giunta Regionale n.5/SG/URB del 27/4/1984.

ART.3 - GLI STANDARDS URBANISTICI

Al fine di migliorare la dotazione di aree per servizi e spazi pubblici in funzione degli insediamenti residenziali, produttivi e terziari, ai sensi dell'Art.21 della L.R.U. il piano fa riferimento ai seguenti standards:

1) Attrezzature e servizi per gli insediamenti residenziali: la dotazione minima che dovrà essere assicurata è fissata in 25 mq./ab. salvo diversa indicazione ammessa nelle singole schede di zona, da commisurarsi alla capacità insediativa residenziale in relazione agli interventi abitativi attuali e previsti. Tale dotazione minima complessiva è da intendersi, in linea di massima così ripartita:

a) 5 mq. per abitante di aree per l'istruzione (asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo);

b) 5 mq. per abitante di aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative);

- c) 12,50 mq. per abitante di aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport;
- d) 2,50 mq. per abitante di aree per parcheggi pubblici.

2) Attrezzature e servizi per gli insediamenti produttivi: la dotazione minima di aree per attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi di nuovo impianto è pari al 20% della superficie territoriale delle aree; per interventi di riordino e completamento ed in caso di interventi su impianti esistenti confermati la dotazione è pari al 10% della superficie fondiaria delle aree. Tali aree a servizi saranno destinate prevalentemente a parcheggi ed anche a verde, attrezzature sportive, servizi sociali, mense ed attrezzature varie.

3) Attrezzature e servizi per gli insediamenti direzionali commerciali: la dotazione minima resta fissata nella misura del 100% della superficie lorda di pavimento degli edifici destinati agli insediamenti stessi, di cui almeno la metà da destinare a parcheggi di uso pubblico. Per gli insediamenti commerciali la dimensione e l'organizzazione degli spazi funzionali sopradetti dovrà inoltre rispettare le indicazioni date dalla Regione, in applicazione della L.426/71, in relazione alle diverse tipologie di attrezzature commerciali. Tali standards devono essere verificati per tutti gli interventi suscettibili di produrre nuovi insediamenti commerciali o direzionali di oltre 400 mq. di superficie utile lorda di solaio, e negli altri casi, nei limiti e con le modalità specificate nelle norme che seguono. Non potranno essere conteggiate, al fine di tale verifica, aree per servizi vincolate nelle Tavole di Piano in funzione degli insediamenti residenziali, a meno che eccedano i fabbisogni della popolazione residente nell'area interessata, nonché le aree per le quali non siano previsti o l'acquisizione da parte della pubblica amministrazione o l'assoggettamento ad uso pubblico.

- Relativamente ai punti precedenti: 1) Attrezzature e servizi per gli insediamenti residenziali; 2) per gli insediamenti produttivi; 3) per gli insediamenti commerciali; viene data la possibilità (nel caso in cui sia accertata la presenza sul territorio di una complessiva quantità di attrezzature, servizi tale da soddisfare gli standard di legge) di monetizzare parte delle aree da dismettere al Comune per servizi pubblici per un massimo del 30% dell'intera superficie da cedere, oppure che tale quantificazione economica possa essere impegnata, sempre a carico dei proponenti, per la realizzazione di altre Opere di Urbanizzazione primaria e secondaria limitrofe alle zone di intervento e finalizzate a tale utilizzo, il tutto a discrezione dell'Amministrazione Comunale.

- Nelle aree produttive esistenti, da confermare e/o da ampliare, nella quale la superficie per servizi da dimettere o asservire conseguentemente all'intervento non sia individuata in cartografia, l'Amministrazione Comunale può optare per la sua totale monetizzazione (100%). tale possibilità opera qualora l'Amministrazione Comunale ritenga motivatamente che l'area in questione non risulti indispensabile per il contesto in cui si colloca in quanto sono già presenti altre aree per servizi, oppure si situi in posizione isolata e non collegata ad altre infrastrutture, oppure sia al servizio di un unico insediamento già dotato di spazi pertinenziali privati sufficienti.

Art.4 ATTUAZIONE DEL P.R.G. -

Gli interventi relativi alla trasformazione degli immobili, aree, ed edifici previsti o ammessi dal Piano Regolatore Generale, nonché delle loro destinazioni d'uso, sono subordinati a concessione od autorizzazione da parte del Sindaco, secondo le norme della presente regolamentazione.

Le tabelle di zona definiscono le porzioni di territorio in cui è ammesso l'intervento diretto e quello in cui la concessione è subordinata alla formazione e all'approvazione di strumenti urbanistici esecutivi.ove non definite dal P.R.G. le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione di strumenti urbanistici sono delimitate con specifiche deliberazioni consiliari motivate. Le suddette delimitazioni non costituiscono variante al Piano Regolatore Generale ai sensi della lett. e), 8° comma dell'art.17, L.R.56/77 e s.m.i.

Gli strumenti urbanistici esecutivi sono esclusivamente:

1) I piani particolareggiati, di cui agli articoli 13 e seguenti della legge 17 agosto 1942, n° 1150 e successive modificazioni e all'articolo 27 della legge 22 ottobre 1971, n°865, e artt.38,39,40 e 41 della L.R.56/77 e s.m.i.

2) I piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla legge 18 aprile 1962, n° 167 e successive modificazioni e art.41 L.R.56/77 e s.m.i.

3) I piani di recupero di cui alla legge 5 agosto 1978 n°457 e artt.41 bis e 43 della L.R.56/77 e s.m.i.

4) I piani esecutivi di iniziativa privata convenzionata di cui agli artt.43, 44 e 45 della L.R.56/77 e s.m.i..

5) I piani tecnici di opere ed attrezzature di iniziativa pubblica di cui all'articolo 47 della L.R.56/77 e s.m.i..

Ai fini del superamento delle barriere architettoniche ai sensi del D.P.R. n° 384 del 27 aprile 1978 e art.91 octies, L.R.56/77 e s.m.i. il comune promuove l'introduzione di idonei elementi progettuali, in particolare per quanto attiene l'arredo urbano e l'accessibilità ai pubblici servizi nell'esecuzione degli strumenti urbanistici esecutivi.

ART.5 LA CLASSIFICAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DELLE AREE -

Ai fini delle prescrizioni operative di cui all'art. 13 della L.R.U. l'intero territorio comunale è diviso in aree, distintamente individuate nella cartografia del P.R.G. e così classificate:

R1 insediamenti residenziali a carattere storico, artistico e documentario -

R2 insediamenti residenziali di ristrutturazione

R3 insediamenti residenziali di completamento

R4 insediamenti residenziali di nuovo impianto

S Aree per servizi ed impianti di interesse pubblico

H Aree destinate alle attività agricole

Hp – Aree agricole- produttive

H I Aree inedificabili anche ai fini agricoli, per la tutela della futura programmazione urbanistica del concentrico.

H I1 Zona in cui è acconsentita l'edificazione di abitazioni a servizio delle aziende agricole esistenti e di porticati.

HI2R – Zona agricola inedificabile in cui è acconsentita l'utilizzazione edificatoria residenziale

HI2P – Zona agricola inedificabile in cui è acconsentita l' utilizzazione edificatoria produttiva

H IC Zone agricole inedificabili in cui è acconsentita l'estrazione di inerti previa autorizzazione Comunale.

I Aree inedificabili di rispetto alle viabilità, ai cimiteri, alle sponde dei fiumi, torrenti e canali.

I 1 Aree inedificabili per le caratteristiche negative dei terreni e potenzialmente pericolosi per la pubblica incolumità.

I 2 – Area inedificabile nel rispetto del futuro sviluppo residenziale.

P Impianti produttivi da confermare e/o da ampliare con nuovi impianti.

P.L.- Aree per impianti di lavorazione materiali inerti e produzione conglomerati.

TITOLO 2° NORME PARTICOLARI -

ART.6 INDIVIDUAZIONE, CLASSIFICAZIONE E SALVAGUARDIA DEI BENI CULTURALI E DEI CARATTERI AMBIENTALI

Ai sensi dell'art. 24 della L.R.U., le tavole di Piano individuano sull'intero territorio comunale i beni culturali ed i caratteri ambientali da salvaguardare secondo la seguente classificazione:

1) gli insediamenti urbani aventi carattere storico artistico o ambientale individuati con sigla R.1.

1.1. parti della città corrispondenti al nucleo di più antica accultazione.

1.2. palazzi e ville di particolare pregio architettonico e ambientale.

In tutti gli ambiti classificati come beni culturali ambientali gli interventi ammessi, sia con concessione diretta, sia previo strumento urbanistico esecutivo, dovranno essere progettati secondo omogenee procedure che garantiscono:

una sistematica ed attendibile ricognizione dei valori storici, culturali e documentari da salvaguardare;

una omogenea metodologia d'analisi e di progetto;

- un allargamento sistematico del patrimonio conoscitivo e documentario sui beni culturali, anche ai fini di cui all'art. 9 della L.R.U.

Ai fini degli articoli 24 e 81 della L.R.U. e dell'art. 12 L.10/77 è considerato Centro Storico l'ambito urbano così come delimitato dalla cartografia di progetto.

Fino all'emanazione dell'apposito "Regolamento di colore" delle facciate degli edifici di cui al punto 1., di norma la tinteggiatura sarà definita di volta in volta a giudizio insindacabile dell'Amministrazione, dovranno comunque essere ripristinate le tinte ed i decori originali.

TITOLO 3° NORME PER GLI INSEDIAMENTI -

ART. 7 R 1 INSEDIAMENTI RESIDENZIALI A CARATTERE STORICO, ARTISTICO E DOCUMENTARIO (AI SENSI DELL'ART. 24 DELLA L.R.U.)

Prescrizioni

Rappresenta il Nucleo Antico della città come delimitato nella cartografia di P.R.G., in cui si rendono opportuni interventi e destinazioni aventi per finalità il recupero delle connotazioni ambientali di testimonianza storica, culturale e tradizionale, l'eliminazione degli elementi deturpanti, il miglioramento delle qualità del patrimonio edilizio e la permanenza del tessuto sociale preesistente.

Gli interventi sono ammessi sia con concessione diretta, sia previo strumento urbanistico esecutivo e dovranno essere progettati tendendo al raggiungimento dei seguenti scopi;

- a) l'integrale recupero del tessuto edilizio, con operazioni coordinate, sul suolo pubblico, sul verde e sui servizi, sull'arredo urbano e sull'organizzazione della viabilità generale e pedonale;
- b) il restauro conservativo del tessuto edilizio, con operazioni di adeguamento tecnologico e di consolidamento per il recupero igienico e funzionale, di ripristino architettonico e di eliminazione degli elementi e dei fattori di incoerenza e di degrado;
- c) la preservazione del tessuto sociale, mediante un attento controllo delle modificazioni d'uso del patrimonio edilizio, che dovranno di norma esser orientate al massimo recupero abitativo, compatibilmente con le esigenze per garantire ai residenti, standards di vita accettabili ed omogenei con il contesto urbano, e di salvaguardare le attività economiche (commerciali, artigianali e di servizio) esistenti.

Norme per gli interventi

Destinazioni d'uso ammesse:

residenze

- servizi per l'istruzione e di interesse comune

parcheggi pubblici e privati

attività direzionali, commerciali e ricettive

attività di tipo artigianale locale di servizio non nocivo e molesto, escluse le lavorazioni insalubri di qualsiasi tipo

servizi di interesse generale e culturale

Interventi ammessi

manutenzione ordinaria e straordinaria;

restauro e risanamento conservativo

ristrutturazione edilizia interna (di tipo "A", secondo la definizione della Circolare del P.G.R. n° 5/SG/URB del 27.4.84) la ristrutturazione urbanistica non è ammessa.

Le aree libere devono restare inedificate con la sola eccezione della loro utilizzazione per usi sociali pubblici. Tutta la zona è considerata zona di recupero di cui all'art. 27 della L.457/78.

Vincoli

L'attuazione delle previsioni del P.R.G., di cui al presente articolo è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali e di tutela culturale, di cui all'Art.7.

Per la viabilità urbana valgono gli allineamenti stradali in atto, a tutela dell'ambiente e delle visuali.

Gli interventi nel Centro Storico sono comunque ammessi nel rispetto della prescrizione della legge n° 1089 dell'01.06.1939 e successive modificazioni: "Tutela delle cose di interesse artistico e storico".

Le operazioni di manutenzione straordinaria per rinnovare 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.

Per gli edifici vincolati ai sensi della L.1497/39 e della L. 1089/39 sono ammessi esclusivamente interventi di restauro e risanamento conservativo.

Le operazioni di restauro e risanamento conservativo hanno per obiettivo:

a) l'integrale recupero degli spazi urbani e del sistema viario storico, con adeguate sistemazioni del suolo pubblico, dell'arredo urbano e del verde e con la individuazione di parcheggi marginali;

b) 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 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, è ammesso il recupero dei volumi agricoli esistenti ai fini abitativi, non è ammesso l'innalzamento del tetto, è ammessa esclusivamente la realizzazione di un cordolo perimetrale di consolidamento della muratura di altezza massima di 30 cm. da realizzarsi sui muri perimetrali.

c) al mantenimento della destinazione d'uso attuale, salvo altre destinazioni purché documentate e compatibili, a giudizio insindacabile dell'Amministrazione Comunale.

ART.8 INSEDIAMENTI RESIDENZIALI EDIFICATI DI RISTRUTTURAZIONE - R.2 (ai sensi dell'art. 24 della L.R.U.)

Prescrizioni:

Rappresenta l'insediamento abitativo urbano di impianto, sette-ottocentesco e di recente edificazione con le aree annesse, edificato in tutto o in parte, come delimitato dalla cartografia.

Le aree di insediamento edilizio urbano e di recente edificazione sono confermate agli usi abitativi in atto e complementari previsti nel paragrafo seguente mediante interventi di ristrutturazione e modesti ampliamenti di edifici esistenti nella misura massima ammissibile del 20% della superficie utile abitabile esistente.

Per gli edifici esistenti compresi nella zona R2.1 ed esterni alla fascia dei 25 ml. dall'orlo del terrazzo, è acconsentito l'ampliamento della superficie utile abitabile del 20%, il cambio di destinazione d'uso con ampliamento della sagoma in qualsiasi direzione.

Per quelli compresi nella fascia dei 25 ml. dall'orlo del terrazzo (con il limite massimo di Via Garibaldi in corrispondenza della stessa), è ammesso l'ampliamento della superficie utile abitabile esistente fino ad un massimo del 20%, senza aumento del carico antropico senza che quest'aumento volumetrico superi la sagoma dell'edificio nei confronti dell'orlo del terrazzo e non sarà consentito il cambio di destinazione d'uso; qualora si provvederà al consolidamento del terrazzo, in corrispondenza dello stesso decadranno i limiti suddetti e varrà quindi quanto indicato per la zona R2.1

Tali ampliamenti saranno concessi fatte salve le fasce di rispetto e distanze dai confini.

Negli ambiti territoriali da consolidare, perimetrati mediante nota inviata al Comune con prot. n. 3498/GEO in data 13.09.1993, gli interventi urbanistici sono assoggettati all'Art. 2 della L.R. 64/74".

Norme per gli interventi

Destinazioni d'uso ammesse:

residenze di edilizia privata ed edilizia economica-popolare
servizi per l'istruzione e di interesse comune
parcheggi pubblici e privati
attività direzionali, commerciali e ricettive
attività di tipo artigianale locale di servizio, non nociva e molesta, escluse comunque le lavorazioni insalubri di qualsiasi tipo
attività agricole esistenti esclusi ampliamenti e nuove costruzioni
servizi di interesse generale
servizi per parco e gioco

Interventi ammessi:

manutenzione ordinaria e straordinaria
restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione urbanistica solo in assenza di trama viaria ed edilizia di pregio
ristrutturazione edilizia
cambio di destinazioni d'uso fra quelle ammesse
modesti ampliamenti delle abitazioni, necessari al miglioramento igienico e funzionale delle stesse non eccedenti il 20% della superficie abitabile utile esistente una tantum;
- l'intervento di ampliamento consiste in un aumento volumetrico di edifici esistenti mediante estensione orizzontale del fabbricato.
- l'intervento di sopraelevazione consiste in un aumento volumetrico di edifici esistenti mediante estensione in senso verticale del fabbricato.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono ammessi nei modi e nelle forme fissate dall'art.13 della L.R.U. e cioè a mezzo di strumento urbanistico esecutivo, ferma restando la concessione diretta negli altri casi. E' comunque ammessa la demolizione e conseguente ricostruzione purché a parità di volume di fabbricati fatiscenti antigienici e non recuperabili staticamente.

Sono ammesse le costruzioni accessorie ad uso di autorimesse private e/o locali accessori particolari (max 40 mq) senza incidere nella densità volumetrica fondiaria dell'area di appartenenza e nel rispetto delle distanze dai confini purché entro i limiti del fabbisogno familiare e per le unità abitative sprovviste, Nel caso di edificazione a confine e per le caratteristiche dimensionali (altezze) e tipologiche seguono le stesse indicazioni riportate sui bassi fabbricati Art. 2 Punto 3.3 delle presenti Norme.

Negli interventi é ammesso l'integrale recupero abitativo dei volumi agricoli esistenti ed é possibile, purché l'incremento non superi il 20% della superficie utile abitativa esistente, variare l'altezza della gronda dell'edificio al solo fine dell'ottenimento dell'altezza minima interna abitabile o per l'allineamento con il vicino e con un massimo assoluto di m. 1,00; qualora si volesse sopraelevare

maggiormente é necessaria l'autorizzazione scritta del confinante con firma autenticata.

In tutti gli interventi dovranno essere rispettati e mantenuti gli allineamenti stradali esistenti, salvo l'arretramento se motivato o richiesto dal Comune.

In caso di ampliamento dovrà rispettarsi:

- distanza dai confini m. 5,00 salvo riduzioni con assenso del proprietario confinante;
- Per tutto quanto non strettamente indicato si intendono richiamati i contenuti del Codice Civile relativi alle distanze tra fabbricati.

Il fabbricato individuato con la sigla "R.2.2", previo piano di recupero, avrà la possibilità di essere demolito e ricostruito, con un aumento di volume del 30%, la sopraelevazione della linea di gronda di ml. 1,00, senza aumento del rapporto di copertura, mantenendo le tipologie del luogo a patto che mantenga l'attuale filo su Via Garibaldi ed arretri di cm. 50 l'attuale filo su Via Emanuele.

Il fabbricato individuato con la sigla "R2.4" avrà la possibilità di essere demolito e ricostruito, con la possibilità di sopraelevare la propria linea di gronda fino al raggiungimento di quella del fabbricato attiguo, mantenendo il filo attuale su Via Marconi e mantenendo le tipologie edilizie della zona.

Il fabbricato individuato con la sigla "R.2.5", avrà la possibilità, tramite piano di recupero, di essere demolito e ricostruito con aumento dell'attuale cubatura e superficie coperta del 20%. Avrà la possibilità di sopraelevare la propria linea di gronda di m. 1,00, mantenere i fili attuali sulle strade pubbliche e aree pubbliche, dovrà rispettare le distanze tra proprietà e fabbricati come da Codice Civile, mantenendo le tipologie edilizie della zona.

Condizioni

Tutti gli interventi dovranno essere eseguiti con materiali adeguati alle caratteristiche di quelli esistenti

Vincoli

L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è subordinata al rispetto dei vincoli di tutela ambientali e di tutela culturale di cui all'Art.7.

Edifici e Tipologie da conservare

Nell'ambito cartografico sono stati individuati gli edifici di cui é previsto il loro mantenimento o la tipologia, come più precisamente sotto elencato, al di fuori del centro storico.

E1 -Gli edifici dovranno mantenere in caso di ristrutturazione integra la facciata.

E2-E3 Gli edifici dovranno mantenere anche in caso di ristrutturazione le forme e le tipologie a cortina verso strada, le logge verso il lato cortile e

l'allineamento verso la strada principale, escludendo ogni tipo di oggetto verso la strada.

E4 E' ammesso il solo restauro conservativo.

ART. 8 bis – NORMATIVA DI CARATTERE GEOLOGICO

Per quanto riguarda i vincoli idrogeologici, sono state individuate le seguenti Classi:

La Classe I comprenderà le aree dove non esistono limitazioni alle scelte urbanistiche con interventi pubblici e privati consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11.3.88 che prevede la stesura di una relazione geotecnica sui terreni di fondazioni da allegare agli atti progettuali.

Classe II^a: mantiene la medesima perimetrazione sul confine interno orientale. In prossimità del terrazzo morfologico passa dalla **Classe II-1** alla **Classe II-2** che risulta in edificabile (è stata preferita la Classe II-2 per non penalizzare gli edifici esistenti con una Classe III^a in quanto trattasi di una mera fascia di rispetto).

Alla originaria Classe II presente nel settore di fondovalle Stura, coincidente con la Fascia C del P.S.F.F., è stata fatta corrispondere la Classe III-A2. Sotto l'aspetto dei vincoli urbanistici non vi sono state modifiche in quanto l'intero settore di fondovalle è inserito in area di tutela ambientale non edificabile.

Classe III^a-B: non sono state apportate modifiche alla stesura precedente. La nuova denominazione – **Classe III-B2** - deriva da una più corretta lettura della Nota Tecnica Esplicativa alla Circolare PGR n.7/LAP-1996.

Classe III^a: sono state apportate modifiche significative alla stesura precedente suddividendo la Classe III^a in tre sottoclassi: III-A1, III-A2 e III-A3.

Classe III-A1: comprende il versante costituente la scarpata alluvionale e le relative incisioni. La perimetrazione corrispondente al ciglio superiore di scarpata risulta ora corretta in quanto realizzata sulla base ortofoto e catastale georeferenziati.

Classe III-A2: comprende l'area compresa tra la Fascia C e la Fascia B, interessata da eventi alluvionali significativi (eventi alluvionali del 1890, 1948, 1949) e significative porzioni demaniali dell'alveo abbandonato del F. Stura.

Classe III-A3: comprende la fascia di deflusso della piena (Fascia A) e la fascia d'esondazione (Fascia B).

NORMATIVA GENERALE:

1) Nelle aree urbane ed extraurbane individuate nelle Classi I^a e II-1 sono consentiti tutti gli interventi edilizi e urbanistici compatibili con le

condizioni di bassa o moderata pericolosità che contraddistinguono queste classi. Tutti gli interventi di nuova edificazione dovranno essere congruenti con l'eventuale potenziale situazione di rischio, con indicati in modo dettagliato gli accorgimenti tecnici atti a superare quest'ultima. In particolare dovrà sempre essere verificata la soggiacenza della falda idrica superficiale rispetto ai piani di scavo e fondazione ed il grado d'addensamento intergranulare dei terreni di fondazione al fine di una corretta valutazione della più opportuna tipologia di fondazione. I risultati conseguiti dovranno venire esplicitati in una Relazione geotecnica redatta ai sensi del D.M. 11.03.88.

2) Tutti gli interventi di nuova edificazione ricadenti nelle Classi II-2 e III-B2 dovranno essere congruenti con l'eventuale potenziale situazione di rischio e con le opere di consolidamento realizzate o realizzande. Una Relazione geologico-tecnica, comprendente l'analisi geomorfologica dell'intorno significativo, nonché geotecnica dei litotipi costituenti il versante o la base di fondazione dell'opera, dovrà costituire parte integrante degli elaborati progettuali. La Relazione geologico-tecnica e geotecnica dovranno fare esplicito riferimento al D.M. 11.03.1988 e L.R. n.45/89. Il rispetto del D.M. 11.03.88 dovrà comunque essere garantito in tutti gli altri tipi d'intervento: manutenzione straordinaria, ristrutturazione, ampliamento, sopraelevazione, mutamento di destinazione d'uso, ecc...

3) Nell'area edificata ricadente nella Classe III-B2 e nelle aree individuate dalla Classe II-2, in assenza d'interventi di riassetto territoriale è ammesso l'ampliamento della superficie utile abitabile esistente fino ad un massimo del 20%, senza aumento del carico antropico, senza cambi di destinazione d'uso e senza che quest'aumento volumetrico superi la sagoma dell'edificio nei confronti dell'orlo del terrazzo. Qualora si provvederà al consolidamento del terrazzo in corrispondenza dello stesso sarà possibile, oltre a quanto già consentito, il cambio di destinazione d'uso con ampliamento della sagoma in qualsiasi direzione.

4) Nelle aree individuate in Classe III-A1 non sono ammessi interventi di nuova edificazione. Gli interventi edilizi ammessi, riferiti all'esistente, non devono aumentare il carico antropico e urbanistico. Sono consentiti: manutenzione, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamenti per adeguamento igienico-funzionale.

5) Nelle aree individuate in Classe III-A1, III-A2 e III-A3 sono sempre ammesse le pratiche agricole, le sistemazioni superficiali finalizzate alla rinaturalizzazione e alla costituzione e fruizione di parchi naturalistici, gli interventi di ripristino e di formazione di opere di difesa idraulica, di consolidamento dei versanti e di sistemazione ambientale.

6) I territori rientranti in Classe III-A3 inclusi nella Fascia A e Fascia B del P.S.F.F., sono normati dalle Norme di attuazione del Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI), adottato con Deliberazione n.18/2001 dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino. Le Norme alle quali fare riferimento sono contenute al Titolo II: Norme per le fasce fluviali, Parte I e II.

NORMATIVA RELATIVA ALLE FASCIE FLUVIALI

7) All'interno delle fasce fluviali A, B, e C sono fatte salve in ogni caso le disposizioni più restrittive di quelle previste nelle singole Norme di Attuazione al P.A.I. previste dagli strumenti di pianificazione territoriale (art. 1 comma 7 delle NdA al P.A.I.)

NORMATIVA RIFERITA ALLE ACQUE SOTTERANEE E SUPERFICIALI.

8) La ricerca e l'uso delle acque sotterranee, sia a scopi potabili che industriali o irrigui, è soggetta ai disposti della Legge Regionale n.22 del 30.04.1996: "Ricerca, uso e tutela delle acque sotterranee".

9) Per il pozzo ad uso potabile presente nel territorio comunale si applicano le aree di salvaguardia di cui all'art. 8, lettera d) del D.P.R. 236/88, distinte in zona di tutela assoluta e zona di rispetto.

10) La Tavola 2 Geologica " Carta di sintesi della pericolosità geomorfologia e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" individua il reticolo idrografico principale. I corsi d'acqua artificiali sono:

- Bealera Maestra di Bene
- Bealera di Cherasco o Sarmassa
- Canale Nuovo
- Bealera di Piozzo
- Bealerasso di Bene

Ai suddetti canali irrigui si applica la fascia di rispetto di metri 12.50 prevista dall'art. 29 comma 2° della L.R. n.56/77. Ai sensi dell'art. 29 comma 4° della L.R. n.56/77 è consentita una deroga all'art. 29 all'interno della perimetrazione del centro abitato di Montanera. Ad eccezione delle preesistenze è fatta salva una fascia minima di 5,00 nel rispetto della distanza dai confini.

Su autorizzazione del canale gestore sarà possibile ridurre (all'interno della perimetrazione del centro abitato) ulteriormente la distanza a un minimo di m. 4,00 necessari per gli interventi di pulizia idraulica.

E' ammesso, in tutte le aree del territorio comunale e in ogni caso previo parere del Consorzio proprietario del canale, realizzare le recinzioni a filo della sponda del canale, purchè venga realizzato un manufatto idoneo (muretto in C.A.) delle caratteristiche tipologiche e dimensionali impartite e/o ammesse dall'Ente gestore delle acque, in caso contrario fuori dal centro abitato le recinzioni dovranno attenersi ad una distanza minima assoluta di m. 5,00 dalla proprietà del canale. "

Al F. Stura si applica il R.D. n.523/1904 e l'art. 29 della L.R. n.56/77.

sul fiume Stura si individua inoltre il vincolo paesaggistico (150,00 m. GALASSO) ai sensi del D.lgs 42/2004”.

11) Gli ampliamenti di edifici esistenti in zone già edificate in prossimità di canali e bealere potranno essere realizzati in deroga alle distanze, nel caso la fascia di rispetto sia già compromessa da edifici limitrofi; in conformità con il 4° comma dell'art. 29 della L.R. 56/77.;

12) Nel caso in cui la distanza dei nuovi edifici da uno dei canali o bealere presenti nel territorio Comunale risulti inferiore a mt. 25, la superficie di calpestio del piano fuori terra dovrà risultare ad una quota, da ottenersi anche mediante innalzamento del terreno, almeno pari a quella del culmine dell'argine del canale.

13) Per i fossi irrigui secondari individuati nella Tavola 2, caratterizzati da presenza d'acqua discontinua ed esclusivamente nel periodo irriguo, individuati nell'allegata Tavola 2, dovrà applicarsi una fascia di rispetto tale da consentire gli interventi di pulizia idraulica.

ART.9 - R 3 INSEDIAMENTI RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO

Rappresenta il nuovo insediamento urbano da realizzarsi nelle aree libere comprese nell'abitato e nelle aree già parzialmente -edificate, da completare.

Norme per gli interventi

Destinazioni d'uso ammesse:

residenziale
attività direzionali, commerciali
attività artigianale di servizio, non nocivo e molesto, escluso comunque le lavorazioni insalubri di qualsiasi tipo.

Interventi ammessi:

nuove costruzioni di completamento per le aree libere R.3.individuate sulle Tavole di P.R.G.
ristrutturazione edilizia e/o demolizione e ricostruzione per gli eventuali edifici esistenti secondo la volumetria stabilita dalla scheda di zona.

Condizioni

L'attuazione degli interventi di cui al presente Art. é soggetta al rilascio di concessione singola.

Negli interventi dovranno essere utilizzati materiali con le stesse caratteristiche di quelli dei fabbricati circostanti.

Vincoli

L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente Articolo, é subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela ambientale e culturale, di cui all'Art. 6.

Articolazione normativa

Ai fini della definizione delle caratteristiche edificatorie dell'area R3 nell'apposita cartografia allegata, sono individuate, per le loro diverse caratteristiche, degli ambiti

distinti da sigla alfanumerica eseguita da un numero e comprendono: R3/1 R3/2 R3/3 R3/4 R3/5.1- R3.5.2 R3/6 - R3/7- R3/8 – R3/9 – R3/10 – R3/11

Pertanto per la loro articolazione normativa, si rimanda alle allegate tabelle nelle quali sono precisate le destinazioni d'uso, i parametri edificatori i distacchi, i tipi di intervento, mediante S.U.E. o concessione diretta.

ART.10 R 4 INSEDIAMENTI RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO -

Rappresenta l'insediamento urbano di edilizia privata di nuovo impianto.

Norme per gli interventi

Destinazioni d'uso ammesse:

- residenza di edilizia privata
- servizi per l'istruzione di interesse comune e centri di servizio
- parcheggi pubblici o privati
- attività direzionali, commerciali
- servizi di interesse generale
- servizi per parco gioco

Interventi ammessi:

nuovo impianto.

Condizioni

L'attuazione degli interventi di cui al presente articolo é subordinata alla formazione di strumento urbanistico esecutivo.

Articolazione normativa

Ai fini della definizione delle caratteristiche edificatorie delle aree R4 si rimanda alle allegate tabelle di zona nelle quali sono precisate le destinazioni d'uso, i parametri edificatori, i distacchi, i tipi di strumenti urbanistici esecutivi da applicare ecc.

ART.11 S AREE PER SERVIZI ED IMPIANTI DI INTERESSE PUBBLICO -

Rappresentano la dotazione di aree per servizi sociali, assicurata dal P.R.G. ai sensi dell'Art.21 della L.R.U., che comprendono attrezzature pubbliche o di uso pubblico, esistenti od in progetto.

La loro localizzazione é indicata nelle tavole di Piano.

Prescrizioni

Le aree destinate o confermate in servizi sociali ed attrezzature pubbliche sono adibite a garantire il pieno soddisfacimento dei bisogni della popolazione comunale in ordine alle funzioni pubbliche della vita associativa, sulla base dei parametri dell'Art.21 della L.R.U., come dotazione minima rimandando per la quantificazione di ogni area all'apposita tabella allegata.

Norme di intervento

Destinazioni ammesse come individuate nell'apposita cartografia di piano con sigla alfanumerica:

- S1 Scuole e parcheggi
- S2 Municipio
- S3 Asilo
- S4 – Area ricreativa e sportiva per uso sociale
- S5 Area per gioco, sport e verde
- S6 Cimitero
- S7 Chiese
- S8 Parcheggi pubblici
- S9 Posta
- S10 Area ecologica

Viene riconosciuta l'area a servizio carburanti con la sigla “Sdc Servizio distribuzione carburanti” non conteggiata negli standard urbanistici.

ART.12 - H AREE DESTINATE DALLE ATTIVITA' AGRICOLE

Si riferiscono alle aree destinate all'esercizio delle attività agricole.

Prescrizioni

Sono consentiti interventi diretti a facilitare e migliorare la produzione agricola e la residenza dei lavoratori agricoli direttamente interessati.

Il P.R.G. richiama a tal fine i disposti dell'Art. n° 25 della L.R.U.

Norme di intervento

Destinazioni ammesse:

attrezzature ed infrastrutture agricole e relative residenze rurali.

Interventi ammessi:

Manutenzione ordinaria e straordinaria;

restauro e risanamento conservativo;

ristrutturazione edilizia;

nuova edificazione in funzione esclusiva della conduzione dei fondi sulla base dell'Art.n° 9 lettera a) della L. N. n°10/1977 e del 3° comma, art.25, L.R.56/77 e s.m.i.;

nuovo impianto di attività artigianali e produttive di supporto, non assimilabili ad attività artigianali industriali, ma strettamente connesse con l'attività di produzione agricola aziendale locale.

In particolare:

1) gli interventi di manutenzione, restauro, risanamento e ristrutturazione con le seguenti prescrizioni sono ammessi:

per tutti i fabbricati esistenti, fatte salve le diverse prescrizioni particolari contenute nelle presenti norme, sono ammesse operazioni volte a conservare gli organismi edilizi e ad assicurarne la funzionalità mediante opere che, nel rispetto degli elementi formali e strutturali, ne consentano la piena e soddisfacente utilizzazione;

in sede di ristrutturazione edilizia sono ammessi ampliamenti di superficie utile esistente non superiore al 20% del preesistente per unità abitativa purché connessa con l'attività produttiva agricola in deroga ai limiti di densità fondiaria;

adeguamento delle altezze dei piani ai livelli minimi di legge;

il recupero dei vani aperti od a destinazione diversa dall'abitazione è ammesso, al fine di migliorare il grado di abitabilità dell'edificio, purché non venga alterata la superficie residenziale totale esistente salvo gli aumenti del 20% di cui prima. Per le superfici residenziali che si liberano dovrà essere stipulato atto, di impegno al non utilizzo a fini abitativi;

qualora nel fabbricato di proprietà non vi siano unità abitative, se ne potrà ricavare una nuova, qualora ve ne siano già, se ne potrà aggiungere una.

2) Gli edifici rurali che risultino abbandonati alla data di adozione del P.R.G., anche se non individuati come tali nelle tavole, ed egualmente quelli che in qualsiasi momento siano motivatamente dichiarati dal proprietario imprenditore agricolo non più necessari alle esigenze della propria azienda agricola, possono essere riutilizzati ad altre destinazioni, secondo le seguenti prescrizioni:

per almeno 10 anni nell'azienda non potranno essere realizzate nuove costruzioni aggiuntive.

a tale condizione gli edifici dichiarati "non più necessari" possono essere destinati ad usi abitativi civili, agrituristici e paralberghieri nonché ad usi produttivi, limitatamente alle aziende al servizio dell'attività agricola, che siano organizzate e operino con il solo lavoro professionale, anche manuale, del titolare ed eventualmente con quello dei suoi familiari.

degli edifici di cui sopra non è consentito alcun ampliamento volumetrico ma solo interventi di manutenzione, recupero, restauro e ristrutturazione ed il recupero ai fini abitativi dei volumi agricoli preesistenti, con il vincolo del mantenimento delle caratteristiche tipologiche originarie;

gli insediamenti produttivi e civili di cui sopra, possono essere concessi soltanto se dotati di allacciamenti efficienti ai pubblici servizi, ovvero se gli interessati si impegnino a realizzarli nei tempi e modi indicati dal Comune.

3) il recupero dell'uso abitativo di edifici esistenti (di cui al punto precedente) da parte anche di non imprenditori agricoli a titolo principale, è ammesso purché si recuperino i volumi esistenti senza aumento del numero delle unità abitative esistenti.

4) le concessioni per la edificazione delle residenze rurali degli ampliamenti e delle sopraelevazioni sono rilasciate:

a) agli imprenditori agricoli ai sensi delle l.9 maggio 1975, n° 153 e 10 maggio 1976, n° 352 e delle l.R.12 maggio 1975, n° 27 e 23 agosto 1982, n° 18, anche quali soci di cooperative;

b) ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui alla lettera a) e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo.

c) agli imprenditori agricoli non titolo principale ai sensi del penultimo e ultimo comma dell'articolo 2 della L.R. 63/78 e successive modificazioni ed integrazioni, e della lettera m) del secondo comma dell'art. 25 L.R.56/77 e s.m.i., che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata.

Tutte le altre concessioni previste dal presente articolo sono rilasciate ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo.

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

il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola;

non siano previsti trasferimenti di cubatura tra aziende diverse a sensi dell'Art.25 170 comma della L.R.U. e la densità volumetrica fondiaria sia calcolata riferendola alle colture in atto e in progetto nei modi e nelle forme fissate dall'Art.25 della L.R.U.

Sono escluse dal computo del volume edificabile, determinato nei modi di cui sopra, le attrezzature aziendali quali: stalle, serre, silos, magazzini, locali per la lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione dei fondi purché nel rispetto dei limiti di rapporto percentuale di copertura, anche se comprese nel corpo della abitazione.

5) Gli edifici con destinazione residenziale non connessa con l'attività produttiva agricola, esistenti alla data di adozione del P.R.G. e purché eseguiti con licenza o concessione edilizia non successivamente annullata e non in contrasto con essa, sono confermati alla destinazione attuale.

Gli interventi ammessi per questi edifici sono:

manutenzione ordinaria e straordinaria,
restauro e risanamento conservativo.

6) E' ammesso il nuovo impianto di attività artigianali e produttive di supporto quando siano strettamente collegate alla produzione, trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli, derivanti dalla lavorazione dei fondi, purché documentabili come tali e non assimilabili ad attività artigianali industriali.

7) Sono confermati allo stato di fatto gli edifici adibiti ad usi extra agricoli purché non nocivi e molesti, con esclusione di lavorazioni insalubri di qualsiasi tipo e purché eseguiti con licenza o concessione non successivamente annullata e non in contrasto con essa.

Gli interventi ammessi per questi edifici sono:
manutenzione ordinaria e straordinaria
restauro e risanamento conservativo

Per provata e documentata necessità aziendale sono ammessi ampliamenti degli edifici di cui sopra, a giudizio insindacabile dell'Amministrazione Comunale, una volta sola fino al 50% della superficie coperta degli stessi quando abbiano una superficie utile coperta non superiore a mq.1.000 ed ampliamenti comunque non superiori a mq.500 per le attività produttive di maggior dimensione, sempre nel rispetto del 50% del rapporto di copertura.

Le concessioni per gli edifici di cui ai punti 6 e 7 saranno subordinate al pagamento degli oneri di cui all'art.3 della L.N. n° 10/1987.

Gli allevamenti ai fini delle presenti Norme sono suddivisi come segue:

- categoria I: suini, sanati (su grigliato), avicunicoli;
- categoria II: bovini e altro.

Per allevamenti si intendono tutte le strutture aperte e chiuse (a stabulazione fissa o libera) nella quale vivono animali di cui alle categorie sopra indicate; dovranno mantenere le distanze qui di seguito riportate anche eventuali paddok esterni utilizzati per il l'allevamento del bestiame all'aperto.

8)Le distanze tra le stalle e le abitazioni altrui laboratori od opifici, ai sensi dell'art.27 della L.R.U. n° 56/77 (fatta eccezione per l'abitazione del proprietario o custode, per la quale la distanza deve essere mantenuta ad un minimo assoluto di mt.20)nelle zone agricole sono le seguenti:

- per allevamenti appartenenti alla categoria I (suini, sanati, avicunicoli) mt. 1500
- per allevamenti appartenenti alla categoria II (bovini e altro) mt. 50.

8bis) Le distanze delle stalle dalla perimetrazione del Centro Abitato e delle zone di completamento e di espansione Residenziali, artigianali ed aree per servizi ed impianti di interesse pubblico e zone inedificabili anche ai fini agricoli per la tutela della futura programmazione urbanistica del concentrico:

-per allevamenti appartenenti alla categoria I (suini, sanati, avicunicoli) mt. 1500

-per allevamenti appartenenti alla categoria II (bovini e altro) mt. 200

Per gli allevamenti esistenti di cui alla categoria II poste ad una distanza inferiore a 200 mt. dalla perimetrazione del centro abitato e dalle zone di completamento e di espansione residenziali, artigianali ed aree per servizi ed impianti di interesse pubblico e zone inedificabili anche ai fini agricoli per la tutela della futura programmazione urbanistica del concentrico, è possibile effettuare opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro e risanamento igienico, sanitario con la possibilità di aumento del 20% nel rispetto del rapporto di 40 ql. di peso vivo per ettaro.

Per gli allevamenti esistenti di cui alla categoria II poste all'interno della perimetrazione del centro abitato o contrassegnate dalla sigla "HI1", non si potranno fare alcun aumento del carico di bestiame ma solamente effettuare opere di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento igienico - sanitario .

Per gli allevamenti esistenti di cui alla categoria I poste ad una distanza inferiore a 1500 mt. dalla perimetrazione del centro abitato e dalle zone di completamento e di espansione residenziali, artigianali ed aree per servizi ed impianti di interesse pubblico e zone inedificabili anche ai fini agricoli per la tutela della futura programmazione urbanistica del concentrico, non sono consentiti ampliamenti né aumento del numero dei capi ma esclusivamente le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento igienico, così anche per le stalle presenti nel centro abitato e nelle altre zone improprie.

Per allevamenti esistenti appartenenti alla categoria I, ubicate in zona impropria ossia in zona "HI1" e all'interno delle distanze sopra citate è possibile (ad insindacabile discrezione del Comune e valutando caso per caso) la rilocalizzazione delle stesse in deroga alle distanze suddette, posizionandole in ogni caso mai ad una distanza inferiore a mt. 500 misurati in perpendicolare alla Strada Provinciale lato levante al Comune di Montanera.

Per le nuove costruzioni ad uso abitazione da realizzarsi nell'ambito della perimetrazione del centro abitato e nelle nuove zone edificabili, non si richiede il rispetto di distanze specifiche dalle stalle esistenti nelle fasce di rispetto di cui sopra, salvo il minimo assoluto di mt.20.

Le distanze tra le concimaie o fosse liquami a servizio di nuovi allevamenti e le abitazioni altrui laboratori od opifici, ai sensi dell'art.27 della L.R.U. n° 56/77 (fatta eccezione per l'abitazione del proprietario o custode, per la quale la distanza deve essere mantenuta ad un minimo assoluto di mt.20) nelle zone agricole sono le seguenti:

- per allevamenti appartenenti alla categoria I (suini, sanati, avicunicoli) mt. 1500
- per allevamenti appartenenti alla categoria II (bovini e altro) mt. 50.

Le distanze tra le concimaie o fosse liquami a servizio do nuovi allevamenti dalla perimetrazione del Centro Abitato e delle zone di completamento e di espansione Residenziali, artigianali ed aree per servizi ed impianti di interesse pubblico e zone inedificabili anche ai fini agricoli per la tutela della futura programmazione urbanistica del concentrico:

- per allevamenti appartenenti alla categoria I (suini, sanati, avicunicoli) mt. 1500
- per allevamenti appartenenti alla categoria II (bovini e altro) mt. 150.

Oltre alle distanze di cui sopra si dovranno inoltre rispettare le seguenti distanze:

- un minimo di mt.200 (ai sensi del D.P.R.236 del 24.5.88)da pozzi e corsi d'acqua principali,
mt.20 per i canali minori a scorrimento continuo,
- mt.250 dall'impianto dell'acquedotto comunale.

La realizzazione di concimaie e fosse liquami realizzate per allevamenti esistenti al fine di miglioramenti igienici-sanitari necessari per assicurare un previo trattamento e depurazione con appositi impianti e ammesso salvo il rispetto, oltre che delle distanze sopra citate, alle seguenti distanze:

- m 50 per locali di abitazioni altrui;
- m 20 per locali di abitazione del proprietario o custode;
- m 5 dai confini;
- m 20 dalle strade comunali
- m 30 dalla strada provinciale n. 3

9) In zona Agricola "H" e nelle sue fasce di rispetto stradali, viene introdotta la possibilità di realizzare e potenziare aree di distribuzione carburanti ad uso veicolare oltre che ad altre attività affini.

10) " Sui fabbricati esistenti in zona agricola, che hanno perso le caratteristiche di ruralità, è ammessa la ristrutturazione con un aumento massimo del 20% della cubatura esistente per il solo miglioramento delle condizioni abitative,

11) In zona Agricola "Hp agricola produttiva" è ammessa la possibilità di realizzare attività produttive artigianali in parte a servizio dell'attività agricola.

ART.13 HI - HI1 – HI2R – HI2P - AREE DESTINATE ALLE ATTIVITA' AGRICOLE INEDIFICABILI

Aree inedificabili anche ai fini agricoli, per la tutela della futura programmazione urbanistica del concentrico.

Prescrizioni

In dette aree sono ammessi per gli edifici esistenti alla data di adozione dal P.R.G., gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione e modesti ampliamenti delle abitazioni mediante “una tantum” di cubatura non eccedenti il 20% della superficie utile abitabile esistente, con un max di 40 mq con l'esclusione di realizzare nuove unità abitative.

I terreni, pur se inedificabili possono essere computati per la determinazione delle cubature delle aree.

Nelle zone agricole inedificabili “HIC” è acconsentita l'estrazione di inerti previa autorizzazione Comunale. **In suddetta zona è ammesso altresì lo stoccaggio di inerti anche provenienti da altri siti, il tutto subordinato alla presentazione di un progetto unitario che preveda la viabilità interna di servizio per cava e deposito, sempre ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale. Gli accessi esistenti dovranno essere, se necessario, adeguati secondo Normativa vigente previa verifica del Settore Viabilità della Provincia. (VP05/12).**

Queste aree destinate e confermate alle coltivazioni di cave sono adibite a garantire l'ordinato sviluppo delle attività estrattive,

Gli interventi sono ammissibili nel rispetto della tutela e della salvaguardia dall'inquinamento, secondo i disposti della Legge Regionale n. 69 del 22.11.1978 “Coltivazione di cave e torbiere”

Nelle zone HI1, in deroga a quanto sopra, sono permessi interventi relativi all'edificazione di abitazioni a servizio dell'azienda agricola esistente.

Potranno altresì essere realizzati fabbricati accessori (autorimessa, legnaia) a servizio di abitazioni esistenti con un max di superficie coperta di 25,00 mq.

Potranno essere realizzati portici con superficie coperta di 250 mq., altezza di gronda pari a ml. 5,00 ad una distanza di mt. 8,00 dal confine.

E' richiesta la sopraelevazione di almeno m.1 del piano di appoggio degli edifici rispetto alla quota attuale del piano campagna.

In zona agricola, lungo le strade vicinali, é possibile realizzare edifici sull'allineamento degli esistenti, anche a distanza inferiore di ml.20 dal ciglio strada.

- Nelle zone “HI2R e HI2P” e' ammessa l'utilizzazione edilizia, nel solo caso in cui venga cessata l'attività agricola e di allevamento esistente previa la demolizione di tutti i volumi agricoli non più utilizzati a tali fini. Per l'attività di all' allevamento esistente in tale zona non sono consentiti ampliamenti né aumento dei capi, ma esclusivamente opere di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento igienico sanitario degli edifici esistenti.

ART.14 I AREE INEDIFICABILI

Aree inedificabili di rispetto alla viabilità, ai cimiteri, alle sponde dei fiumi, torrenti e canali. A norma dell'Art.13 L.R.U., il P.R.G. individua le seguenti fasce ed aree di rispetto:

1) Viabilità extraurbana

Fuori del perimetro dei centri abitati e degli insediamenti residenziali previsti dal P.R.G. si applicano le disposizioni fissate dal D.M.01.04.68 n° 1404 "Distanze minime a protezione del nastro stradale" Artt.4 e 5.

Sono ammessi accessi diretti per le nuove costruzioni sulle strade statali provinciali, a condizione che siano arretrati di mt.5 dal confine stradale.

-Per l'edificazione nelle zone agricole le distanze minime da osservarsi nell'edificazione a partire dal confine stradale e da misurarsi in proiezione orizzontale, sono le seguenti:

- Strada Provinciale n.3 Cuneo-Benevagienna appartenente alla categoria C1 mt 30.00.

.Per tutte le altre aree normate dal PRG si fa riferimento a quanto stabilito dalle relative schede di zona.

- Per l'edificazione lungo la Ex strada Provinciale Cuneo – Benevagienna la distanza, misurata dal confine stradale e da misurarsi in proiezione orizzontale è stabilita in:

- per le zone agricole e fuori dal centro abitato m. 20,00
- nel centro abitato m. 10,00 salvo diverse indicazioni o nelle singole schede di zona o su insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale in caso di allineamenti preesistenti ;”

Per tutto quanto non strettamente indicato si intendono richiamati i contenuti del Codice Civile “Titolo II -Attività di tutela delle strade e fasce di rispetto- Artt. 14-18 Codice della Strada.

2) Viabilità urbana

All'interno del perimetro del centro abitato e degli insediamenti residenziali previsti dal P.R.G., i distacchi stradali degli edifici sono disciplinati per ogni area, nelle allegate tabelle, nel rispetto comunque, per le zone di nuovo impianto, del disposto dell'Art.27 2° comma della L.R.U.

3) Cimiteri

Ai sensi dell'Art.27 5° e 6° comma della L.R.U. le fasce di rispetto sono fissate in m.150.

Per l'individuazione e la conformazione planimetrica delle fasce di rispetto del cimitero, si fa riferimento alla cartografia di P.R.G.

4) Sponde dei fiumi, dei torrenti e dei canali non arginati

Fatta eccezione per le aree residenziali e per quelle destinate ad impianti produttivi, dove esistono adeguate opere di Protezione, è fissata una fascia di rispetto di:

mt.25 dal piede esterno degli argini maestri per sponde di fiumi e torrenti;
mt.100 per sponde di fiumi→ torrenti e canali non arginati;

mt.200 da pozzi e sorgenti di captazione d'acqua per acquedotti pubblici per i quali deve essere osservata la normativa statale e/o Regionale vigente;
mt.100 dal perimetro di impianti di depurazione delle acque di rifiuto.

Prescrizioni

Nelle fasce ed aree di cui ai punti precedenti è esclusa qualsiasi costruzione ad uso residenziale e produttivo di ogni settore, sono ammessi, per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G., gli interventi di manutenzione ordinaria e Straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia senza aumento di volume.

Agli edifici rurali ad uso residenziali possono essere concessi nelle sole fasce di rispetto stradale, aumenti sino al 20% del volume preesistente per sistemazioni igienico e tecniche. qualora l'ampliamento richieda un incremento della superficie coperta , lo stesso dovrà avvenire sul lato opposto a quello della strada.

Possono essere ammesse nelle fasce di rispetto stradali le esposizioni commerciali temporanee a cielo libero, solamente lungo le strade all'uopo individuate a giudizio insindacabile dell'amministrazione, analogamente per gli impianti di distribuzione carburanti e di servizio di cui all'Art. 27 comma 3° della L.R.U.

Valgono le seguenti prescrizioni:

i terreni pur se inedificabili possono essere computati per la determinazione delle cubature delle aree agricole H di cui all'Art.12 delle presenti N.di A.

Condizioni

Valgono i disposti, per quanto non in contrasto, dall'Art. 27 della L.R.U.

ART. 15 I.1. AREE INEDIFICABILI PER LE CARATTERISTICHE NEGATIVE DEI TERRENI E POTENZIALMENTE PERICOLOSI PER LA PUBBLICA INCOLUMITA'

Si riferiscono alle aree interessate da frane attive o manifestamente o potenzialmente franose; aree con erosioni accelerate, nicchie di distacco attivo, alvei e greti torrenziali in fase accentuatamente erosiva, aree esondabili.

Prescrizioni

Non è ammesso alcun intervento di trasformazione urbanistica ed edilizia; sono ammessi per gli edifici esistenti a qualunque uso attualmente destinati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria dei fabbricati esistenti.

ART. 15 bis – I 2 AREA INEDIFICABILE NEL RISPETTO DEL FUTURO SVILUPPO RESIDENZIALE

Area inedificabile nel rispetto del futuro sviluppo residenziale.

ART. 16 P IMPIANTI PRODUTTIVI ESISTENTI DA CONFERMARE E/O AMPLIARE E AREE PER NUOVI IMPIANTI

Si riferiscono alle aree già occupate da insediamenti a carattere artigianale ed industriale che si confermano nella loro ubicazione con i necessari ampliamenti, ed alle aree libere su cui edificare i nuovi impianti.

Prescrizioni

Le aree confermate e destinate ed insediamenti produttivi Industriali, sono adibite a garantire l'ordinato sviluppo delle attività economiche esistenti, attraverso il potenziamento delle infrastrutture e degli impianti esistenti ed attraverso la realizzazione di nuovi impianti.

Norme di intervento

destinazioni ammesse:

- attività industriali, artigianali e commerciali;
- servizi funzionali agli impianti produttivi;
- residenze esclusivamente riservate al proprietario conduttore, al personale di servizio e custodia delle aziende;
- servizi ed attrezzature di interesse generale;
- parcheggi pubblici e privati;
- servizi per parco gioco;

Condizioni

La modalità di attuazione degli interventi di cui al presente Articolo, è stabilita nelle Schede di Zona.

E' ammessa la localizzazione di attività produttive di nuovo impianto sulle aree libere, per la quale l'Amministrazione Comunale, a suo giudizio insindacabile può disciplinare l'insediamento attraverso strumenti urbanistici esecutivi o che è disciplinata come tale dalle schede di zona.

In sede di attuazione, dovrà essere garantita la dotazione degli standards di cui all'Art.21 punto 2)e 3)della L.R. 56/77 e s.m.i.

Per quanto attiene agli edifici esistenti a destinazione diversa dalla produttiva è ammesso il solo intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria e restauro conservativo.

Sono ammesse, a servizio dei singoli insediamenti produttivi, unità abitative per il titolare dell'attività e per l'esercizio della custodia non superiori complessivamente a mq. 200 di superficie utile.

E' ammesso il cambio di destinazione d'uso per gli edifici ad uso non produttivo, purché venga rispettato quanto prescritto nel presente articolo in merito alla dotazione degli standards.

Sono confermate di norma allo stato di fatto, le attività produttive e artigianali di servizio esistenti in aree agricole ed improprie anche se non tutte individuate nell'allegata cartografia di P.R.G., purché siano: esistenti alla data di adozione del P.R.G.; non nocive e/o o moleste con lavorazioni insalubri ed inquinanti di qualsiasi tipo; non assimilabili ad attività artigianali industriali; in stretta connessione con l'attività dell'azienda agricola; compatibili con il contesto residenziale e solo se gli interventi relativi siano stati eseguiti con licenza o concessione non successivamente annullata e non in contrasto con essa.

Gli ampliamenti eventuali degli edifici di cui al comma Precedente, potranno realizzarsi purché sia sempre rispettato il rapporto di copertura fissato per l'area di appartenenza o 50% del lotto se in area agricola e per provata e documentata necessità aziendale sono ammessi a giudizio insindacabile dell'Amministrazione Comunale, una volta sola fino al 50% della superficie coperta degli stessi quando abbiano una superficie utile coperta non superiore a mq.1000 ed ampliamenti comunque non superiori a mq.500 per le attività produttive di maggior dimensione. In sede di attuazione, dovrà essere garantita la dotazione degli standards di cui all'Art.21 punto 2) e 3) L.R.56/77 e s.m.i., i quali dovranno essere reperiti per il 50% della quantità stabilita all'interno del lotto di intervento ed il rimanente 50% nell'apposita area di servizio individuata in sede di strumento urbanistico esecutivo.

Non sono ammesse attività produttive e/o artigianali nocive e moleste e con lavorazioni insalubri ed inquinanti di qualsiasi tipo.

Nell'area produttiva P9 è ammesso l'ampliamento dell'attività esistente uso macello.

In sede di formazione dello strumento urbanistico esecutivo, e comunque in sede di insediamento di nuovi impianti produttivi, dovrà essere assicurata la creazione di adeguata fascia di barriera alberata tra gli impianti in progetto ed il confine dell'area.

Articolazione normativa

Ai fini della definizione delle caratteristiche edificatorie dell'area P nell'apposita cartografia allegata, sono individuate, per le loro caratteristiche, degli ambiti distinti da sigla alfanumerica (P1 P2 P3 P4 P5 P6 P7 P8 P9 – P10 – P11).

Pertanto per la loro articolazione normativa, si rimanda alle allegate tabelle nelle quali sono precisate la destinazione d'uso, i parametri edificatori, i distacchi, i tipi di strumenti urbanistici esecutivi da applicare ecc..

ART.17 PL AREE PER IMPIANTI DI LAVORAZIONE MATERIALI INERTI E PRODUZIONE CONGLOMERATI

Norme di intervento

Destinazioni ammesse

attività di lavorazione materiali inerti e di produzione conglomerati
servizi funzionali alle attività di lavorazione materiali;

Interventi ammessi

In assenza di P.E.C

manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici non inerenti le attività coerenti.

ristrutturazione degli impianti e dei fabbricati destinati alle attività di lavorazione materiali estratti ecc. e custodia per l'adeguamento tecnologico ed il miglioramento delle condizioni di lavoro.

In presenza di P.E.C.

ampliamenti e costruzione di nuovi edifici con rispetto rapporto di copertura massimo dello 0,05 mq/mq., in tale calcolo non verranno considerati gli impianti tecnologici.

Condizioni

Per le modalità di attuazione e le prescrizioni particolari che regolano la materia, si fa completo riferimento alle disposizioni legislative nazionali e regionali vigenti.

Le discariche di materiale di risulta, le vasche di decantazione sono soggetti ad autorizzazione secondo le vigenti leggi.

La localizzazione dovrà essere concordata con l'Amministrazione sulla base di appositi studi.

Vincoli

L'attuazione delle prescrizioni del P.R.G., di cui al presente Articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli di riassetto idrogeologico ed alla realizzazione di una nuova strada con accesso diretto sulla vecchia Strada Provinciale Cuneo Benevagienna, fuori dal concentrico onde eliminare totalmente il transito dei mezzi sull'attuale strada di accesso che attraversa il centro abitato.

TITOLO 4° NORME SPECIALI

ART.18 TUTELA DELL'ASSETTO IDROGEOLOGICO E DELL'AMBIENTE

Oltre al rispetto delle leggi Statali e Regionali in materia di tutela dell'ambiente, della flora e della fauna, delle acque e dell'inquinamento, nonché delle leggi sulla caccia e sulla pesca, su tutto il territorio comunale non é consentito:

- a) aprire cave e coltivazioni estrattive;
- b) alterare e modificare le condizioni naturali di vita degli animali, salvo la lotta alle specie pericolose o gravemente nocive;
- c) danneggiare e distruggere i vegetali di ogni specie;
- d) abbattere o comunque danneggiare gli alberi che abbiano particolare valore ambientale, paesaggistico e scientifico;
- e) costruire nuove strade veicolari, salvo quelle specificatamente previste dal P.R.G.;
- f) effettuare deversamenti delle acque di uso domestico sul suolo; intercettare la falda freatica con conseguente adduzione delle acque alla superficie del suolo e successivo deflusso non regolato; all'apertura e l'esercizio di pozzi e di trivellazioni non autorizzati;
- g) creare invasi artificiali per irrigazione con fondo e diga in terra;
- h) restringere gli alvei mediante muri di sponda e opere di copertura o modificare l'assetto idraulico del letto del fiume mediante scariche, traverse, sbarramenti con reti metalliche ecc., o mutare la pendenza o la direttrice di deflusso delle acque;
- i) salvo le autorizzazioni di legge, eseguire movimenti di terra (sbancamenti, rilevati) per creazione di terrazzi, piazzali, giardini in pendio, senza adeguati e controllati provvedimenti geotecnici stabilizzatori;
- l) eseguire scavi in sottosuolo di gallerie o altri vani (interrati, scantinati, autorimesse ecc.) laddove queste variazioni indotte nella consistenza e nell'assetto naturale del suolo interessino spessori rilevanti di terreni;
- m) impermeabilizzare cortili, viali ecc., mediante manti bitumati o cementizi ecc., senza la previsione di opere che assicurino una perfetta regimentazione e lo smaltimento delle acque piovane;
- n) costruire discariche di terreni di sterro, macerie ed altri materiali di rifiuto, salvo nelle zone che saranno opportunamente individuate dall'Amministrazione;
- o) alterare le masse arboree salvo che nei limiti della L.R. n°57/1978 relativa alla gestione del patrimonio forestale.
- p) attuare qualsiasi intervento che contrasti con i contenuti e le precauzioni da adottare riportati nella Relazione geologico tecnica allegata.

ART. 19 ZONA DI RIASSETTO IDROGEOLOGICO ED ABITATO DA CONSOLIDARE E FASCIA DI RISPETTO DALL'ORLO DEL TERRAZZO

Ai sensi dell'Art.30 della L.R.U. in cartografia allegata è individuata la zona soggetta a Vincolo idrogeologico. Gli interventi in detta zona sono soggetti all'autorizzazione del Presidente della Giunta Regionale secondo le vigenti leggi in materia (L.R.45 del 9.08.89).

Relativamente all'abitato di Montanera, dichiarato da Consolidare, ai sensi della legge 9.7.1908 n.445, con Decreto n.299 del 2.3.1916, si richiamano le prescrizioni della legge 2.2.1974 n.64 ed in particolare gli articoli 2 e 13 per i quali é competente il Settore Regionale Prevenzione Rischio Geologico Meteorologico e Sismico.

Per gli interventi ammessi e le prescrizioni relative alle zone insistenti sulla fascia di rispetto dall'orlo del terrazzo si rimanda ai rispettivi articoli delle presenti Norme di Attuazione e alle Schede di Zona.

Si intendono richiamati i contenuti della carta di sintesi della pericolosità geomorfologia e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica.

ART.20 TUTELA DELL'ECOLOGIA VEGETALE

Le alberature di qualsiasi tipo esistenti alla data di adozione del P.R.G. debbono essere rigorosamente conservate, comunque nei modi e nelle forme fissate dalla L.R. n° 57/1978, relativa alla gestione del patrimonio forestale.

Analogamente debbono essere conservate le alberature di alto fusto lungo i canali irrigui, a meno che non siano dannose per la sicurezza del canale e l'incolumità delle aree limitrofe o gravemente intaccate da malattie.

ART.21 DISPOSIZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione edilizia esprimerà il proprio parere consultivo anche sulla tipologia, forma, materiali e colori utilizzati nella costruzione.

ART.22 DEROGHE

Con riferimento agli Artt.41/Ter e 41/Quater della legge 1150/42 integrato dalla legge 765/67, é previsto l'esercizio dei poteri di deroga limitatamente al caso di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, con l'osservanza del disposto dell'Art. 3 della legge 1357/55.

ART.23 ENTRATA IN VIGORE DEL P.R.G.

Il P.R.G.C. entra in vigore con la pubblicazione per estratto della deliberazione di approvazione della Giunta Regionale ed è esposto in pubblica e continua visione nella sede del Comune interessato. (ai sensi del 18° comma, art. 15 L.R. 56/77 e s.m.i.)

A decorrere dalla data di deliberazione di adozione si applicano le misure di salvaguardia previste dall'Art.58 della L.R.U.

ART.24 NORMA GENERALE

Qualsiasi norma, anche in modifica delle attuali norme emanate dallo Stato e Regione, si intenderà automaticamente recepita dalle presenti norme di attuazione.

ART.25 REALIZZAZIONE DELLE RECINZIONI

Per quanto riguarda la realizzazione delle recinzioni per individuare la loro posizione definitiva, si dovrà misurare la loro distanza partendo dal confine stradale e tenendo conto di quanto indicato dal Codice della strada.

Si stabilisce inoltre che le recinzioni in corrispondenza di incroci con le strade statali e le strade provinciali dovranno avere spigoli smussati.