

COMUNE DI MONFORTE D'ALBA

PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE SEMPLIFICATA 2023

**NORME DI ATTUAZIONE e TABELLE DI ZONA:
estratto articolo modificato**

- N.B: Le modifiche apportate con la presente variante sono evidenziate:
- con scrittura in **neretto** per le parti aggiunte;
 - con **sfondo grigio** per le parti stralciate.

d'uso nell'ambito di ogni singola area, con definizioni circa gli strumenti urbanistici e le modalità ammesse per gli interventi.

ART. 8 - Impianti tecnologici

Gli impianti tecnologici, relativi a pubblici servizi quali acquedottisti, fognari, distribuzione gas, linee telefoniche per impianti fissi e linee elettriche per adduzione di energia a bassa e media tensione, realizzati dagli Enti istituzionalmente competenti quali Comune, ENEL, TELECOM, ecc. aventi caratteristiche di opere di urbanizzazione e di completamento dei servizi relativi agli insediamenti esistenti o previsti dal P.R.G.C., possono prescindere dalle destinazioni di zona, dalle previsioni parametriche e normative del P.R.G. fermo restando il rispetto delle distanze dai confini e dalle strade.

Nelle aree percorse dalle condotte di proprietà dell'Azienda Consortile per l'Acquedotto delle Langhe ed Alpi Cuneesi, segnalate con note n. 1042 del 01.09.1994 e n. 175 del 06.02.1984, ogni intervento edificatorio o di trasformazione del suolo deve osservare una fascia di asservimento pari a m. 4 (due metri per parte rispetto all'asse della condotta) e le eventuali prescrizioni fissate dall'Azienda stessa; a tale scopo prima dell'inizio dei lavori deve essere richiesto il picchettamento in loco delle tubazioni.

L'installazione e/o il potenziamento degli impianti che creano campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici come definiti dalla Legge Quadro 22.02.2001 n. 36 "Protezione delle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici ed ogni struttura e/o attrezzatura a loro connesse possono essere autorizzati nel rispetto delle disposizioni della L.R. 03.08.2004 n. 19, della direttiva tecnica Regionale approvata con D.G.R. n. 16 - 757 del 05.09.2005 e nel rispetto delle norme e prescrizioni del Regolamento Comunale del Settore definitivo approvato con D.C.C. del 10.07.2006 che seguono:

Art. 1 - AMBITO DI APPLICAZIONE

1. Il presente regolamento disciplina l'esecuzione di interventi di trasformazione urbanistico-edilizia attraverso l'installazione, la modifica e l'adeguamento degli impianti fissi radioelettrici per telefonia mobile, telecomunicazioni, radiodiffusione sonora e televisiva, operanti nell'intervallo di frequenza tra 100 KHz e 300 GHz, ai sensi dell'art. 7, comma 1, lettera c) della LR 3 agosto 2004,

n°19, della DGR 16-757 del 5 settembre 2005 e della vigente legislazione in materia.

2. Le presenti disposizioni non si applicano alle tipologie di impianto di cui all'art. 2, comma 3, della LR 19/2004, di seguito richiamate:
 - a) impianti fissi con potenza efficace in antenna minore o uguale a 5 watt e apparati dei radioamatori con obbligo di comunicazione al comune, all'Agenzia regionale per la protezione ambientale (ARPA) e al Comitato regionale per le comunicazioni (CORECOM);
 - b) impianti e apparecchiature con potenza al connettore di antenna non superiore a 20 watt utilizzati esclusivamente per ragioni di soccorso e di protezione civile, per prove tecniche o per esigenze di servizio non prevedibili quali eventi, fiere, manifestazioni, convegni e concerti, per i quali deve essere data comunicazione all'ARPA.
3. Nei riguardi delle Forze Armate e delle Forze di Polizia si applicano le disposizioni di cui all'art. 2, comma 4, della LR 19/2004.

Art. 2 – FINALITA'

Il regolamento è volto alla razionalizzazione nell'insediamento degli impianti. Nell'ambito di tale finalità ribadisce il principio costituzionale di tutela del paesaggio, quale storico patrimonio delle popolazioni di Langa, in modo da garantire una duratura conservazione e fruizione dei suoi aspetti naturalistici, percettivi, storico-urbanistici e di eccellenza agronomica. Si pone inoltre il fine di conseguire il minimo livello di emissioni elettromagnetiche compatibili con le esigenze di trasmissione del segnale ad opera del gestore.

Art. 3 – DEFINIZIONI

- Apparati radioelettrici: le apparecchiature elettriche ed elettroniche preposte alla commutazione del segnale radioelettrico, collocate in apposito locale (shelter).
- Fascio principale: la direzione principale di irraggiamento di un'antenna, presso la quale è rilevabile la maggiore intensità di campo elettrico al variare della distanza.
- Gestore: singola società concessionaria del servizio di telefonia cellulare e/o di radiodiffusione sonora e/o televisiva.

- Impianto microcellulare: antenna per la trasmissione del segnale di telefonia cellulare di forma tipicamente scatolare, collocabile su pareti esterne di edifici e con potenza dell'ordine del Watt.
- Impianto radioelettrico: una stazione radio di terra che emetta onde elettromagnetiche alle frequenze tra 100 kHz e 300 GHz nell'espletare un servizio qualunque tra telefonia mobile, telecomunicazione, diffusione sonora, diffusione televisiva.
- Ponte radio: l'antenna deputata alle comunicazioni tra stazioni radiobase limitrofe dello stesso gestore.

Art. 4 – DISCIPLINA DELLE AUTORIZZAZIONI

1. I procedimenti autorizzativi per l'insediamento di nuovi impianti radioelettrici sono fissati dal D. Lgs. 259/2003 e dalla DGR 15-12731/2004 e s.m.i. . Qualora l'installazione di impianti presupponga la realizzazione di opere civili o, comunque, l'effettuazione di scavi e l'occupazione di suolo pubblico, i soggetti interessati sono tenuti a presentare apposita istanza conforme ai modelli predisposti dal Comune o, se non predisposti, ai modelli C e D di cui all'allegato 13 del D. Lgs. 259/2003.
2. Il titolo autorizzativo deve essere corredato da parere ARPA favorevole rilasciato in data successiva all'entrata in vigore del D.M. 10 settembre 1998, n. 381.
3. Il gestore allega alla documentazione per la richiesta di installazione ex D. Lgs. 259/2003 il nominativo di un responsabile tecnico dell'impianto con un recapito per eventuali comunicazioni. Tale nominativo va aggiornato in caso di cambio di proprietà dell'impianto.
4. Entro 15 giorni dall'entrata in funzione di una nuova installazione o dalla modifica di una preesistente, il gestore ne invia notifica al Comune.
5. Il Comune ha facoltà di emanare provvedimento di diniego per le richieste di installazione di impianti non compresi nel programma localizzativo annuale del gestore, o nelle sue integrazioni trimestrali, che non siano adeguatamente motivate con ragioni di urgenza e indifferibilità. Tali ragioni vengono valutate secondo i principi di ragionevolezza, motivazione e certezza.

Art. 5 – TUTELA DEL PAESAGGIO

I nuovi manufatti di sostegno per impianti radioelettrici dovranno conformarsi ai seguenti indirizzi progettuali finalizzati alla tutela del paesaggio:

1. Si salvaguardino le visuali d'interesse panoramico evitando di occupare il campo visivo in primo piano e le zone maggiormente esposte alla vista quali le linee di crinale e le dorsali collinari;
2. Si eviti la realizzazione di terrazzi sommitali o intermedi con funzione di servizio;
3. Si ricerchi l'inserimento "a mezza costa" all'interno di formazioni boschive, come preferibile rispetto a quello in corrispondenza di vigneti;
4. Vengano adottati accorgimenti che consentano di mimetizzare i manufatti anche sotto il profilo cromatico tramite la tinteggiatura secondo la tonalità prevalente nel corso dell'anno presso il sito prescelto, in riferimento sia ai sostegni, che alle recinzioni dei siti, che ai locali contenenti gli apparati radioelettrici (shelter);
5. Le recinzioni dei siti ubicati in contesto non edificato vengano accostate da siepi sempreverdi di tipo fitto.
6. Il gestore che intenda erigere un nuovo manufatto di sostegno in contesto non edificato (fatte salve le aree di attrazione) è tenuto, a titolo di compensazione ambientale, ad effettuare la piantumazione di un'area circostante lo stesso per un'area di raggio almeno pari all'altezza dello stesso, tramite specie arboree coerenti con quelle presenti nella località o comunque autoctone, e con esemplari di altezza non inferiore ai 4 m, nel rispetto dei regolamenti di polizia rurale.

Risultano confermate le disposizioni del vigente Regolamento Edilizio ed i vincoli di inedificabilità per le aree individuate come tali dal PRGC, mentre costituiscono deroga al solo comma 1 gli interventi di modifica, manutenzione e nuova installazione presso aree di attrazione già compromesse dal punto di vista visivo.

Art. 6 – DESCRIZIONE DELLE ZONE DEL PIANO

Ai fini dell'applicazione del presente regolamento vengono individuate le seguenti tipologie di zone ai sensi della DGR 16-757 del 5 settembre 2005:

- Aree sensibili: singoli edifici destinati totalmente o in parte alla tutela della salute (ospedali, case di cura, cliniche, residenze per anziani), edifici scolastici di ogni ordine e grado, edifici ed aree attrezzate dedicate totalmente o in parte alla popolazione infantile (parchi gioco,

baby parking e strutture similari), e pertinenze esterne relative a tutte le tipologie citate (terrazzi, balconi, cortili, giardini, lastrici solari).

- Zone di installazione condizionata di tipo a) (abbreviato in ICa): l'area compresa nel raggio di 30 m dal perimetro esterno delle aree sensibili.
- Zone di installazione condizionata di tipo b) (abbreviato in ICb): beni culturali di cui all'articolo 2, comma 2, del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n°42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio).
- Zone di installazione condizionata di tipo c) (abbreviato in ICc): area definita "centro storico" come da Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC) vigente.
- Zone di installazione condizionata di tipo d) (abbreviato in ICd): aree sottoposte a vincolo paesaggistico e fasce di rispetto fluviale.
- Zone di installazione condizionata di tipo e) (abbreviato in ICe): aree soggette a piani paesistici, ove vigenti.
- Zone di attrazione di tipo a) (abbreviato in Aa): aree esclusivamente industriali.
- Zone di attrazione di tipo b) (abbreviato in Ab): aree a bassa o nulla densità abitativa.
- Zone di attrazione di tipo c) (abbreviato in Ac): aree individuate autonomamente dall'amministrazione comunale, comprese aree ed edifici di proprietà comunale.
- Zona di vincolo di tipo a) (abbreviato in Va): per i soli impianti di radiodiffusione sonora e televisiva, l'area definita come "centro storico" come da PRG.
- Zona di vincolo di tipo b) (abbreviato in Vb): per i soli impianti di radiodiffusione sonora e televisiva, l'area urbana come da PRG.
- Zona neutra (abbreviato in N, aree prive di campiture o delimitazioni negli allegati cartografici): il territorio comunale non compreso nelle aree sensibili, nelle zone di vincolo, di installazione condizionata e di attrazione.

Art. 7 - NORME PER IMPIANTI DI TELEFONIA MOBILE E TELECOMUNICAZIONE

Rispetto alle richieste di installazione o modifica degli impianti da parte di un gestore di impianto di telefonia mobile e telecomunicazione si applicano le seguenti Norme differenziate per tipologia di Zona:

1. Per le Aree Sensibili, al fine di conseguire livelli di campo elettromagnetico minori rispetto a quelli risultanti dall'installazione in aree limitrofe, è consentita l'installazione di impianti radioelettrici previo consenso informato non vincolante del responsabile del sito stesso. A seguito di tale scelta, il gestore è tenuto a dimostrare tramite opportuni elaborati l'avvenuta riduzione dei livelli di campo sul sito sensibile rispetto a collocazioni alternative.
2. Per le Zone di tipologia ICa, il gestore è tenuto ad adottare misure che consentano di rendere minima l'esposizione dei fruitori dell'area sensibile, quali ad esempio l'orientamento dei fasci principali delle antenne in senso marginale rispetto all'area, valutando anche la collocazione presso il sito sensibile stesso di cui al comma 1. Tali soluzioni devono trovare chiara documentazione con l'ausilio di modelli di calcolo.
3. Per le Zone di tipologia ICb ed ICc, è vietato l'ampliamento delle volumetrie esistenti ai fini della collocazione degli apparati radioelettrici. Le antenne di nuova installazione, ai fini della tutela del patrimonio storico, non dovranno risultare visivamente percepibili: in tal senso si adottino soluzioni quali l'inserimento all'interno di manufatti esistenti (abbaini, comignoli e simili), oppure vengano realizzati analoghi nuovi manufatti nel rispetto delle caratteristiche architettoniche originarie dell'edificio e del suo intorno.
4. Per le Zone di tipologia ICd, sussiste la necessità di autorizzazione paesaggistica ai sensi della legislazione vigente.
5. Per le Zone di tipologia ICE, si applicano le previsioni delle Norme Tecniche di Attuazione di Piano Paesistico, ove vigente.
6. Per le Zone di tipologia Aa, Ab, Ac, si applicano le condizioni economiche agevolate di cui al successivo art. 10.
7. Per le Zone di tipologia N, si applicano le condizioni economiche agevolate di cui al successivo art. 10 nei seguenti casi: a) realizzazione di impianti che, secondo quanto indicato dal richiedente e da relativa perizia asseverata, propongano la messa in opera delle migliori tecnologie disponibili rispetto agli standard in uso, dal punto di vista dell'architettura della rete, oppure nella tipologia del segnale e del sistema radiante; b) sostituzione di impianti preesistenti con altri che, secondo quanto dichiarato dal richiedente e da relativo parere preventivo formulato dall'ARPA, diano luogo a una riduzione dei livelli di immissione di campo elettrico.

Art. 8 – NORME PER IMPIANTI PER RADIODIFFUSIONE SONORA E TELVISIVI

Rispetto alle richieste di installazione o modifica degli impianti da parte di un gestore di impianti di radiodiffusione sonora e televisiva si applicano le seguenti Norme differenziate per tipologia di Zona:

1. Per le Aree Sensibili, è fatto divieto all'installazione di impianti.
2. Per le Zone di tipologia Va, è fatto divieto all'installazione di impianti.
3. Per le Zone di tipologia Vb, è fatto divieto all'installazione di impianti con potenza efficace in antenna superiore a 500 W.
4. Per le Zone di tipologia ICa, il gestore è tenuto ad adottare misure che consentano di rendere minima l'esposizione dei fruitori dell'area sensibile, quali ad esempio l'orientamento dei fasci principali delle antenne in senso marginale rispetto all'area, valutando anche la collocazione presso il sito sensibile stesso di cui al comma 1. Tali soluzioni devono trovare chiara documentazione con l'ausilio di modelli di calcolo.
5. Per le Zone di tipologia ICb, è vietato l'ampliamento delle volumetrie esistenti ai fini della collocazione degli apparati radioelettrici. Le antenne di nuova installazione, ai fini della tutela del patrimonio storico, non dovranno risultare visivamente percepibili: in tal senso si adottino soluzioni quali l'inserimento all'interno di manufatti esistenti (abbaini, comignoli e simili), oppure vengano realizzati analoghi nuovi manufatti nel rispetto delle caratteristiche architettoniche originarie dell'edificio e del suo intorno.
6. Le Zone di tipologia ICc non sono contemplate per gli impianti per radiodiffusione sonora e televisiva, in quanto sostituite dalle Zone di tipologia Va.
7. Per le Zone di tipologia ICd, sussiste la necessità di autorizzazione paesaggistica ai sensi della legislazione vigente.
8. Per le Zone di tipologia ICe, si applicano le previsioni delle Norme Tecniche di Attuazione di Piano Paesistico, ove vigente.
9. Per le Zone di tipologia Aa, Ab, Ac, si applicano le condizioni economiche agevolate di cui al successivo art. 10.
10. Per le Zone di tipologia N, si applicano le condizioni economiche agevolate di cui al successivo art. 10 nei seguenti casi: a) realizzazione di impianti che, secondo quanto indicato dal richiedente e da relativa perizia asseverata, propongano la messa in opera delle migliori tecnologie disponibili rispetto agli standard in uso, dal punto di vista dell'architettura della rete, oppure nella tipologia del segnale e del sistema radiante; b) sostituzione di impianti preesistenti con altri che, secondo quanto dichiarato dal richiedente

e da relativo parere preventivo formulato dall'ARPA, diano luogo a una riduzione dei livelli di immissione di campo elettrico.

Art. 9 – NORME PER PARTICOLARI CATEGORIE DI IMPIANTI

I seguenti impianti, indipendentemente dalla tipologia di Zona di collocazione, godono di oneri autorizzativi agevolati nella misura del successivo art. 10:

- a) impianti che, su proposta del Comune o autonomamente inseriti nel programma localizzativo da parte dei gestori, sostituiscono impianti con caratteristiche tecniche, tecnologiche o gestionali obsolete, secondo quanto indicato dal richiedente e da relativo parere preventivo formulato dall'ARPA (gli impianti proposti dal Comune non sono soggetti agli oneri di istruttoria);
- b) impianti microcellulari;
- c) impianti che sostituiscono soluzioni tecnologiche in via di dismissione (quali TACS e TV analogica).

Art. 10 – SPESE PER ATTIVITA' ISTRUTTORIE

1. Ai sensi della DGR 16-757 del 5 settembre 2005, le spese derivanti dallo svolgimento delle attività tecniche e amministrative per il rilascio dell'autorizzazione all'installazione o alla modifica degli impianti per ogni singola installazione sono individuate:
 - a. per gli impianti con potenza efficace in antenna superiore a 20 W inseriti in contesto non edificato, in 400 euro, per quelli inseriti in contesto edificato, in 1.000 euro;
 - b. per gli impianti con potenza efficace in antenna minore o uguale a 20 W inseriti in contesto non edificato, in 300 euro, per quelli inseriti in contesto edificato, in 900 euro;
 - c. per gli impianti soggetti alle condizioni agevolate di cui all'art. 7, commi 6, 7, all'art. 8, commi 9, 10, all'art. 9, inseriti in contesto non edificato, in 200 euro, per quelli inseriti in contesto edificato, in 500 euro.
2. Il contesto si intende "non edificato" quando non sono presenti edifici, né sono in costruzione, entro un raggio di 300 m dal punto di installazione dell'impianto stesso.
3. Per la modifica degli impianti, già provvisti di titolo autorizzativo, le spese di cui al comma 1 sono ridotte del 50 per cento.

4. Sono fatti salvi gli importi minimi dovuti come diritti di segreteria e gli oneri di urbanizzazione relativi alla disciplina edilizia per le nuove installazioni costituite dall'insieme di manufatti di sostegno (pali o tralicci), impianti radioelettrici e locale contenente gli apparati radioelettrici. Gli oneri di urbanizzazione sono ridotti di un terzo per impianti ricadenti in aree di attrazione.
5. Non costituiscono modifica gli interventi sugli impianti, già provvisti di titolo autorizzativo, aventi caratteristica di mera manutenzione o di semplice sostituzione di parti, che implicino solo variazioni non sostanziali agli stessi e comunque non influenti sulla configurazione del campo elettromagnetico prodotto.
6. Poiché si tratta di spese connesse con l'istruttoria, l'importo di cui al comma 1 è sempre dovuto, anche in caso di provvedimento di diniego. Il pagamento deve essere effettuato al momento della richiesta del titolo autorizzativo.
7. Le somme sono versate per l'80% al Comune e per il 20% alla Provincia di Cuneo. Della quota destinata al Comune, il 50% (pari al 40% dell'onere complessivo) viene liquidato a favore dell'ARPA.

Art. 11 - ATTIVITA' DI MONITORAGGIO E INFORMAZIONE

Il Comune promuove, anche tramite l'Unione di Comuni "Colline di Langa e del Barolo", una corretta informazione alla popolazione sulle problematiche legate ai campi elettrici e magnetici, avvalendosi delle competenze dell'ARPA e di ogni altro opportuno supporto tecnico specializzato, e pubblicizzandone gli esiti anche tramite il sito internet dell'Unione di Comuni.

Art. 12 - SANZIONI

1. Chiunque installi o modifichi un impianto senza aver ottenuto le prescritte autorizzazioni comunali di cui al D. Lgs. 259/2003, è soggetto alla sanzione pecuniaria amministrativa di cui all'art. 16, comma 2, LR 19/2004, compresa tra un minimo di 30'000 euro e un massimo di 300'000 euro, irrogata ed introitata dal Comune, nonché alla disattivazione dell'impianto con le modalità di cui all'art. 8 della LR 19/2004.
2. Chiunque installi o modifichi un impianto senza aver adempiuto agli obblighi di comunicazione e certificazione di cui alla DGR 19-13802/2004 è soggetto alla sanzione pecuniaria amministrativa di cui all'art. 16, comma 3, LR 19/2004,

compresa tra un minimo di 2'000 euro e un massimo di 5'000 euro, irrogata ed introitata dal Comune.

3. Il gestore che non rispetti i parametri tecnici dichiarati nell'autorizzazione all'esercizio dell'impianto e nella conseguente certificazione è soggetto, oltre alle sanzioni di cui ai commi 1 e 2, alla sospensione degli atti autorizzativi da due a quattro mesi, fino alla revoca in caso di nuova infrazione, come da art. 15, comma 4, L 36/2001.
4. Per le violazioni di cui all'articolo 4, commi 3 e 4, si applica la sanzione amministrativa da un minimo di 200 euro a un massimo di 2'000 euro.
5. Le sanzioni amministrative, pecuniarie e di sospensione autorizzativa di cui ai commi precedenti vengono applicate nella loro misura minima agli impianti ricadenti in aree di attrazione.

Art. 13 - MODIFICA DEL REGOLAMENTO

Il presente regolamento viene adottato dai Comuni membri dell'Unione "Colline di Langa e del Barolo" nella sua presente versione. Modifiche sostanziali degli articoli sono ammesse solo a seguito di assenso dell'Unione di Comuni "Colline di Langa e del Barolo".

Art. 14 - AGGIORNAMENTO DELLA CARTOGRAFIA

I titolari di attività ascrivibili alla categoria di "Area Sensibile" di cui all'art. 6 poste in essere in data successiva all'approvazione del presente Regolamento sono tenuti a darne comunicazione ai fini della delimitazione cartografica. Il Comune provvede all'aggiornamento entro 60 giorni dal ricevimento della comunicazione.

La cartografia allegata al presente regolamento viene aggiornata con periodicità annuale, salvo assenza di variazioni sostanziali.

Allegati cartografici

Tavola 1.1 Impianti di telefonia mobile e telecomunicazione - territorio in scala 1:10000

Tavola 1.2 Impianti di telefonia mobile e telecomunicazione - capoluogo in scala 1:2000

Tavola 2.1 Impianti per radiodiffusione sonora e televisiva - territorio in scala 1:10000

Tavola 2.2 Impianti per radiodiffusione sonora e televisiva - capoluogo in scala 1:2000

ART. 9 - Aree destinate a servizi sociali ed attrezzature di interesse comunale

Il Piano Regolatore Generale in relazione alla capacità insediativa teorica, nel rispetto degli standards minimi previsti all'Art. 21 delle L.R. 5/12/1977 n. 56 e successive modifiche ed integrazioni, individua le aree destinate a servizi sociali ed attrezzature di interesse pubblico quali:

- 1) Aree per attrezzature e servizi di interesse pubblico: la destinazione d'uso di tali aree e dei relativi edifici, ha quale finalità la realizzazione o il mantenimento di servizi pubblici. La proprietà immobiliare ammessa è esclusivamente pubblica: comunale o di Enti Pubblici istituzionalmente operanti nel settore dei servizi.
- 2) Aree di verde attrezzato e di verde urbano di arredo: la destinazione di tali aree ha quale obiettivo il miglioramento qualitativo e una maggior utilizzazione degli spazi liberi adibiti, con adeguate sistemazioni, allo svago, al gioco, allo sport e al tempo libero.
- 3) Attrezzature per lo sport.
- 4) Parcheggi pubblici.

L'attuazione di tali aree avverrà con progetti esecutivi di iniziativa Comunale o di Ente Pubblico istituzionalmente competente, o, anche, a completamento di interventi di iniziativa privata di trasformazione urbanistica ed edilizia, in esecuzione di oneri convenzionali e/o in forza di esplicite condizioni previste contestualmente al rilascio della concessione, a scomputo parziale e/o totale degli oneri di urbanizzazione secondaria.

A norma del quarto comma dell'Art. 1 della Legge 3.1.1978, n. 1 e succ. mod. ed int., l'approvazione dei progetti per le opere pubbliche da parte del Consiglio Comunale, anche se non conformi alle specifiche destinazioni del P.R.G.C., non comporta necessità di varianti allo strumento urbanistico medesimo.

Per il fabbricato ex scuole elementari e fabbricato palestra appositamente individuati sulla Tav. 11b/VP₁₀ "Planimetria di progetto IV - Centro Storico di Monforte (1:1.000)" di Variante Parziale n. 10, sul quale è stata mutata la destinazione da attrezzatura tipo (S) per l'istruzione ad attrezzatura di tipo (C) di interesse comune, è consentito tramite permesso di costruire diretto l'intervento di ristrutturazione edilizia di tipo (A) ed il

consolidamento statico con le seguenti destinazioni d'uso finalizzate ad attrezzature socio – culturali, a gestione anche privata o di enti “fondazioni regolarmente ed istituzionalmente costituite”: per attività di biblioteca, sala esposizioni, centro incontri culturali o promozionali per le associazioni che operano sul territorio o sede di “fondazioni” costituite di interesse pubblico e servizi connessi.

Sull'area di proprietà Comunale al Foglio Catastale n.16 mappale 357 in Via Ospedale (loc.tà Baisglia) appositamente contrassegnata sulla Tav. 11°/VP22 "Capoluogo e Frazione S.Eligio (1:2000)" di Variante Parziale n.22, è consentita la realizzazione tramite intervento di iniziativa pubblica o iniziativa convenzionata mista pubblica – privata la realizzazione di area di parcheggio pubblico da localizzare su un solaio carreggiabile a livello della quota stradale con sottostante locali di autorimessa interrata o seminterrata. Il progetto (che deve essere di iniziativa comunale approvato dalla Giunta Comunale) dovrà essere sottoposto al parere della Commissione locale del paesaggio, dovrà prevedere l'impegno dei materiali esterni dell'edilizia tradizionale ed il rivestimento dei muri in vista in pietra locale il tutto come definito all'Art.6 delle presenti norme, dovrà essere ben inserito nel contesto paesaggistico esistente curando ogni forma di mitigazione ambientale possibile del prospetto di valle e potrà essere localizzato in aderenza al confine della Via pubblica. L'intervento, inoltre, se di iniziativa mista pubblica – privata, dovrà essere retto da apposita convenzione approvata dalla Giunta Comunale.

Sull'area di proprietà Comunale al Foglio catastale n.25 mappali 1381 e 544 in Via Roddino nell'area R.C.2, appositamente contrassegnata sulla Tav. 11a/VP22 "Capoluogo e Frazione S.Eligio (1:2000)" di Variante Parziale n.22 è consentita la realizzazione di un'area di parcheggio pubblico tramite intervento di iniziativa pubblica o iniziativa convenzionata pubblica – privata su progetto di iniziativa Comunale approvato dalla Giunta Comunale. Il progetto, da sottoporre al parere della Commissione locale del paesaggio, non dovrà mettere in essere strutture edilizie murarie.

Nelle “aree di origine antica (Centro storico)” normate all'Art. 11 delle N.T.A., nelle “aree residenziali a capacità insediativa esaurita (R.E.)” normate all'Art. 13 delle N.T.A. e nei lotti liberi edificabili retti dall'Art. 14 N.T.A., per gli interventi di nuova realizzazione o di ampliamento di attività turistiche – ricettive, di ristorazione, bar, affitta camere e bed – breakfast, di attività di agro-turismo e di attività commerciali, per gli interventi di nuova realizzazione di fabbricati residenziali nei lotti liberi, per gli interventi di mutamento d'uso per il riutilizzo di locali per residenza od attività turistica e commerciale, per gli interventi di ristrutturazione con mutamento di destinazione d'uso in residenza od in attività turistica e commerciale, devono essere previsti spazi pubblici o ad uso pubblico “a parcheggio ed a verde” (anche quando non cartografati nelle tavole di P.R.G.C. sull'area di intervento) secondo gli standards previsti all'Art. 21 della L.R. 56/77.

Per le abitazioni il suddetto standard è previsto dall'Art. 21 suddetto in mq. 2,50 ogni abitante teorico per parcheggio e comunque mai inferiore ad un posto auto accessibile per ogni unità abitativa, e mq. 6,00 ogni abitante teorico per spazi a verde di isolato (essendo la quantità di 6,50 mq/ab. per verde per il gioco e sport già presente su specifiche aree cartografate dal P.R.G.C.). Il numero di abitanti teorici è fissato ai sensi del 3° comma Art. 20 L.R. 56/77 in 100 mc. di costruzione per abitante.

Per le attività di affitta camere, bed – breakfast e di agroturismo, assimilabili alle attività turistiche valgono i seguenti standards: aree di “parcheggio” in ragione di un posto auto pubblico o di uso pubblico per ogni camera ed aree “a verde” in ragione di 6,00 mq. ogni abitante teorico.

Per tutti gli standards suddetti, il numero degli abitanti teorici è fissato ai sensi del 3° comma Art. 20 L.R. 56/77 in 100 mc. di costruzione per abitante.

Per le attività commerciali (negozi di vicinato, bar, ristoranti, esposizione e vendita prodotti locali e similari) nei casi di intervento all'interno dei centri storici ed aree (R.E.) di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, la dotazione minima di spazi pubblici o di uso pubblico è stabilita nella misura dell'80 per cento della superficie lorda di pavimento. Nei casi di intervento di nuovo impianto o di ampliamento, la dotazione minima è stabilita nella misura del 100 per cento della superficie lorda di pavimento. La dotazione minima di aree destinate a parcheggio pubblico o ad uso pubblico è stabilita in misura non inferiore al 50 per cento delle menzionate dotazioni.

Ai fini del rispetto degli standards di cui al presente articolo, sono computabili, oltre alle aree delle quali è prevista la eventuale cessione gratuita al Comune secondo accordi, anche quelle private per le quali è previsto l'assoggettamento ad uso pubblico disciplinato con convenzione.

Per ogni intervento ricompreso nel presente comma - qualora il Comune accerti che gli spazi pubblici o ad uso pubblico previsti, siano realizzabili in parte o non siano tecnicamente e totalmente realizzabili per la particolare morfologia e dimensioni planimetriche del sito oppure detti spazi non configurano una posizione strategica nell'interesse pubblico - è consentita la monetizzazione a favore del Comune purchè non siano cartografati sulle tavole di Piano Regolatore come spazi pubblici e purchè sia dimostrata la presenza di detti spazi nelle vicinanze oppure sia dimostrata l'esistenza della quantità richiesta nelle aree comunali già esistenti oppure esiste la volontà da parte del Comune stesso di acquisire altre aree strategiche e unitarie con lo scopo di non avere piccole porzioni di spazi pubblici frammentate e sparse sul territorio. Gli spazi pubblici o ad uso pubblico a parcheggio per i lotti liberi edificabili dovranno sempre essere reperiti sull'area mentre potrà essere monetizzata a favore del Comune l'area per il verde sia cartografata che non cartografata sulle tavole.

L'importo della monetizzazione da corrispondere al Comune dovrà essere stabilito da apposita deliberazione dell'Organo competente Comunale.

Oltre gli spazi pubblici o ad uso pubblico di cui al presente articolo, devono comunque essere sempre recepiti nel fabbricato o nelle aree di pertinenza (anche in sottosuolo) appositi spazi

di parcheggio privato in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione ai sensi dell'Art. 2 della Legge 24.02.1989 n. 122 (Legge Tognoli).

Le aree destinate alla realizzazione dell'opera pubblica riguardante la "Condotta di adduzione a servizio della rete Acquedotto Langhe e Alpi Cuneesi" prevista con la Variante Semplificata 2023 sono oggetto di vincolo preordinato all'esproprio o di imposizione di servitù pubblica secondo quanto definito nell'apposita documentazione redatta ai sensi del D.P.R. 327/01 e s.m.i.. Per tali aree si prescrivono altresì le seguenti disposizioni:

- a) è stabilita una fascia di rispetto inedificabile di mt. 4,00 (mt. 2,00 per ogni lato rispetto all'asse della condotta) da calcolarsi sull'effettivo tracciato dell'opera realizzata;**
- b la predetta fascia di rispetto è soggetta a servitù di condotta che comporta:**
 - l'obbligo in capo al proprietario del fondo servente di utilizzare la fascia asservita compatibilmente con la presenza della condotta idrica e conseguente servitù;**
 - il divieto di edificazione nella predetta fascia;**
 - il divieto di piantumazione di alberi d'alto fusto in prossimità della condotta, al fine di evitare interferenze con l'apparato radicale, tenuto conto della collocazione e della profondità del loro interrimento;**
 - l'obbligo al proprietario del fondo servente di dare preventiva comunicazione al Concessionario di qualsiasi intervento straordinario o di innovazione all'interno della fascia al fine di consentire l'accertamento della compatibilità dell'intervento con la condotta presente nel sottosuolo;**
 - il divieto di compiere qualsiasi atto che costituisca intralcio ai lavori da eseguirsi o pericolo per l'impianto, ostacoli il libero passaggio, diminuisca o renda più scomodo l'uso e l'esercizio della servitù;**
- c) il beneficiario / concessionario ha diritto di accesso alle proprie opere ed ai propri impianti con il personale e i mezzi necessari per la sorveglianza, la manutenzione, l'esercizio e le eventuali riparazioni o sostituzioni ed i recuperi;**
- d) durante l'esercizio della servitù, gli eventuali ulteriori danni prodotti alle cose, alle piantagioni ed ai frutti pendenti in occasione di eventuali riparazioni, modifiche, sostituzioni, recuperi, manutenzioni, esercizio dell'impianto, saranno determinati di volta in volta e liquidati a chi di ragione.**