

**REGIONE PIEMONTE
COMUNE DI
DIANO D'ALBA**

P.R.G.C.

**PIANO REGOLATORE
GENERALE COMUNALE**

**VARIANTE PARZIALE N. 10
EX ART. 17 COMMA 5 L.R. 56/77 E S.M.I.
DEFINITIVO**

**OGGETTO:
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

DATA GIUGNO 2019

IL SINDACO

**IL RESPONSABILE
DEL PROCEDIMENTO**

IL PROGETTISTA

IL SEGRETARIO

Le modifiche apportate al presente testo delle Norme di Attuazione sono state visualizzate nel seguente modo:

- stralcio delle norme adottate: testo precedente cancellato con linea continua (es. ~~xxx~~)
- modifiche del nuovo testo: scrittura in grassetto corsivo (es. **xxx**)

Gli articoli che sono stati modificati sono i seguenti:

- capo 7°: art. 7.2, 7.3, 7.6
- capo 8°: art. 8.3

CAPO VII^o DISCIPLINA DEL TERRITORIO URBANO

ART. 7.2. - INTERVENTI EDILIZI NEL CENTRO STORICO "CS"

1) Il PRG individua con la sigla CS il centro storico di Diano d'Alba quale nucleo centrale del capoluogo comprendente:

- il sedime dell'antico castello e la relativa corona fortificata sul probabile tracciato delle antiche mura;
- le borgate di impianto rurale circostanti il nucleo centrale: S. Sebastiano (sul crinale a nord), Lobricco (sul crinale sud-est) e Lopiano (a sud-ovest, sui contrafforti sottostanti).

2) Nel CS, vige la seguente disciplina per le destinazioni d'uso:

- sono da considerarsi "proprie": Rr, Ra, Pe, Tb, Td, Tc;
- sono da considerarsi "ammesse se esistenti": Pa, Pi (limitatamente alle attività artigianali);
- sono da considerarsi "escluse": Tr, Pi (per le sole attività industriali).

3) All'interno della delimitazione operata, comprendente anche le aree di pertinenza del centro storico, ai fini della disciplina delle modalità e dei tipi di intervento, la tavola P.4.1 (in scala 1/1000) riconosce e classifica le aree, i manufatti e gli edifici che compongono il centro storico; in particolare individua, con apposita simbologia:

a) edifici di interesse storico-artistico vincolati ai sensi della D.L. 490/99 e altri edifici riconosciuti di interesse storico-artistico; per tali edifici le modalità ed i tipi di intervento ammessi sono: Mo, Ms soltanto se limitata a modesti adeguamenti di carattere igienico-sanitario, Re;

b) edifici costituenti il tessuto storico della struttura urbana che conservano ancora la leggibilità delle caratteristiche tipologiche e costruttive originali; modalità e tipi di intervento ammessi: Mo, Ms, Re, Rs purché eseguita salvaguardando e restaurando tutti gli elementi architettonici tipologicamente caratterizzanti, tra cui in particolare le fronti individuate con apposito simbolo in cartografia, senza ampliamenti, senza alterazioni planivolumetriche e senza modificazione delle quote degli orizzontamenti;

c) edifici costituenti il tessuto storico della struttura urbana che conservano l'assetto planivolumetrico originario, nonostante interventi successivi anche incoerenti; modalità e tipi di intervento ammessi: Mo, Ms, Re, Rs, purché eseguite conservando e recuperando le fronti individuate con apposito simbolo in cartografia;

d) edifici in contrasto e superfetazioni, destinati dal PRG alla demolizione; modalità di intervento ammessa: con o senza recupero della volumetria demolita, secondo le indicazioni della tav. P.4.1; qualora non si dia luogo alla demolizione, tali edifici potranno essere oggetto esclusivamente di interventi di tipo Mo;

e) edifici da ricostruire o completare: sono ammessi interventi di sostituzione edilizia (Se) a parità di volumetria e interventi di completamento (Cc) ammessi per il recupero delle volumetrie da demolire;

f) edifici di impianto recente o comunque di impianto non originario; modalità e tipi di intervento ammessi: Mo, Ms, Rs, Se.

4) Con riferimento alla classificazione di cui al comma precedente ed alle indicazioni contenute nella tav. P.4.1, gli interventi finalizzati e alla realizzazione di autorimesse private interrate o seminterrate sono attuabili alle seguenti condizioni:

- per gli edifici sub a) e b) sono ammessi esclusivamente utilizzando gli spazi dei volumi-rustici esistenti ovvero, in assenza di questi, in volumi interrati con le modalità di cui -al comma 7 del presente articolo;

- per gli edifici sub c) e f), oltre alle possibilità suddette, tali interventi sono realizzabili anche tramite-modesti ampliamenti comunque non eccedenti il 10% della S.U delle strutture fuori terra esistenti nel contesto di interventi di ristrutturazione edilizia.

Per gli edifici sub o) tali interventi sono sempre ammessi nell'ambito delle modalità di intervento

previste. Gli interventi ammessi dovranno avvenire nel rispetto della volumetria esistente.

Gli edifici di cui al punto c) e al punto f) per i quali è ammessa la ristrutturazione di tipo B di cui alla Circolare 5/SG URB/84 possono modificare le altezze esterne esistenti nel limite di 80 cm in più o in meno solo nel caso in cui la ristrutturazione preveda gli allineamenti dei cornicioni o dei colmi con quelli degli edifici esistenti adiacenti o la modifica delle quote di imposta minima degli orizzontamenti dei piani stabilite in mt 2,70.

5) Tutti gli interventi ammessi ai commi precedenti e individuati nella tav. P.4.1 sono soggetti ad atto di assenso singolo.

La tav. P.4.1 individua inoltre le cellule edilizie costitutive del tessuto storico; tali cellule sono riconosciute come "zone di recupero" ai sensi dell'art.41 bis della L.R. 56/77.

Eventuali interventi difformi da quanto prescritto ai commi precedenti possono essere proposti, all'interno di ciascuna cellula, tramite Piano di Recupero esteso comunque a tutta la cellula interessata alle condizioni seguenti:

- tutti gli edifici classificati di interesse storico-artistico, eventualmente presenti, devono comunque essere oggetto di interventi di tipo Re;
- allo stesso modo devono essere rispettate le indicazioni della tav. P.4.1 per quanto riguarda le fronti da restaurare o da conservare, così come devono essere conservati e valorizzati tutti gli elementi architettonici di pregio eventualmente presenti, ancorché non individuati in cartografia;

6) Nell'ambito della perimetrazione del Centro Storico il P.R.G.C. per le aziende agricole-vitivinicole, nel rispetto delle caratteristiche edificatorie generali del centro storico ammette interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento nel rispetto di:

- rapporto di copertura 60% della superficie fondiaria
con un max di mq 100
- altezza massima 7,50 mt
- distanza dai confini 5,00 mt o a confine.

Le aree per servizi dovranno rispettare i disposti contenuti nell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.

7) In sede di piano di recupero la delimitazione delle "cellule edilizie" individuate dal PRG può subire parziali modificazioni, ma non indiscriminati frazionamenti o ricomposizioni; la documentazione prodotta dai proponenti il piano di recupero dovrà anzi comprovare la salvaguardia della integrità della cellula in ordine all'impianto morfologico e all'organizzazione funzionale, pur tendo conto dell'assetto delle proprietà, il piano di recupero dovrà essere approvato dalla Commissione Regionale di cui all'art.91 bis della L.R. 56/77.

8) La tav. P.4.1 individua, oltre a quanto formato ai commi precedenti, anche le aree e gli elementi ritenuti di rilevante interesse ai fini della riqualificazione dell'immagine del CS stesso e dei suoi rapporti con il paesaggio collinare:

- spazi comuni e corti rurali per i quali sono prescritti interventi unitari di sistemazione, coerenti con l'immagine tradizionale degli spazi, in particolare per quanto riguarda i materiali di pavimentazione e gli arredi;
- visuali ed affacci, dai margini del CS verso gli spazi esterni, che devono essere rigorosamente salvaguardati e valorizzati;
- alberi isolati con importante valore paesaggistico, esistenti da conservare; filari arborei da impiantare per mitigare la percezione di impatti negativi e con funzione di arredo urbano, da realizzare con l'impianto di specie autoctone e/o tradizionalmente in uso.

9) Muri di sostegno. I muri di sostegno esistenti devono essere conservati e restaurati; i muri attualmente in calcestruzzo qualora fossero oggetto di operazioni edilizie dovranno essere rivestiti con materiali atti a ridurre gli impatti visivi quali pietra e/o mattone.

E' ammessa l'edificazione di nuovi muri di sostegno soltanto con funzione di consolidamento o di valorizzazione della continuità di percezione.

10) Tutti gli interventi realizzabili ai sensi del presente articolo debbono essere attuati nel rispetto delle condizioni e della qualità ambientali degli spazi pubblici e privati, nonché delle partiture architettoniche delle cortine preesistenti, evitando impatti visivi arbitrari ed in contrasto con le connotazioni storicamente consolidate del tessuto urbano; detti criteri debbono in particolare essere osservati per quanto riguarda i materiali di copertura, di facciata e di finitura, i coronamenti, le zoccolature, le aperture, specialmente quelle dei negozi e delle vetrine, le pavimentazioni degli androni e dei cortili, con riferimento ai più dettagliati indirizzi di progettazione contenuti nell'appendice alle presenti N.T.A., intitolata "Istruzioni di salvaguardia ambientale".

11) *Ambito di riqualificazione urbana.*

I fabbricati esistenti all'interno di tali ambito non hanno caratteristiche architettoniche ed ambientali tali da consigliarne il puntuale recupero, pertanto in esso è ammissibile "nel rispetto dei fili stradali esistenti" un intervento di ristrutturazione edilizia da attuarsi con intervento edilizio diretto.

Relativamente al fabbricato individuato con la lettera "a", compreso entro la perimetrazione dell'area per servizi Ss, è previsto un intervento di demolizione senza ricostruzione.

La volumetria demolita potrà essere accorpata al fabbricato individuato con la lettera "b", nel rispetto delle volumetrie complessive esistenti e nel rispetto del filo stradale di Via Don Bosco.

Trattandosi di operazione rientrante tra le disposizioni normative di cui al Capo V° comma 2° e comma 3° fino a che non sarà acquisita la proprietà del fabbricato di cui alla lettera "a", sullo stesso si potrà comunque intervenire con operazioni di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo.

12) *Per il fabbricato indicato in cartografia con la lettera X è ammissibile come intervento la sostituzione edilizia a parità di volumetria (Se) al fine di consentire l'eliminazione della strettoia lungo Strada San Sebastiano, per tale fabbricato è ammessa la destinazione d'uso di laboratorio per la lavorazione delle nocciole nel rispetto della classificazione acustica circostante previa verifica del rispetto dei limiti normativi vigenti nei confronti dei recettori sensibili circostanti.*

13) Sul mappale n. 1238 foglio n. 22, indicato in cartografia con la lettera "F", è ammessa la possibilità di edificare 150 mq di superficie coperta di fabbricato ad uso agricolo necessario per lo sviluppo dell'attività di un imprenditore Agricolo a titolo Principale. Il fabbricato dovrà essere realizzato all'interno del cortile del complesso edilizio e sarà solo ed esclusivamente ad uso magazzino. All'interno di tale nuovo fabbricato è vietato l'allevamento di animali. Il fabbricato dovrà essere realizzato secondo le disposizioni del centro storico e rispettando i seguenti parametri:

| | |
|--|---------------------|
| - altezza massima | 7.50 mt |
| - distanza dai confini | 5 mt od a confine |
| - distanza dai fabbricati latitanti | 10 mt o in aderenza |
| - distanza da strade comunali e vicinali | 6 mt |

14) Sul mappale n. 106 foglio n. 22, indicato in cartografia con la lettera "m", in centro storico, è ammessa la possibilità di realizzazione di un'autorimessa di dimensione massima in pianta pari a mq 30 di superficie coperta da realizzarsi sulla porzione di terreno compresa tra l'edificio esistente sul mappale n. 106 e l'edificio sul confinante mappale n. 123. Tale autorimessa dovrà essere realizzata a sostituzione della volumetria esistente precedentemente demolita con P.di C. n. 2005/79 del 03/01/2007 e successiva variante n. 2007/67 del 19/03/2008. Il nuovo fabbricato dovrà avere caratteristiche e tipologia costruttiva ai sensi del presente articolo.

ART. 7.3. - INTERVENTI EDILIZI NEI NUCLEI MINORI "Nm".

NUCLEI MINORI "Nm" VISUALIZZATI SULLA TAV. 3.5 E PRECISAMENTE: Nm1-Nm5-Nm6-Nm7-Nm8-Nm9- Nm10-Nm11-Nm12-Nm13-Nm14-Nm15-Nm16-Nm17-Nm18-Nm21-Nm22-Nm23-Nm24

1) Il PRG individua con la sigla Nm, sul territorio comunale esterno- al centro storico, i nuclei

insediativi minori ed i singoli complessi, di interesse storico artistico e/o paesaggistico ambientale, con le relative aree di pertinenza, la cui disciplina, oltre che dal presente articolo è dettata dalle prescrizioni specifiche contenute, per ciascun bene, nella tav. P.3.5., relativamente alle destinazioni d'uso "proprie", "ammesse ce esistenti" ed "escluse".

2) Ai fini della disciplina delle modalità e dei tipi di intervento, la tav. P.3.5. (in scala 1/1000) riconosce e classifica le aree, i manufatti e gli edifici che compongono nuclei insediativi minori od i singoli complessi; in particolare esse individuano, con apposita simbologia:

a) edifici di interesse storico-artistico vincolati ai sensi della L. 1/6/1939 n° 1089 e altri edifici di interesse storico-artistico; modalità e tipi di intervento ammessi: Mo, Ms soltanto se limitato a modesti adeguamenti di carattere igienico sanitario, Re;

b) edifici costituenti il tessuto storico delle aree Nm che conservano ancora la leggibilità delle caratteristiche tipologiche e costruttive originali; modalità e tipi di intervento ammessi: Mo, Ms, Re, Rs purché eseguita salvaguardando e restaurando tutti gli elementi architettonici tipologicamente caratterizzanti, tra cui in particolare le fronti individuate con apposito simbolo in cartografia, senza ampliamenti, senza alterazioni planivolumetriche e senza modificazione delle quote degli orizzontamenti;

c) edifici costituenti il tessuto storico delle aree Nm che conservano l'assetto planivolumetrico originario, nonostante interventi successivi anche incoerenti; modalità e tipi di intervento ammessi: Mo, Ms, Re, Rs, purché eseguite conservando o recuperando le fronti individuate con apposito simbolo in cartografia;

d) edifici in contrasto e superfetazioni, destinati dal PRG alla demolizione; modalità di intervento ammessa: D con o senza recupero della volumetria demolita, secondo le indicazioni della tav. P.3.5.; qualora non si dia luogo alla demolizione, tali edifici potranno essere oggetto esclusivamente di interventi di tipo Mo;

e) edifici da ricostruire o completare o da realizzare ex-novo: sono ammessi interventi di sostituzione edilizia (Se) a parità di volumetria e interventi di completamento (Co) realizzabili secondo i limiti dimensionali indicati, da attuare con particolare riguardo alle prescrizioni dettate dal comma 2 dell'art. 29 delle presenti norme;

f) edifici di impianto recente o comunque di impianto non originario; modalità e tipi di intervento ammessi: Mo, Ms, Rs;

g) è ammessa la possibilità di un ampliamento una tantum del 20% della S.U.L. esistente per adeguamenti igienici, tecnologici ed impiantistici e/o costruzione di bassi fabbricati, il tutto qualora non si operi su edifici storico-artistici o costituenti il tessuto storico e che manchino parti rustiche a ciò recuperabili, nel rispetto di quanto altro stabilito dal presente articolo.

3) Con riferimento alla classificazione di cui al comma precedente ed alle indicazioni contenute nella tav. P.3.5., gli interventi finalizzati all'insediamento o al potenziamento di attività di produzione e di commercializzazione enologica ("cantine") e -alla realizzazione di autorimesse private interrate o seminterrate sono attuabili alle seguenti condizioni:

- per gli edifici sub a) e b) sono ammessi esclusivamente utilizzando gli spazi dei volumi rustici esistenti ovvero, in assenza di questi, in volumi interrati con le modalità di cui al comma 7 del presente articolo;

- per gli edifici sub c) e f), oltre alle possibilità suddette, tali interventi sono realizzabili anche tramite modesti ampliamenti comunque non eccedenti 10% della SU delle strutture fuori terra esistenti nei contesti di interventi di ristrutturazione edilizia e nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

| | |
|--|------------------------|
| - altezza massima | 7,50 mt |
| - distanza da confini per ampliamenti | 5,00 mt o a confine |
| - distanza da fabbricati latitanti | 10,00 mt o in aderenza |
| - distanza da Strade Provinciali | 30,00 mt |
| - distanza da Strade Comunali e vicinali | 6,00 mt o a cortina |

Per gli edifici sub e) tali interventi sono sempre ammessi nell'ambito delle modalità di intervento previste.

3/1) "Nel Nm n° 24 S. Calogero è ammessa la costruzione di un locale seminterrato di S.U.L. massima di mq 500. Questa infrastruttura dovrà essere realizzata mantenendo la quota di copertura alla stessa quota del cortile esistente" pertanto l'altezza massima della porzione emergente non potrà superare mt 5,50.

4) Tutti gli interventi ammessi ai commi precedenti o individuati nella tav. P.3.5. sono soggetti ad atto di assenso singolo.

La tav. P.3.5. individua inoltre le cellule edilizie costitutive del tessuto storico; tali cellule sono riconosciute come "zone di recupero" ai sensi dell'art.41 bis della L.R. 56/77.

Eventuali interventi difforni da quanto prescritto ai commi precedenti possono essere proposti, all'interno di ciascuna cellula, tramite Piano di Recupero esteso a tutta la cellula interessata alle condizioni seguenti:

- tutti gli edifici classificati di interesse storico artistico, eventualmente presenti, devono comunque essere oggetto di interventi di tipo Re;
- allo stesso modo devono essere rispettate le indicazioni della tav. P.3.5. per quanto riguarda le fronti da restaurare o da conservare, così come devono essere conservati e valorizzati tutti gli elementi architettonici di pregio eventualmente presenti, ancorché non individuati in cartografia;
- non deve essere caso aumentata la volumetria complessiva esistente, fatta salva la possibilità di realizzare cantine e locali tecnici, da destinare esclusivamente all'attività Pe, in volumi interrati o seminterrati.

5) In sede di piano di recupero la delimitazione delle "cellule edilizie" individuate dal PRG può subire parziali modificazioni, ma non indiscriminati frazionamenti o ricomposizioni; la documentazione prodotta dai proponenti il piano di recupero dovrà anzi comprovare la salvaguardia della integrità della cellula in ordine all'impianto morfologica e all'organizzazione funzionale, pur tenendo conto dell'assetto delle proprietà. Il piano di recupero dovrà essere approvato dalla Commissione Regionale di cui all'art.91 bis della L.R. 56/77.

6) La tav. P.3.5. individua, oltre a quanto normato ai commi precedenti, anche le aree e gli elementi ritenuti di rilevante interesse ai fini della riqualificazione dell'immagine dei singoli NS e dei relativi rapporti con il paesaggio collinare:

- spazi comuni e corti rurali per i quali sono prescritti interventi unitari di sistemazione, coerenti con l'immagine tradizionale degli spazi, in particolare per quanto riguarda i materiali di pavimentazione e gli arredi;
- visuali ed affacci, dai margini dei singoli Nm verso gli spazi esterni, che devono essere rigorosamente salvaguardati e valorizzati;
- muri di sostegno esistenti, da conservare e restaurare evitando, in caso di intervento, il mantenimento a vista di settori o inserti di calcestruzzo tramite l'impiego di accorgimenti progettuali o di idonei materiali di rivestimento atti a ridurre gli impatti visivi, quali la pietra e/o il mattone; gli stessi criteri devono essere adottati nella costruzione di eventuali nuovi muri di sostegno, ancorché non indicati nella tav. P.3.5., ammessi soltanto con funzione di consolidamento o di valorizzazione della continuità di percezione ovvero per la realizzazione degli interventi di cui al comma 3 del presente articolo;

- alberi isolati con importante valore paesaggistico, esistenti da conservare; filari arborei da impiantare per mitigare la percezione di impatti negativi e con funzione di arredo urbano, da realizzare con l'impianto di specie autoctone e/o tradizionalmente in uso;
- aree libere di stretta pertinenza dei singoli Nm, inedificabili ai sensi dell'art. 13 comma 7 lettera a) della L.R.56/77, su cui sono ammesse solamente attività agricole, orti e giardini.

7) Tutti gli interventi realizzabili ai sensi del presente articolo debbono essere attuati nel rispetto delle condizioni e della qualità ambientali degli spazi pubblici e privati, nonché delle partiture architettoniche delle cortine preesistenti, evitando impatti visivi arbitrari ed in contrasto con le connotazioni storicamente consolidate del tessuto urbano; detti criteri debbono in particolare essere osservati per quanto riguarda i materiali di copertura, di facciata e di finitura, i coronamenti, le zoccolature, le aperture, specialmente quelle dei negozi e delle vetrine, le pavimentazioni degli

androni e dei cortili, con riferimento ai più dettagliati indirizzi di progettazione contenuti nell'appendice alle presenti NTA, intitolata "Istruzioni di salvaguardia ambientale".

8) La tav. P.3.5. riporta la classificazione dei caratteri geomorfologici e idrogeologici con il corrispondente livello di pericolosità.

NUCLEI MINORI "Nm" VISUALIZZATI SULLA TAV. 3.59 3.2 e 3.3 e precisamente: Nm2-Nm3-Nm4-Nm19-Nm20.

Il P.R.G.C. individua sul territorio Comunale con la sigla Nm i nuclei minori formatisi inizialmente come Nuclei Frazionali Rurali trasformatisi poi in nuclei a destinazione per lo più abitativa anche se mantengono ancora alcuni edifici a destinazione agricola.

Nei nuclei minori vige la seguente disciplina per le destinazioni d'uso:

- sono da considerarsi proprie Rr, Ra, Pa, Pe, Tb
- sono da considerarsi ammesse se esistenti Pi, (limitatamente ed attività artigianali)
- sono da considerarsi escluse Tr, Pi, Tc, Td (per le sole attività industriali)

Sul patrimonio edilizio esistente i tipi di intervento ammessi sono: Mo, Ms, Re, Rs, Co, Se.

Gli interventi di completamento avvengono nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:

- Indice fondiario 0,50 mc/mq
- Altezza max 7,50 mt
- Numero dei piani 2
- Superficie coperta 30%
- Parcheggio 1/10 volume
- Distanza da confini per nuove costruzioni 5,00 mt o a confine
- Distanza da confini nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente vedi Art. 3.4. comma 2
- Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt o in aderenza
- Distanza da strade provinciali 30,00 mt **per i nuclei Nm19-Nm20**
- **Distanza da strade provinciali 10,00 mt per i nuclei Nm2-Nm3-Nm4**
- Distanza da strade comunali e vicinali 6,00 mt o a cortina

Nei lotti che alla data di adozione del P.R.G.C. sono già saturi è ammesso un ampliamento un tantum del 20% della S.U.L. esistente per adeguamenti tecnologici ed impiantistici o per la costruzione di bassi fabbricati, anche se eccede il limite della Superficie Coperta anzidetta.

La costruzione di bassi fabbricati potrà essere effettuata nel rispetto della superficie copribile prevista nella zona e nel rispetto dell'indice di edificabilità fatto salvo solo per l'indice volumetrico l'incremento "una-tantum".

Dovranno essere rispettati comunque i seguenti parametri:

- distanza dai confini 3,00 mt o a confine
- distanza da fabbricati latitanti 5,00 mt o in aderenza
- distanza dal fabbricato principale 5,00 mt o in aderenza
- altezza massima 3,00 mt

dovranno essere costruiti avendo a modello le caratteristiche del fabbricato principale e adesso integrarsi architettonicamente; non è ammesso l'uso di box prefabbricati di qualsiasi tipo.

NORME PARTICOLARI

All'interno della perimetrazione dei Nuclei Minori è fatto divieto di costruire strutture prefabbricate.

Sulle Tavole di Piano sono state individuate le aree e gli elementi ritenuti di rilevante interesse ai fini della riqualificazione dell'immagine dei Nuclei Minori e dei loro rapporti con il paesaggio collinare:

- spazi comuni e corti rurali di particolare interesse: obbligo di intervento unitario di sistemazione coerente con l'immagine tradizionale degli spazi, in particolare per quanto riguarda i materiali di pavimentazione e gli arredi
- visuali privilegiate ed affacci verso gli spazi esterni: devono essere rigorosamente salvaguardati e valorizzati

- alberature isolate di importante valore paesaggistico: da conservare
- filari arborei di nuovo impianto: dovranno essere impiantati per mitigare la percezione di impatti negativi e con funzione di arredo urbano da realizzare con l'impianto di specie autoctone e/o tradizionalmente in uso.

ART. 7.4. - AREE DI TIPO "VR" AREE DA DESTINARE A VERDE PRIVATO CON VALENZE PAESISTICHE

(Il PRG identifica come tali - sigla Vr - le aree caratterizzate da lotti generalmente di notevoli dimensioni, prevalentemente liberi, con edificazione rada e solitamente isolata, di norma a due piani fuori terra. Le aree libere sono tenute a giardino, orto, frutteto e vigneto. Esse rappresentano tasselli significativi per la ricomposizione del paesaggio urbano e delle aree agricole ad esso limitrofe e come tali sono tutelate ovvero appositamente previste, allo scopo di mantenerne attiva la funzione paesistica e valorizzarne quella di riassetto urbanistico. Agli obiettivi di cui sopra verranno condizionati e vincolati gli interventi di ampliamento, di sostituzione e di ristrutturazione.)

1) Nelle aree di tipo Vr sono da considerarsi "proprie" le seguenti definizioni funzionali:

- attività di cura e conduzione del verde a giardino ovvero ad orto/frutteto, nocciolo, vigneto.

Sono considerate "ammesse se esistenti": Rr, Ra, Pa, Pe.

Sono da considerarsi "escluse" tutte le altre funzioni.

2) Per gli edifici che alla data di adozione del Progetto Preliminare del PRG risultino essere già esistenti nelle aree Vr, purché con destinazioni d'uso rientranti tra quelle "ammesse se esistenti", valgono le seguenti precisazioni:

- possono permanere in tale destinazione d'uso ove ricorra una delle seguenti condizioni: I°) la destinazione d'uso sia legittimamente già posseduta alla data predetta; II°) sia richiesto provvedimento di sanatoria da rilasciarsi in base alle presenti norme, fatte salve le eventuali sanzioni previste dalle vigenti leggi;

- possono essere assoggettati a manutenzione ordinaria (Mo) e straordinaria (Ms), a restauro e risanamento conservativo (Re) e a ristrutturazione edilizia (Rs) con ampliamento massimo pari al 20% del volume esistente con il limite di 100 mq. di SU, per una sola volta, purché eseguito in contiguità dei volumi esistenti. Tali interventi sono soggetti a permesso di costruire.

La demolizione e contestuale ricostruzione è ammessa, con l'integrale recupero della volumetria demolita maggiorata della "una tantum".

Non è ammessa la nuova realizzazione di bassi fabbricati (locali sgombero, autorimesse, locali ricovero animali da cortile) e/o di pertinenze tecniche per qualsiasi uso previste (tettoie, travate). Gli eventuali spazi autorimessa o di servizio andranno ricavati entro i limiti della volumetria esistente ed in caso di ampliamento andranno ricompresi nel volume aggiuntivo posto in contiguità all'esistente.

Per i bassi fabbricati e le pertinenze tecniche esistenti è ammessa la manutenzione ordinaria (Mo) e straordinaria (Ms) e l'eventuale recupero della volumetria, in caso di demolizione, da accorparsi al volume del fabbricato principale, qualora esistente.

3) Le aree di tipo Vr inedificate sono inedificabili, ma hanno un utilizzo edificatorio derivato dall'indice fondiario $I_f = 0,15$ mc/mq. La volumetria teorica sviluppata dall'indice fondiario dell'area potrà essere trasferita su lotti confinanti solamente per le destinazioni d'uso riconosciute "proprie" su tali lotti.

"Il trasferimento di volumetria potrà avvenire esclusivamente nell'ambito di S.U.E. o tramite concessioni convenzionate ai sensi del 5° comma dell'art. 49 della L.R. 56/77 e non potrà interessare le aree CS e NS o quelle per le quali il Piano non prevede una edificazione. Dovranno inoltre essere rispettati i parametri edilizi ed urbanistici (H. massima) (R.C.) di zona previsti per le aree di uguale concentrazione edificatoria; le disposizioni relative alle distanze e quelle di cui al comma 5 del precedente articolo 3.3."

3bis) L'area Vr adiacente all'ambito Ss di Cascina San Sebastiano è inedificabile.

4) Le aree di tipo Vr ricomprese all'interno di aree di espansione soggette a SUE, si intendono dotate anch'esse di un utilizzo edificatorio derivante dall'indice di edificabilità di cui al comma precedente. La volumetria sviluppata non potrà essere utilizzata sulla porzione definita a verde privato con valenze paesistiche, ma dovrà essere accorpata alla volumetria generata dalle contigue aree edificabili.

5) In ogni caso tutte le aree di tipo Vr, la cui volumetria teorica sia stata utilizzata a fini edificatori, sono destinate a "non aedificandi" e sono evidenziate su mappe catastali.

6) Sulle aree di tipo Vr qualsiasi intervento dovrà essere progettualmente esteso a tutta l'area Vr in proprietà e dovrà essere vincolato alle seguenti condizioni:

- vengano conservati, restaurati e dove possibile ampliati le sistemazioni dei suoli e gli impianti arborei esistenti, salvaguardando i giardini e le eventuali colture caratterizzanti e di pregio;
- vengano progettate ex-novo tali sistemazioni qualora oggi non esistenti;
- non vengano abbattuti alberi di essenza pregiata;
- i piantamenti dovranno essere realizzati con essenze autoctone; per ogni area è ammessa la posa di un albero di specie esotica soltanto se appartenente a specie ad alto fusto, tradizionalmente in uso nella zona a scopi decorativi e con funzione di riferimento visivo (cedri del Libano, cipressi, pioppi cipressini).

7) La richiesta di permesso di costruire per edificare sulle aree confinanti, con l'impiego della cubatura derivante dal trasferimento di cui ai precedenti commi 5 e 6, dovrà essere corredata dal progetto di sistemazione dell'area Vr di provenienza della cubatura, redatto in conformità con le indicazioni del precedente comma.

ART. 7.5. - AREE RESIDENZIALI

La perimetrazione del Centro Abitato comprende le seguenti tipologie di aree residenziali: R - Rc - Rn.

ART. 7.6. - AREE DI TIPO R.

(Il PRG identifica come tali - sigla R - le aree legate sia all'espansione recente del tessuto "storico" del Concentrico e delle borgate di Valle Talloria e Conforso, sia allo sviluppo edilizio lungo l'asse della S.S.29 a Ricca. Esse sono caratterizzate da un tessuto insediativo realizzato in epoca recente, mediante tipologie edilizie rade e isolate, tendenzialmente ad uno o due piani fuori terra, solo nel caso di Ricca e Conforso si individuano alcune strutture multipiano. Presentano delle possibilità di trasformazione, ma con notevoli esigenze di razionalizzazione, di attrezzature

collettive e di servizi.

Il PRG si propone di mantenere l'assetto urbanistico consolidato di tali aree migliorando però la vivibilità e la qualità ambientale, mediante riorganizzazione della viabilità pubblica ed ad uso pubblico, l'articolazione dei servizi, la percorribilità pedonale interna alle diverse zone, la connessione interzonale ed i collegamenti funzionali con il territorio agricolo.)

In queste aree le destinazioni d'uso proprie sono:

- a) Residenziali:

Rr = Residenza e strette pertinenze dell'abitazione quali autorimesse ad esclusivo fabbisogno delle unità abitative;

Ra = Residenze con attività connesse e compatibili;

All'interno delle aree e dei fabbricati a destinazione residenziale possono essere consentite attività connesse e sussidiarie quando la loro presenza non ne altera i caratteri tipologici, funzionali e distributivi e quando siano rispettate le limitazioni dimensionali e le condizioni qui di seguito riportate per le varie attività:

- attività artigianali di servizio alla persona (sarti, barbieri, pettinatrici, ecc.), uffici e studi professionali, sedi di enti ed associazioni di carattere culturale: quando non occupino complessivamente più del 50% della SU del fabbricato;
- attività commerciali al minuto, agenzie bancarie e di mediazione: soltanto se ubicate ai piani terreni e con un limite massimo, per ciascuna attività, di mq. 100;
- attività ricettive, ristoranti, bar: fino ad occupare il 60% della SU del fabbricato;
- attività artigianali di servizio alla residenza (idraulici, restauratori, tappezzeri, elettricisti, ecc.): soltanto se ubicati al piano terreno della cui SU non possono comunque superare il 50% e soltanto se l'attività è compatibile con la residenza: il che significa che non deve essere fonte di disagio né di inquinamento per scarichi, fumi o rumori, non deve generare eccessivi flussi di traffico e non deve occupare le aree cortilive.

Pe = attività agricola specializzata vitivinicola ed attività connesse, agriturismo, commercio al minuto dei prodotti della propria azienda, con o senza residenza del conduttore;

Le destinazioni ammesse se esistenti sono terziarie e produttive:

Terziarie:

Tb = attività di ristorazione, attività ricettive, residence con o senza abitazione del conduttore;

Tc = commercio, magazzini e depositi, con o senza abitazione del conduttore;

Td = terziario direzionale, uffici, credito;

Tr = attività sportive, ricreative e per il tempo libero.

Produttive:

sono identificate con la sigla P quelle attività che si esplicano su sede propria in fabbricati tipologicamente compatibili e/o caratterizzati:

Pa = attività agricola generica ed attività connesse, ortofrutticoltura, agriturismo, commercio al minuto dei prodotti della propria azienda, con residenza del conduttore;

Sul patrimonio edilizio esistente a destinazione Rr, Ra, Pe, Tb, Td gli interventi ammissibili sono i seguenti:

- manutenzione ordinaria (Mo) e straordinaria (Ms);
- restauro e risanamento conservativo (Re);
- ristrutturazione edilizia (Rs);
- completamento (Co) e sostituzione edilizia (Se).

Per gli edifici esistenti con destinazione d'uso "ammesse se esistenti" ed "esclusa" vige la seguente disciplina:

Sono ammessi i cambi di destinazione d'uso se la nuova destinazione è Rr - Ra - Pe-TbTd.

Non sono consentiti cambi di destinazione d'uso da qualsiasi destinazione attuale a destinazione ammessa se esistente.

Sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso "ammessa se esistente" sono ammissibili interventi di completamento nel rispetto di:

Parametri edilizi

| | | |
|------------------------------------|--|--------|
| - Indice fondiario | 0,80 | mc/mq |
| - Altezza massima | 7,50 | mt |
| - Numero piani | 2 | |
| - Superficie coperta | 60% | s.f. |
| - Parcheggio | 1/10 | volume |
| - Distanza dai confini | 5,00 mt o a confine | |
| - Distanza da fabbricati latitanti | 10,00 mt o in aderenza | |
| - Distanza da strade | 6,00 mt salva la distanza maggiore per fasce di rispetto visualizzate in cartografia | |

Nei lotti che alla data di adozione del P.R.G.C. sono già saturi è ammesso un ampliamento un tantum del 20% della S.u. esistente solo per adeguamenti tecnologici ed impiantistici e purchè il volume in ampliamento sia realizzato contiguo all'esistente.

NORME PARTICOLARI

In Frazione Ricca, il fabbricato indicato in cartografia con la lettera Z deve rispettare i seguenti parametri edilizi:

| | | |
|------------------------------------|--|--|
| - Indice fondiario | 0,80 | mc/mq |
| - Altezza massima | 9,50 | mt limitatamente alla realizzazione di una pensilina di superficie in pianta massima di 50mq da realizzarsi con una sagoma ricompresa all'interno della proiezione del vano scala esistente. |
| - Numero piani | 2 | |
| - Superficie coperta | 60% | s.f. |
| - Parcheggio | 1/10 | volume |
| - Distanza dai confini | 5,00 mt o a confine | |
| - Distanza da fabbricati latitanti | 10,00 mt o in aderenza | |
| - Distanza da strade | 6,00 mt salva la distanza maggiore per fasce di rispetto visualizzate in cartografia | |

In Borgata Bertinetti sul terreno ricompreso nell'area R, indicato in cartografia con la lettera "H", è realizzabile un massimo di 2000 mc di volumetria edificabile totale da edificare sulle particelle n. 560 e 462 del foglio n. 5 previa demolizione del fabbricato esistente distinto a catasto al foglio n. 5 mappale n. 560 di volumetria attuale pari a 1600mc.

In Frazione Ricca nel fabbricato ricompreso nell'area R, indicato in cartografia con la lettera T, è possibile insediare un'attività artigianale non nociva e non rumorosa compatibile con la residenza; i rumori emessi devono essere compatibili con la terza classe della classificazione acustica. L'attività può occupare fino al 60% della SU del fabbricato.

AREE DI TIPO RC (RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO).

Sono i lotti ineditati all'interno delle aree R.

Destinazioni ammesse:

Ra = Residenze con attività connesse e compatibili;

Rr =Residenza e strette pertinenze dell'abitazione quali autorimesse ad esclusivo fabbisogno delle unità abitative.

Parametri edilizi per le aree: RC₁₋₂₋₃₋₄₋₅₋₆₋₇₋₈₋₉₋₁₀₋₁₁₋₁₂₋₁₃₋₁₄₋₁₅₋₁₆₋₁₇₋₁₈₋₂₃₋₂₄

| | | |
|----------------------|-------|----------------------------------|
| - Indice fondiario | 0,80 | mc/mq |
| - Superficie coperta | 40 | % |
| - Numero piani | 2 / 3 | nei casi previsti dall'art. 3.2. |
| - Altezza massima | 7,50 | mt |

- Distanza dai confini 5,00 mt o a confine
- Distanza da strade 6,00 mt salva la distanza maggiore per fasce di rispetto visualizzate in cartografia
- Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt o in aderenza
- Parcheggio 1/10 volume

Per le aree l'area Rc₁₅₋₁₆ è vietata la realizzazione di nuovi accessi sulla Strada Provinciale 130.

Per l'area Rc₁₇ è fatto obbligo in fase di progettazione esecutiva di valutare correttamente il rischio di colate dal versante retrostante il lotto e prevedere idonee opere di difesa, quali cordoli, muri di recinzione, ecc...

Per l'area Rc₁₈ deve essere garantita un'adeguata progettazione e posizionamento dei fabbricati al fine di prevenire criticità con la confinante area produttiva; dovrà essere prevista una quinta alberata di separazione tra le due aree.

Parametri edilizi per le aree: Rc₁₉₋₂₀₋₂₁₋₂₂₋₂₃₋₂₅

- Indice fondiario 0,60 mc/mq
- Superficie coperta 40 %
- Numero piani 2 / 3 nei casi previsti dall'art. 3.2.
- Altezza massima 7,50 mt
- Distanza dai confini 5,00 mt o a confine
- Distanza da strade 6,00 mt salva la distanza maggiore per fasce di rispetto visualizzate in cartografia
- Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt o in aderenza
- Parcheggio 1/10 volume

AREE DI TIPO RN.

Destinazioni ammesse:

Ra = Residenze con attività connesse e compatibili;

Rr =Residenza e strette pertinenze dell'abitazione quali autorimesse ad esclusivo fabbisogno delle unità abitative.

Ogni intervento è subordinato a preventiva formazione di S.U.E. (strumento urbanistico esecutivo vedi art. 2.1.)

Parametri edilizi per le aree: Rn

- Indice fondiario 0,80 mc/mq
- Superficie coperta 40 %
- Altezza massima 7,50 mt
- Numero piani 2 / 3 nei casi previsti dall'art. 3.2.
- Distanza dal confine 5,00 mt
- Distanza da strade 6,00 mt salva la distanza maggiore per fasce di rispetto visualizzate in cartografia
- Distanza da strade provinciali 10,00 mt
- Distanza da fabbricato latitante 10,00 mt
- Parcheggio 1/10 volume

Per l'area Rn₁₈ è vietata la creazione di nuovi accessi diretti sulla Strada Provinciale, dovrà essere utilizzato l'accesso esistente che dovrà essere potenziato e migliorato previo accordo con il Settore Viabilità della Provincia in sede di redazione di PEC.

Per l'area Rn₂₀ è vietato l'accesso diretto sulla Strada Provinciale, dovrà essere utilizzato l'accesso dalla strada vicinale sul lato Nord del lotto.

Per le aree Rn₂₀ e Rn₂₂ deve, essere garantita un'adeguata progettazione e posizionamento dei fabbricati al fine di prevenire criticità con la confinante area produttiva; dovrà essere prevista una quinta alberata di separazione tra le due aree. La richiesta del titolo autorizzativo dovrà essere

corredata da un progetto paesaggistico – ambientale.

Il PRG individua all'interno delle aree Rn soggette a SUE le infrastrutture nonché le dotazioni di aree per i servizi relativi al verde ed ai parcheggi necessari al soddisfacimento dei fabbisogni dell'insediamento di cui all'art. 21 della L.R. 56/77. Tali indicazioni sono da considerarsi quantitativamente prescritte; sono invece da considerarsi indicative per quanto riguarda l'articolazione e l'organizzazione all'interno del perimetro, purchè nel rispetto dei parametri e delle limitazioni di carattere generale, nonché a condizione che le strutture previste non influiscano negativamente sulle connessioni con le aree circostanti e sulla infrastrutturazione complessiva del PRG.

L'area Rn₁₉ ubicata in Località S. Quirico è soggetta alle seguenti Norme:
in sede di P.E.C. oltre alla costruzione delle opere di urbanizzazione primarie quali strade, parcheggi, illuminazione pubblica, acquedotto, rete telefonica, rete energia elettrica, rete metano deve anche essere progettata e realizzata una condotta fognaria adeguata a sopperire i fabbisogni delle nuove costruzioni e di quelle esistenti nell'ambito attiguo; questa condotta dovrà essere allacciata alla rete fognaria pubblica entro la fine dei lavori del primo fabbricato che verrà realizzato in tale ambito.

Le aree Rn₁₀ - Rn₁₁ ubicate in Frazione Ricca intercluse ad ambiti già edificati per la porzione di ambito prossima al Torrente Cherasca vedasi relazione del geologo.

NORME PARTICOLARI PER LE AREE RESIDENZIALI R-Rc-Rn

La costruzione di bassi fabbricati potrà essere effettuata nel rispetto della superficie copribile prevista nella zona e nel rispetto dell'indice di edificabilità fatto salvo solo per l'indice volumetrico l'incremento "una-tantum".

Dovranno essere rispettati comunque i seguenti parametri:

- distanza dai confini 3,00 mt o a confine
- distanza da fabbricati latitanti 5,00 mt o in aderenza
- distanza dal fabbricato principale 5,00 mt o in aderenza
- altezza massima 3,00 mt

dovranno essere costruiti avendo a modello le caratteristiche del fabbricato principale e adesso integrarsi architettonicamente; non è ammesso l'uso di box prefabbricati di qualsiasi tipo.

Nell'ambito della perimetrazione del Centro Abitato, ove è considerata propria la destinazione Pe, il P.R.G.C. per le aziende agricole – vitivinicole, nel rispetto delle caratteristiche edificatorie generali del Centro Abitato ammette interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento nel rispetto di:

- rapporto di copertura 60% della superficie fondiaria
- altezza massima 7,50 mt
- distanza dai confini 5,00 mt o a confine

Le aree per servizi dovranno rispettare i disposti contenuti nell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i..

ART. 7.7. - AREE DI TIPO 'P' PRODUTTIVE CONSOLIDATE

(Il P.R.G. individua come aree produttive consolidate - sigla P - quelle con attività produttive già insediate di tipo industriale ed artigianale con lotti saturi e non.)

1) La cartografia individua le aree produttive consolidate con simbologia P.
Per tutte le aree P vigono le disposizioni generali dettate ai commi seguenti.

2) Nelle aree di tipo P valgono le seguenti destinazioni d'uso:

Pa = attività agricola generica ed attività connesse, ortofrutticoltura, agriturismo, commercio al minuto dei prodotti della propria azienda, con residenza del conduttore;

Pe = attività agricola specializzata vitivinicola ed attività connesse, agriturismo, commercio al minuto dei prodotti della propria azienda, con o senza residenza del conduttore;

Pi = attività produttive artigianali ed industriali, non nocive né rumorose, con o senza residenza del conduttore con le seguenti specifiche:

sono da considerarsi "proprie": Pe, Pi, Tc (limitatamente agli esercizi di vicinato anche se non collegati alle attività artigianali praticate in sito), Td;

sono da considerarsi "ammesse se esistenti": Rr, Ra, Tb, Tr;

sono da considerarsi "escluse" tutte le altre.

3) Gli interventi volti a consolidare o ad ampliare gli edifici con destinazioni d'uso "proprie" o "ammesse se esistenti" possono essere:

- manutenzione ordinaria (Mo) e straordinaria (Ms);
- restauro e risanamento conservativo (Re);
- ristrutturazione edilizia (Rs)
- completamento (Co) e sostituzione edilizia (Se).

Per gli edifici esistenti con destinazione "esclusa" vige la seguente disciplina:

a) i manufatti che alla data di adozione del PRG definitivo avevano legittimamente una destinazione d'uso ora classificata "esclusa" e quelli per i quali è conseguito condono edilizio in base alle vigenti disposizioni in materia possono permanere in detta destinazione ed essere soltanto assoggettati a manutenzione ordinaria e straordinaria, con esclusione di ampliamenti e di qualunque altro intervento edilizio;

b) ferme restando le sanzioni del caso, non è consentito alcun intervento edilizio su edifici che siano stati illegittimamente destinati ad un uso classificato "escluso" e per i quali non sia possibile il condono.

La costruzione di bassi fabbricati potrà essere effettuata nel rispetto della superficie copribile prevista nella zona e nel rispetto dell'indice di edificabilità fatto salvo solo per l'indice volumetrico l'incremento "una tantum".

Per la costruzione di detti bassi fabbricati dovranno essere rispettati comunque i seguenti parametri:

- | | |
|--------------------------------------|-----------------------|
| - distanza dai confini | 3,00 mt o a confine |
| - distanza da fabbricati latitanti | 5,00 mt o in aderenza |
| - distanza dal fabbricato principale | 5,00 mt o in aderenza |
| - altezza massima | 3,00 mt |

Essi dovranno essere costruiti avendo a modello le caratteristiche del fabbricato principale e adesso integrarsi architettonicamente; non è ammesso l'uso di box prefabbricati di qualsiasi tipo.

Per i bassi fabbricati e le pertinenze tecniche esistenti è ammessa la manutenzione ordinaria (Mo) e la manutenzione straordinaria (Ms), oltre all'eventuale recupero della volumetria in caso di demolizione, da accorparsi al volume del fabbricato principale.

4) In tutte le aree di tipo P vigono i seguenti parametri edilizi:

- | | |
|------------------------------------|--|
| - altezza massima ammissibile | H= 10 m., ad eccezione dell'area P2 posta in località Ricca presso la borgata Taramino e dell'area P ₂ ubicata al Concentrico lungo la Strada Provinciale per le quali l'altezza massima ammissibile risulta essere quella di m. 7,50 al fine di uniformarsi ai fabbricati residenziali adiacenti. |
| - rapporto di copertura (RC) | non superiore al 50% della superficie fondiaria. |
| - Distanza dai confini | 5,00 mt o a confine |
| - Distanza da fabbricati latitanti | 10,00 mt o in aderenza |
| - Distanza da strade | 6,00 mt salva la distanza maggiore per fasce di rispetto visualizzate in cartografia |

Qualora, sulla base di tale indice, i lotti già edificati risultassero saturi è comunque ammesso un ampliamento "una tantum" pari al 10% della superficie utile (SU) esistente, da realizzare in contiguità con gli edifici esistenti.

Nel calcolo della superficie copribile con nuove edificazioni debbono essere comprese le superfici

coperte da tutti i fabbricati esistenti a qualsiasi titolo, compresi volumi tecnici, tettoie (comprese quelle a sbalzo se di aggetto superiore a m. 2,5), ecc.

La sistemazione decorosa delle aree libere dovrà essere prevista ed indicata in progetto: in particolare le aree a verde *di* profondità non inferiore a m.5 *dovranno essere piantumate a file sfalsate con essenze erboree forti, autoctone. Esse dovranno essere realizzate lungo il perimetro dei lotti confinanti con aree ad altra destinazione d'uso in modo da costituire una idonea barriera antirumore ed antinquinamento.*

5) Valgono inoltre le seguenti indicazioni tipologiche:

- articolazioni volumetriche semplici, con prospetti coerentemente definiti e disposti su unico piano, senza rilevanti rientranze, aggetti e modellazioni particolari;
- coperture a tetto piano, nel caso di altezze pari al massimo ammissibile, ovvero a falde mascherate da fronti con coronamento orizzontale, escludendo i timpani;
- disposizione e dimensionamento delle aperture articolate modularmente ed ordinatamente escludendo, salvo che per fondati motivi tecnici, finestrate a nastro;
- uso di materiali costruttivi che privilegino le finiture superficiali semplici a colori chiari, senza elementi pubblicitari o decorativi di grande impatto visivo, con esclusione di rivestimenti plastici, ceramici, lignei, metallici.

Gli eventuali strumenti urbanistici esecutivi dovranno disciplinare la coerenza degli insediamenti in ordine ai punti sopra elencati e agli allineamenti da osservare.

6) Nelle aree P le previsioni del PRG si attuano mediante permesso di costruire. Solo nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica questi verranno subordinati a strumento urbanistico esecutivo (SUE).

7) Ciò vale in particolare per le aree di tipo P, dell'area urbana di Conforso, di cui alla tavola P.3.4, e per le aree di tipo P di Valle Talloria, in prossimità del nucleo di Santa Croce, di cui alla tavola P.3.3 per le quali è prescritta la ristrutturazione urbanistica da attuare tramite lo strumento urbanistico esecutivo (SUE) finalizzato al riordino ed alla compatibilizzazione degli insediamenti produttivi e all'eventuale permanenza delle residenze esistenti, nonché all'organizzazione delle aree per servizi necessarie ai sensi dell'art.21 della L.R.56/77, tenendo conto delle differenti condizioni di rischio idrogeologico gravanti sull'area stessa. Su tali aree, in assenza dello strumento urbanistico prescritto, sono ammessi interventi di Mo, Ms, Rs con ampliamenti limitati al 20% per le aree P e Pi.

8) Per la nuova area in località Conforso dovrà essere predisposto un protocollo di intesa tra il Comune di Diano d'Alba, il Comune di Serralunga ed i proponenti il P.E.C. per la realizzazione dell'asse viario di collegamento alla S.P. n° 3.

9) Per tutti gli interventi dovranno essere chiaramente individuati, negli elaborati di progetto, gli elementi relativi a impianti e/o opere per lo smaltimento e allontanamento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi con riferimento all'intero impianto produttivo e non solo alla parte modificata intendendosi che detti impianti dovranno essere proporzionati alle caratteristiche dell'attività produttiva nel suo complesso.

Gli elementi così definiti sono condizionanti il rilascio del permesso di costruire ed in seguito l'agibilità delle strutture.

10) L'area P in Frazione Valle Talloria (Foglio 2 particella 278, 437p, 416 ecc) deve rispettare il seguente disposto:

l'area a servizi prevista in adiacente alla Strada Provinciale dovrà essere separata da detta Strada Provinciale e dovrà avere accesso unicamente dalla prevista strada di servizio.

La strada di servizio e la sua immissione sulla Strada Provinciale dovranno essere concordate con l'ufficio tecnico provinciale.

11) Per l'area P in Frazione Ricca (foglio 19 mappali 138-226-345-408-409-415-416-4174-D) dovrà essere predisposta opportuna barriera piantumata di medio alto fusto sul lato nord a protezione della contigua area residenziale. Su tale area non è consentita l'installazione di

lavorazioni che comportino emissione di rumore tali da modificare la classificazione acustica dell'area.

12) Per l'area P in Frazione valle Talloria (foglio 4 mappali 175p-231p) la dotazione di area a servizio per le attività produttive dovrà essere garantita all'interno del lotto in sede di rilascio di titolo abilitativo

ART. 7.8.- AREE DI TIPO 'PN" PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO

Il PRG individua come tali - sigla Pn - le aree inedificate, parzialmente urbanizzate o da urbanizzare, nelle quali l'insediamento di nuove attività produttive di tipo artigianale ed industriale potrà essere realizzato solo subordinatamente ad un nuovo impianto infrastrutturale in attuazione alle previsioni del PRG o di SUE di iniziativa pubblica e/o privata.

Obiettivo fondamentale del PRG é il consolidamento e lo sviluppo delle opportunità economiche esistenti e potenziali con previsioni di razionalizzazione e riordino infrastrutturale degli insediamenti produttivi. Le opportunità predette debbono quindi essere incentivate senza preclusioni o rigide selezioni che non attengano alla compatibilità idrogeologica e ambientale delle attività stesse con particolare attenzione alle attigue attività residenziali.

Tali aree si configurano prevalentemente come completamenti delle aree esistenti e si localizzano all'interno degli insediamenti di Ricca e Conforso, nonché di Valle Talloria, dove assumono caratteristiche prevalentemente orientate all'attività artigianale).

1) La cartografia individua le aree produttive di nuovo impianto con simbologia Pn.
Per tutte le aree Pn vigono comunque le disposizioni generali dettate ai commi seguenti.

2) Nelle aree di tipo Pn valgono le destinazioni d'uso di cui all'art. 6.1, con le seguenti specifiche: sono da considerarsi "proprie": Pe, Pi, Tc (limitatamente agli esercizi di vicinato anche se non collegati alle attività artigianali praticate in sito), Td.
sono da considerarsi "escluse" tutte le altre funzioni.

3) In tutte le aree di tipo Pn vigono i seguenti parametri edilizi:

- | | |
|------------------------------------|--|
| - altezza massima ammissibile | H=10 m; |
| - rapporto di copertura | 50% della superficie fondiaria Sf. |
| - Distanza dai confini | 5,00 mt o a confine |
| - Distanza da fabbricati latitanti | 10,00 mt o in aderenza |
| - Distanza da strade | 6,00 mt salva la distanza maggiore per fasce di rispetto visualizzate in cartografia |

Nel calcolo della superficie copribile con nuove edificazioni debbono essere comprese le superfici coperte da tutti i fabbricati esistenti a qualsiasi titolo, compresi volumi tecnici, tettoie (comprese quelle a sbalzo se di oggetto superiore a 2,5 m.) ecc.

La sistemazione decorosa delle aree libere dovrà essere prevista ed indicata in progetto: in particolare le aree a verde dovranno essere realizzate in modo da costituire, lungo il perimetro del lotto una efficace fascia antinquinamento con profondità non inferiore a 5 m.

4) Valgono inoltre le seguenti indicazioni tipologiche:

- articolazioni volumetriche semplici, con prospetti coerentemente definiti e disposti su unico piano, senza rilevanti rientranze, aggetti e modellazioni particolari;
- coperture a tetto piano, nel caso di altezze pari al massimo ammissibile, ovvero a falde mascherate comunque da fronti con coronamento orizzontale, escludendo i timpani;
- disposizione e dimensionamento delle aperture articolate modularmente ed ordinatamente escludendo, salvo che per fondati motivi tecnici, finestrate a nastro;
- uso di materiali costruttivi che privilegino le finiture superficiali semplici a colori chiari, senza elementi pubblicitari o decorativi di grande impatto visivo, con esclusione di rivestimenti plastici, ceramici, lignei, metallici;
- non è in ogni caso ammessa la nuova realizzazione di bassi fabbricati (locali sgombero,

autorimesse, locali ricovero animali) e/o di pertinenze tecniche per qualsiasi uso previste (tettoie, travate). Gli eventuali spazi autorimessa o di servizio andranno ricavati entro i limiti della volumetria esistente ed in caso di ampliamento andranno ricompresi nel volume aggiuntivo posto in contiguità all'esistente.

Gli strumenti urbanistici esecutivi dovranno disciplinare la coerenza degli insediamenti in ordine ai punti sopra elencati e agli allineamenti da osservare.

5) Le aree Pn, qualora evidenziate in cartografia dal PRG con apposito simbolo, sono subordinate alla formazione di strumento urbanistico esecutivo (SUE); in assenza di tale evidenziazione l'intervento potrà essere ammesso con permesso di costruire ex art.49 comma 5 della L.R. 56/77.

Lo strumento urbanistico esecutivo (SUE) stabilirà l'assetto finale delle aree a servizi da dismettere anche in modo parzialmente difforme da quanto stabilito nelle tavole di PRG, ma sempre nel rispetto delle superfici definite dall'art.21 L.R.56/77 e comunque per quantità mai inferiori a quanto indicato nella cartografia di Piano.

Sia la formazione che l'attuazione del SUE potranno eventualmente essere eseguite tramite stralci funzionali successivi, comunque non inferiori ad un minimo pari a 7.000 mq, nonché a condizione che tutte le opere previste e necessarie per l'urbanizzazione dello stralcio proposto siano connesse senza soluzioni di continuità con le infrastrutture pubbliche esistenti e purché non precludano la possibilità di connessione per l'urbanizzazione degli stralci successivi.

La valutazione delle proposte di stralcio in ordine alle condizioni suesposte, e comunque alla possibilità della corretta e completa attuazione delle previsioni di PRG, sarà effettuata dall'Amministrazione comunale nell'esame degli stralci proposti.

L'Amministrazione comunale promuove l'attuazione delle previsioni di PRG da realizzarsi tramite la progettazione di strumento urbanistico esecutivo. Qualora ciò non abbia luogo, ovvero qualora le proposte siano giudicate non idonee, l'Amministrazione comunale interverrà direttamente per la stesura di piani particolareggiati eseguiti secondo le suddette previsioni con le modalità di cui agli art. 38, 39 e 40 della L.R.56/77.

6/1) Per l'area Pn in Frazione Valle Talloria di ampliamento della Ditta Giordano si prescrive quanto segue: è confermata la delimitazione dell'area con l'individuazione cartografica del limite planimetrico oltre il quale non è ammissibile l'edificazione di alcun manufatto; in questa area il rapporto di copertura è fissato in 40% della superficie fondiaria.

7) La convenzione relativa alle concessioni singole ovvero agli strumenti urbanistici esecutivi (SUE), tenuto conto delle caratteristiche delle attività produttive da insediarsi, determinerà, oltre a quanto stabilito dall'art.45 della LR 56/77:

- a) le fasce perimetrali inedificabili di protezione antinquinamento, aventi comunque profondità non inferiore a ml. 5, da piantumare con alberi ad alto fusto;
- b) le caratteristiche e la localizzazione degli impianti di smaltimento e/o allontanamento di rifiuti solidi e liquidi, intendendosi che detti impianti dovranno essere proporzionati alle caratteristiche dell'attività produttiva da installare;
- c) le condizioni di accessibilità degli automezzi, delle merci e delle persone, nonché l'articolazione dei parcheggi interni;
- d) la realizzazione diretta, ovvero la monetizzazione, delle aree per servizi da dismettere, nonché delle opere di urbanizzazione integrative e/o sostitutive di quelle eventualmente già esistenti, stanti le caratteristiche dell'attività.

8) Per tutti gli interventi dovranno essere chiaramente individuati, negli elaborati di progetto, gli elementi relativi a impianti e/o opere per lo smaltimento e allontanamento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi con riferimento all'intero impianto produttivo e non solo alla parte modificata intendendosi che detti impianti dovranno essere proporzionati alle caratteristiche dell'attività produttiva nel suo complesso.

Gli elementi così definiti sono condizionanti il rilascio del permesso di costruire ed in seguito l'agibilità delle strutture.

9) Per l'area produttiva Pn a confine con l'area residenziale indicata in cartografia con la sigla Rn20 è fatto obbligo di realizzare l'area verde corredata da una quinta alberata a confine con l'area residenziale che abbia valenza sia come barriera visiva che antirumore.

ART. 7.8.-- In tutte le aree di tipo produttivo è ammessa l'edificazione di una sola unità abitativa per il titolare o per il personale addetto alla sorveglianza (sup. abitabile netta max mq.120).

CAPO VIII^o - DISCIPLINA DEL TERRITORIO EXTRA URBANO

AREE EXTRAURBANE

Il PRG individua sul territorio extraurbano le seguenti categorie di aree:

- aree agricole produttive, indicate con la lettera E;
- aree di elevato interesse naturalistico, indicate con la lettera N.

ART. 8.3. - AREE DI TIPO "E" AGRICOLE PRODUTTIVE - DISCIPLINA GENERALE

1) La cartografia generale individua *in tutto il territorio extraurbano* le Aree agricole produttive.

2) Nelle Aree agricole non sono consentiti nuovi insediamenti diversi da quelli agricoli o per la trasformazione dei prodotti agricoli.

3) Nelle Aree di tipo E sono ammessi interventi edilizi di nuovo impianto, solo per le destinazioni "proprie" Pa e Pe qui sotto più precisamente specificate:

- a) residenza dei nuclei familiari o persone singole addetti alla coltivazione dei fondi agricoli;
- b) costruzione di infrastrutture, strutture e attrezzature per la produzione, la conservazione, la lavorazione, la trasformazione e la commercializzazione dei prodotti agricoli;
- c) edifici destinati all'agriturismo nell'ambito delle leggi in materia, solamente se inseriti in unità produttive agricole in attività, fatto salvo quanto previsto al comma 17 del presente articolo.

Sono "ammesse se esistenti" le attività Rr, Pi; tutte le altre attività sono da considerarsi escluse.

E' consentito il mutamento di destinazione d'uso da Rr ad Ra limitatamente alle strutture ricettive extralberghiere quali esercizi di affittacamere e case ed appartamenti per vacanza di cui alla L.R. n° 31 del 15/04/1985 e s.m.i..

4) Le concessioni per l'edificazione delle residenze rurali sono rilasciate ai soggetti di cui al 3° comma dell'art.25 della L.R.56/77 e di cui alla Del. G.R. n° 84/22883 del 27/10/1997 in applicazione della L.R.49 del 8/8/1997. Tutte le altre concessioni previste dalle presenti norme sono rilasciate ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo; per le costruzioni di cui alla lett. b) del comma precedente si dovrà tenere conto di quanto stabilito al successivo comma 9.

5) Il rilascio del permesso di costruire per gli interventi edificatori avviene secondo le modalità ed alle condizioni stabilite dal 7, 8 e 9 comma dell'art.25 della L.R. 56/77 e s.m.i.

6) Le domande di permesso di costruire per la nuova costruzione, la ristrutturazione o l'ampliamento di edifici destinati alla residenza connessa all'attività agricola, nonché quelle per la nuova costruzione o l'ampliamento di edifici non residenziali connessi all'attività agricola, debbono essere corredate da una documentazione che indichi la consistenza dell'azienda agricola per:

- a) superficie dei terreni, compresi quelli eventualmente al di fuori del Comune;
- b) fabbricati esistenti, a destinazione residenziale e non;
- c) colture in atto, individuate per posizione e superficie;
- d) numero di persone addette alla conduzione dell'azienda.

7) Gli edifici di cui alle lettere a) e c) del comma 3 del presente articolo dovranno osservare i limiti di massima densità fondiaria stabiliti dal comma 12 dell'art.25 L.R. 56/l 977 con riferimento al totale delle aree situate nel territorio del Comune di Diano d'Alba e dei Comuni limitrofi che siano in proprietà e/o nella concreta ed esclusiva disponibilità dell'azienda cui sono funzionalmente collegati, purché non distino dal centro aziendale più di 5.000 m. e purché siano a tal fine vincolati con atto pubblico debitamente trascritto. Per il calcolo della volumetria, valgono le disposizioni di cui all'art.3.3 delle presenti NTA.

8) Tutte le aree la cui cubatura sia stata utilizzata a fini edificatori sono destinate a "non edificandi" e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione. Non è ammesso il trasferimento di cubatura fra aziende diverse.

9) Gli edifici di cui alla lett. b) del comma 3 del presente articolo sono consentiti purché funzionalmente collegati alle esigenze produttive dell'azienda agricola o di più aziende associate e purché le attività in essi svolgentesi siano comunque configurabili come attività agricole ai sensi dell'art.2135 del C.C.; fatte salve le norme generali sono condizionati alle seguenti norme particolari:

| | |
|---|--|
| - rapporto di copertura | 30% del lotto con massimo di superficie coperta ammessa per ogni azienda di mq. 800 totali |
| - numero dei piani fuori terra | 2 |
| - distanza da confini | 5 mt. o a confine |
| - altezza massima (salvo infrastrutture tecnologiche) | 8,50 mt. |

E' ammessa l'edificazione di n° 1 alloggio per il custode della superficie netta complessiva di mq. 120,00.

10) Fatto salvo quanto previsto al comma successivo, gli edifici esistenti sono suscettibili di modificazione di destinazione d'uso, con o senza interventi edilizi, soltanto quando la nuova destinazione d'uso rientri tra quelle "proprie" previste al comma 3 del presente articolo.

11) E' consentito il mutamento di destinazione d'uso, anche quando la nuova destinazione d'uso non rientri tra quelle "proprie" previste al comma 3 del presente articolo, previa presentazione di domanda e con il pagamento degli oneri relativi, nei casi di morte, di invalidità e di cessazione per cause di forza maggiore, con le modalità e con le precisazioni stabilite dai commi 10 e 11 dell'art.25 L.R. 56/77 e s.m.i. Le destinazioni ammissibili oltre alle proprie sono quelle ammesse Rr-Pi.

12) Gli edifici esistenti con destinazione d'uso rientrante tra quelle "proprie" di cui al precedente comma 3 possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria (Mo) e straordinaria (Ms), restauro e risanamento conservativo (Re), ristrutturazione edilizia (Rs) e, qualora ammessi, completamento (Co), limitato comunque secondo quanto previsto dal precedente comma 7.

13) Per le costruzioni esistenti con destinazione residenziale connessa all'agricoltura è ammessa la sopraelevazione delle linee di gronda e di colmo quando e nella misura in cui sia strettamente indispensabile per ottenere le altezze minime prescritte dalle vigenti leggi sanitarie per locali destinati ad abitazione.

14) L'altezza massima delle nuove costruzioni, qualora ammesse ed a prescindere dalla destinazione d'uso dell'area, è di m. 8,5. Gli edifici residenziali agricoli di nuovo impianto non possono superare i due piani fuori terra.

15) Le stalle dovranno distare almeno 20 m. dalle abitazioni; gli allevamenti intensivi e industriali di animali (di qualunque specie) che per le loro caratteristiche e dimensioni non siano connessi alla normale coltivazione del fondo agricolo di pertinenza debbono distare almeno 100 m. dalle abitazioni.

16) Nelle aree di tipo E il PRG ammette la destinazione ad usi non connessi con l'agricoltura soltanto per gli edifici in cui tali destinazioni siano inequivocabilmente consolidate alla data di adozione del Progetto Preliminare. Tale consolidamento è da comprovarsi con dichiarazione della proprietà, rilasciata ai sensi della L. 15/68, accompagnata da probante documentazione. Qualora la destinazione non connessa all'agricoltura sia stata acquisita illegittimamente essa può essere sanata purché sussistano le condizioni volute dalla legislazione vigente per la concessione della sanatoria. Gli edifici la cui destinazione extragricola sia già legittima o venga sanata possono permanere nella destinazione d'uso in atto al momento di adozione del PRG e sono soggetti alle seguenti disposizioni:

a) tali edifici possono essere assoggettati a: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia;

b) gli edifici a destinazione residenziale, fatta salva la normativa generale per le aree agricole in ordine a distanze, altezze, ecc, possono essere ampliati del 40% della volumetria residenziale esistente alla data di adozione del Piano Regolatore Generale Comunale; 25 mq sono comunque consentiti nel rispetto delle caratteristiche edificatorie anche se eccedono tale percentuale. Nel rispetto del 40% non è comunque ammissibile il superamento di 50 mq di superficie coperta. E' altresì consentita la realizzazione di porticati aperti in ampliamento al fabbricato residenziale principale nel rispetto dei parametri di cui al presente comma.

c) gli edifici a destinazione d'uso non agricola e non residenziale, purché "ammessa se esistente", possono subire ampliamenti "una tantum" nella misura massima del 20% del volume;

d) gli edifici aventi destinazione d'uso "esclusa" sono soggetti soltanto ad interventi di tipo: Mo, Ms, Re e Rs senza ampliamenti di sorta.

e) per gli edifici a destinazione residenziale sarà possibile edificare, oltre all'ampliamento di cui alla lettera b), anche bassi fabbricati ad uso autorimessa nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

| | |
|------------------------------------|----------------------|
| - superficie massima lorda | 25mq/unità abitativa |
| - distanza dai confini | 3 mt o a confine |
| - distanza da fabbricati latitanti | 6 mt o in aderenza |
| - altezza massima | 3 mt |

Dovranno essere costruiti avendo a modello le caratteristiche del fabbricato principale ed ad esso integrarsi.

17) Gli edifici rurali abbandonati ricadenti nelle Aree di tipo E, con esclusione dei capannoni, possono avere le seguenti utilizzazioni:

a) residenza civile nel totale rispetto della L.R. 29/4/2003 n° 9 (recupero dei rustici)

b) attività turistico di esclusiva ristorazione, somministrazione di alimenti e bevande e degustazione.

c) servizi collegati ad attività sportive per il tempo libero, di limitate dimensioni, senza modifiche allo stato dei luoghi e compatibili con la vocazione agricola della zona.

d) per la destinazione agrituristica potranno essere edificate solo limitate parti ai fini del necessario adeguamento igienico-sanitario degli edifici da recuperare per tale destinazione. Si richiamano comunque i disposti delle L.R. 23/3/1995, n° 38 "disciplina dell'agriturismo".

Gli interventi ammessi sono: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, trasformazione di rustici e fienili esistenti nel rispetto delle loro caratteristiche tipologiche e strutturali e nel rispetto delle caratteristiche edificatorie.

La non utilizzazione attuale a scopo rurale viene accertata dalla Commissione Comunale per l'Agricoltura, la quale contestualmente deve verificare, stante la dimensione e la potenzialità dell'azienda agricola, che tali immobili non possano essere riutilizzabili in futuro a scopo agricolo.

18) Costruzione di piccoli locali per ricovero attrezzature agricole.

E' ammessa la costruzione di tali edifici purché di dimensioni massime di mq 25,00 di superficie netta interna per una altezza massima di metri 2,50.

E' concessa la realizzazione di un edificio per ogni fondo non inferiore a mq 2.000 di superficie territoriale nel rispetto delle caratteristiche edificatorie e architettoniche della zona.

19) Il fabbricato di civile abitazione individuato con la lettera A Via Bartu C.na Rivolia potrà essere

oggetto, limitatamente al piano terreno, di trasformazione d'uso a turistico ricettivo per la realizzazione di un ristorante tipico.

20) Il fabbricato pertinenziale alla adiacente residenza individuato con la lettera B – Via Parisio – in deroga alla distanza da strada potrà essere ampliato di mq 25.

21) *Il fabbricato rurale individuato con la lettera W situato in Via Moglia Gerlotto, potrà essere oggetto, limitatamente alla superficie utile netta (Sun) di mq ~~300~~ 380, di trasformazione d'uso a turistico ricettivo per la realizzazione di un ristorante tipico.*

22) Ambito di tutela paesaggistica perimetrato quale zona di eccellenza (core zone n°7) Norme di salvaguardia valide fino alla approvazione del Piano Paesaggistico Regionale e alla approvazione dei piani di gestione.

Nell'ambito perimetrato

- Non è consentito aprire o ampliare impianti di smaltimento/trattamento dei rifiuti e di attività estrattive non compatibili, depositi di sostanze pericolose o localizzazione di impianti a rischio di incidente rilevante ai sensi del D.Lgs. 17 agosto 1999, n. 334;
- Non sono consentiti interventi che impediscano la preesistente percezione visiva dalle strade e dai punti panoramici, comprese le modifiche dell'impianto colturale, il disegno parcellare e il sesto d'impianto. Sono comunque fatti salvi, gli interventi previsti dai disciplinari di produzione delle denominazioni di origine, gli interventi di lotta obbligatoria alle fitopatie e gli interventi espressamente motivati da peculiari esigenze aziendali per l'esercizio dell'attività agricola; analogamente non sono consentiti interventi che alterino la morfologia e gli elementi visivi dell'edificato e della vegetazione che compongono il paesaggio agrario;
- Deve essere incentivato il ripristino degli aspetti alterati da interventi pregressi, favorendo la rilocalizzazione o la dismissione delle attività e degli edifici incompatibili, o la mitigazione di impatti irreversibili, con particolare riferimento agli impianti produttivi industriali e agricoli e alle attrezzature tecnologiche;
- Gli interventi che modificano la trama del paesaggio agrario (sistemazione e/o ampliamento della viabilità esistente, realizzazione nuova viabilità, parcheggi), che comportino sbancamenti e/o muri contro terra, possono essere realizzati facendo ricorso alle tecniche di ingegneria naturalistica;
- Nuove strade eventualmente necessarie per gli usi agricoli possono essere realizzate con larghezza massima di 3 m., fatti salvi gli interventi strettamente necessari per la difesa del suolo e la protezione civile o motivati da esigenze aziendali e/o produttive di aventi diritto. In questi casi dovrà essere predisposto apposito progetto che verifichi l'inserimento paesaggistico dell'infrastruttura;
- Deve essere prevista una adeguata fascia di rispetto lungo le strade di costa e di crinale in quanto tratti di elevato interesse paesaggistico che consentono di leggere e apprezzare il paesaggio circostante e nei tratti di fondovalle dai quali si può avere una panoramica sui profili collinari;
- Nelle more di un progetto unitario che disciplini le caratteristiche dimensionali e di aspetto estetico, non è consentita la posa in opera di manufatti edilizi necessari per la realizzazione e manutenzione di opere ed infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico e di elementi di arredo urbano fatti salvi gli interventi urgenti nei casi di emergenza pubblica o di calamità naturali. Le nuove reti energetiche e di comunicazione devono essere interrato;
- Nelle more di un progetto unitario che disciplini le caratteristiche dimensionali e di aspetto estetico della cartellonistica, non è consentita la posa in opera di cartelli pubblicitari ed ogni altra simile attrezzatura; sono fatte salve le indicazioni strettamente necessarie ai fini della sicurezza stradale dei servizi pubblici essenziali e per le insegne turistiche esistenti;
- Deve essere mantenuta la trama agricola costituita dal sistema viticolo storicamente consolidato;
- Sono vietate le alterazioni significative dello strato fertile del suolo, in particolare movimenti di terra (se non preordinati all'impianto delle colture e ad opere ad esso collegate se realizzate secondo le vigenti normative), attività estrattive, estese impermeabilizzazioni e

- interventi per la produzione di energie;
- Deve essere mantenuto il reticolo idrografico superficiale, necessario alla corretta regimazione delle acque superficiali, il sistema dei pozzi, le sorgenti, la viabilità minore e le trame agricole. Sono comunque fatti salvi gli interventi espressamente motivati da peculiari esigenze aziendali per l'esercizio dell'attività agricola;
 - Deve essere mantenuta la morfologia del terreno naturale e di quello conseguente alla costruzione del paesaggio agrario mediante il ricorso alle tradizionali forme di sistemazioni del terreno (terrazzamenti, ciglionamenti, etc.);
 - Deve essere conservato l'assetto agrario costruito, le recinzioni storiche del sistema insediativo storico, le alberature diffuse (isolate, a gruppi, a filari, a macchia);
 - Sono ammessi i nuovi impianti viticoli privilegiando i vitigni autoctoni;
 - Oltre ai vigneti, sono ammesse le colture agricole tradizionali per mantenere la varietà colturale storicamente consolidata;
 - La palificazione dei vigneti deve avvenire preferendo l'utilizzo di materiali cromaticamente simili a quelli naturali tradizionali.
- Per le misure inerenti le tecniche colturali si rimanda ai rispettivi disciplinari di produzione delle denominazioni di origine e ai criteri di gestione obbligatori e alle buone condizioni agronomiche e ambientali.

Relativamente al fabbricato esistente "Cascina Rosa" sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia per adeguamenti funzionali alle esigenze della azienda agricola.

Tali interventi dovranno attenersi ai modelli dei rustici tradizionali esistenti in particolare per quanto riguarda le partiture architettoniche, la pendenza delle falde delle coperture e dei materiali di finitura.

23) Sul mappale n. 839 foglio n. 22 confinante con il centro storico, indicato in cartografia con la lettera "g", è ammessa la possibilità di edificare 350 mq di superficie utile lorda di fabbricato ad uso agricolo necessario per lo sviluppo dell'attività di un viticoltore. Il fabbricato in ampliamento dovrà essere realizzato interamente al di sotto del piano della strada comunale degli Abelloni in corrispondenza del mappale n. 35 del foglio di mappa n. 22, Il fabbricato dovrà avere il solo uso di stoccaggio e dovrà essere realizzato rispettando i seguenti parametri:

| | |
|--|---------------------|
| - altezza massima fuori terra | 3.00 mt |
| - distanza dai confini | 5 mt od a confine |
| - distanza dai fabbricati latitanti | 10 mt o in aderenza |
| - distanza da strade comunali e vicinali | 6 mt |

24) Per la Cascina Teologato, indicata in cartografia con la lettera "d", è ammessa la possibilità di realizzare, all'interno dei fabbricati esistenti, un hotel/agriturismo con annesso ristorante.

25) Per il complesso di fabbricati siti al foglio n. 15 mappale 157, indicati in cartografia con la lettera "c", in stato di semiabbandono, è ammessa la possibilità di recupero della volumetria rurale attuale (circa 1.000 mc) ai fini residenziali con possibilità di incremento di cubatura residenziale del 35%. La tipologia edilizia utilizzabile per tale intervento dovrà rispettare la struttura insediativa tipica agricola. In caso di demolizione e ricostruzione dovrà essere osservata la fascia di rispetto dalla S.P. 137 di 30 m e l'accesso alla stessa dovrà essere adeguato alle normative vigenti.

26) *Al fabbricato rurale individuato con la lettera Z situato in Via Cane n. 112 e' concessa una tantum la possibilità di ampliamento di 300 mq di superficie coperta a condizione che tale ampliamento non interessi le coltivazioni vitivinicole.*

27) *Al fabbricato rurale individuato con la lettera N situato in Via Santa Croce n. 10 (Cascina Capra) è concessa una tantum la possibilità di ampliamento di 400 mq delle strutture aziendali esistenti oltre a quella massima complessiva attualmente ammessa di 800 mq. L'ampliamento dovrà essere opportunamente inserito nell'ambiente circostante e mascherato con quinte arboree sempreverdi di specie autoctone.*

28) *Per il fabbricato residenziale sito in Via Parisio n. 25, indicato in cartografia con la lettera Q, è ammessa la possibilità di realizzare, all'interno del fabbricato esistente, uno studio professionale per attività di veterinario. In considerazione del fatto che la zona è soggetta a rischio di esondazione molto elevato si ritiene necessario uno studio geologico idraulico, preliminare al rilascio di qualsiasi titolo autorizzativo, per la messa in sicurezza dell'area e del relativo fabbricato.*

29) *al fabbricato indicato in cartografia con la lettera U è data la possibilità di realizzazione di un basso fabbricato ad uso rimessa mezzi agricoli per una superficie massima di 40 mq.*

30) *al gruppo di fabbricati ad uso cantina di produzione vitivinicola indicati in cartografia con la lettera M (cascina Groppone) è data la possibilità di ampliamento per una superficie massima coperta pari a 1.000mq, fino ad un totale di mq.2.500 totale compreso l'esistente sul mappale 216 del foglio 12 alla data di adozione della variante parziale n.10. Entro tale superficie in ampliamento è consentita la realizzazione di una abitazione per il custode di superficie massima pari a 120mq. La tipologia edilizia utilizzabile per tale intervento dovrà rispettare la struttura insediativa tipica agricola.*