

REGIONE PIEMONTE
COMUNE DI
DIANO D'ALBA

Allegato alla Delibera del C.C. n° 17 del 29/09/2008

P.R.G.C.

- PIANO REGOLATORE
GENERALE COMUNALE

- Progetto Preliminare: Delibera del C.C. n° 13 del 28/07/2008
Pubblicazione ed esecutività a sensi Legge
- Progetto Definitivo: Delibera del C.C. n° 17 del 29/09/2008
Pubblicazione ed esecutività a sensi Legge

VARIANTE N° 1 EX ART. 17
COMMA 7 L.R. 56/77 E S.M.I.
DEFINITIVO

OGGETTO:
NORME DI ATTUAZIONE

DATA SETTEMBRE 2008

IL SINDACO

IL RESPONSABILE
DEL PROCEDIMENTO

IL PROGETTISTA

IL SEGRETARIO

Le Norme di Attuazione vigenti sono state integralmente riconfermate, le modifiche apportate sono state visualizzate nel seguente modo:

- stralcio di norme vigenti: testo precedente cancellato con linea continua
- modifiche ex novo: scrittura in grassetto.

CAPO V° - AREE A STANDARDS URBANISTICI

Il P.R.G.C. assicura una dotazione complessiva di aree per servizi sociali comprendenti attrezzature pubbliche e di uso pubblico esistenti ed in progetto commisurata all'entità degli insediamenti residenziali, produttivi, direzionali, commerciali, turistici di cui all'art.3 D.M. 2/4/68 n° 1444 modificato ed integrato dall'art. 21 della L.R. n° 56 del 5/1 2/1 977 e successive modifiche ed integrazioni che si intende di seguito integralmente riportata.

L'intervento sulle aree a servizio è riservato in via principale alla Pubblica Amministrazione o agli Enti istituzionalmente competenti.

E' ammesso l'intervento diretto del privato per la realizzazione di strutture di uso pubblico solo previa stipulazione di specifica convenzione regolante il regime giuridico del suolo, nonché le modalità e le forme di utilizzazione del bene che ne garantisca la fruibilità pubblica.

E' anche ammesso l'intervento da parte di privati, su aree di proprietà pubblica, sulla base di concessioni da parte dell'Ente proprietario dell'area, che regolino con convenzione le modalità per l'esecuzione ed eventualmente la gestione e l'uso delle opere previste.

ART. 5.1. (GIA' ART. 47) - AREE PER L'ISTRUZIONE DESTINATE AD ASILI NIDO, SCUOLE MATERNE, ELEMENTARI, MEDIA DELL'OBBLIGO ED AREE DESTINATE AD ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE QUALI: RELIGIOSE, CULTURALI, SOCIALI, ASSISTENZIALI, SANITARIE, AMMINISTRATIVE E PER PUBBLICI SERVIZI (Ss)

In tali aree il Piano si attua tramite intervento edilizio diretto (a meno di diversa indicazione in cartografia) applicando i seguenti criteri:

- rapporto di copertura 50 %
- indice fondiario 2,5 mc./mq.
- numero piani fuori terra 2
- distanza dai confini 5,00 mt. o a confine
- distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt. o in aderenza
- distanza dai fili stradali 6,00 mt. salvo diversa indicazione cartografica o a cortina per aree in C.S.
- altezza massima 8,00 mt.
- area a parcheggio 1 mq. /10 mc.
- strade interne - larghezza - 6,00 mt.
- piste pedonali e ciclabili - larghezza - 1,50 mt.

~~Area Ss di Via Parisio Frazione Ricca: l'edificazione dovrà essere collegata a margine orientale, al di fuori del settore classificato in classe IIIA.~~

ART. 5.2. (GIA' ART. 47) - AREE A PARCO PUBBLICO, PER IL GIOCO, PER LO SPORT, PER IL VERDE (Sv)

In queste aree sono ammessi i seguenti interventi:

A) Nelle aree destinate a verde: sistemazione dell'area per servire allo scopo cui è destinata,

costruzioni di chioschi e di attrezzature per il gioco aventi le seguenti caratteristiche:

- rapporto di copertura 10 %
- indice fondiario 0,20 mc./mq
- altezza massima 3,00 mt.

B) Nelle aree destinate alla costruzione di impianti sportivi: costruzione di impianti sportivi e ricreativi per il tempo libero e per lo sport aventi le seguenti caratteristiche:

- rapporto di copertura 70 %
- indice fondiario 2 mc./mq.
- numero dei piani fuori terra 2

-distanza dai confini	5,00	mt.
-distanza dai fabbricati latitanti	10,00	mt.
-distanza dai fili stradali	6,00	mt.
-altezza massima	in rapporto al tipo di impianto	
-area a parcheggio	1 mq. /10 mc.	
-strade Interne -larghezza-	6,00	mt.
-piste pedonali e ciclabili -larghezza-	1,50	mt.

In entrambi i casi precedenti punti A) e B), il P.R.G.C. si attua tramite intervento edilizio diretto, salvo diversa indicazione cartografica.

ART. 5.3. (GIA' ART. 5) - AREA A PARCHEGGIO (Sp)

Il Piano si attua per intervento edilizio diretto tramite la sistemazione dell'area e la piantumazione di alberi di alto fusto in ragione di n° 1 albero ogni 25 mq..

Per destinazioni residenziali, commerciali, direzionali, turistico ricettive, studi professionali artigianato di servizio, in tutti gli interventi di nuova costruzione, ampliamento, ristrutturazione urbanistica, demolizione e ricostruzione devono essere previsti nelle costruzioni o nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse appositi spazi per parcheggi di uso privato nella misura di 1 mq/10 mc.

Per destinazioni industriali o artigianali incompatibili con l'ambiente urbano devono essere previsti parcheggi di uso privato pari al 20% della superficie utile lorda (S.U.L.).

In aggiunta alle superfici di cui sopra devono anche prevedersi:

- Insedimenti direzionali: parcheggio pubblico o privato di uso pubblico in fregio a sede viaria o comunque accessibile senza barriere pari a 50 mq/100 mq della S.U.L.
- Insedimenti turistico-ricettivi (alberghi, ristoranti, bar, locali di spettacolo): parcheggio pubblico o privato di uso pubblico in fregio a sede viaria o comunque accessibile senza barriere pari a mq 5 per fruitore e più specificatamente:
 - ristoranti, bar, locali di spettacolo 5 mq ogni posto a sedere
 - alberghi 5 mq ogni posto letto.
- Studi professionali: parcheggio privato di uso pubblico in fregio a sede viaria o comunque accessibile senza barriere pari al 20% della SUL
- Artigianato di servizio: parcheggio pubblico o privato di uso pubblico in fregio a sede viaria o comunque accessibile senza barriere pari al 50% della superficie lorda di pavimento nel caso di interventi di nuovo impianto ed in misura non inferiore al 50% dell'80% della superficie lorda di pavimento nel caso di intervento in Centro Storico.
- Edifici industriali e/o artigianali non di servizio: parcheggio pubblico o privato di uso pubblico in fregio a sede viaria o comunque accessibile senza barriere pari al 5% della S.U.L.

Per le attività commerciali i parcheggi pubblici sono calcolati come segue:

a) Per gli insediamenti commerciali al dettaglio (sono assimilabili al commercio al dettaglio anche i pubblici esercizi, l'artigianato e le attività terziarie al servizio della persona) con superficie inferiore ai 400 mq. lo standard minimo per parcheggi pubblici è stabilito in misura non inferiore al 50% della superficie lorda di pavimento nel caso di interventi di nuovo impianto ed in misura non inferiore al 50% dell'80% della superficie lorda di pavimento nel caso di interventi all'interno del Centro Storico.

b) Per gli insediamenti commerciali al dettaglio con superficie di vendita superiore a 400 mq. devono anche essere osservati gli standard relativi al fabbisogno di parcheggi pubblici stabiliti dagli indirizzi e dai criteri di cui all'art. 3 della L.R. sulla disciplina del commercio in Piemonte in attuazione del d. lgs. 114/1998 e s.m.i..

Monetizzazioni.

Nel Centro Storico e in Centro Abitato per attività commerciali, direzionali, turistico-ricettive professionali e per artigianato di servizio la dotazione di aree a parcheggio, derivanti dal rispetto del relativo standard dovrà essere garantita anche in caso di mutamento di destinazione d'uso di immobili o parti di immobili preesistenti; qualora la trasformazione interessi globalmente una superficie utile inferiore a mq. 300 e non siano reperibili aree di parcheggio all'interno delle singole proprietà l'obbligo di assicurare tali aree potrà essere virtualmente assolto mediante il pagamento, all'atto del rilascio del provvedimento autorizzativo, di una somma stabilita dalla Giunta Comunale e che avrà la destinazione prevista dall'art. 12 della L. 28/01/1977 n° 10 e s.m.i..

La Giunta Comunale prima dell'accoglimento della richiesta di monetizzazione dovrà verificare la presenza nelle immediate vicinanze di aree a parcheggio esistenti e/o previste in grado di soddisfare i bisogni determinati dal nuovo intervento.

Nelle aree assoggettate a strumento urbanistico esecutivo fatta salva la cessione delle aree a parcheggio per le aree a verde è consentita la monetizzazione in quanto il fabbisogno complessivo derivante al rispettivo standard di cui all'art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i. è già garantito dalla individuazione sulle tavole di P.R.G.C. vigente delle aree a tale destinazione.

Le somme versate dai concessionari in luogo della cessione delle aree verdi necessarie al rispetto del disposto dell'art. 21 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, dovranno essere incamerate su apposito capitolo di bilancio, con vincolo di destinazione, e quindi potranno essere utilizzate esclusivamente per l'acquisto e la sistemazione ed arredo di aree verdi, gioco e sport individuate in P.R.G.C..

Resta salvo il rispetto della L.R. n° 43 del 23/03/1995.

Ai sensi della Legge n°122/1989 i proprietari degli immobili possono realizzare parcheggi da destinare a pertinenze delle singole unità immobiliari ad esclusivo uso dei residenti.

Non potrà in nessun caso essere superato il limite di 1 mq/10 mc di volumetria residenziale e restano in ogni caso fermi i vincoli previsti in materia di distanza da strade.

ART. 5.4. - AREE PER IMPIANTI DI URBANIZZAZIONE INDOTTA

Il Piano Regolatore si attua per intervento edilizio diretto con i seguenti criteri:

- rapporto di copertura 50%
- distanza dai confini 5,00 mt
- distanza da strade, rii e bealere si richiamano i disposti di cui all'art. 3.1. e 3.3. delle presenti norme di attuazione.

ART. 5.5. - AREE PER IMPIANTI TECNOLOGICI

All'interno di ogni area prevista dal P.R.G.C. avente necessità delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria ed indotta, è data la possibilità agli Enti istituzionalmente competenti, quali ENEL, TELECOM, o similari, di avere a disposizione le aree necessarie per l'insediamento di impianti tecnologici relativi ai pubblici servizi, aventi caratteristiche di opere di urbanizzazione.

Fatti salvi i disposti della L. n° 36/2001 "Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici" del D.L. 04/09/2002, n° 198 e s.m.i..

Gli impianti fissi di telefonia mobile devono essere realizzati adottando le tecnologie volte a conseguire la minimizzazione della produzione di valori di campo elettromagnetico ai fini della tutela della salute pubblica.

E' vietata all'interno delle aree residenziali, delle aree a standards urbanistici e delle aree individuate sulla tavola in scala 1/5000 come "emergenza ambientale del sistema collinare" la localizzazione di ripetitori per l'emittenza radio-TV e telefonia mobile.

Nelle parti di territorio aventi caratteristiche di pregio storico-ambientale, nel Centro Storico, gli interventi previsti dagli Enti, anche per l'erogazione dei servizi, devono essere realizzati avendo cura di non compromettere le preesistenze, pertanto:

- a) gli interventi fuori terra previsti per le aree di Centro Storico dovranno rispettare le tipologie architettoniche esistenti ed i materiali previsti al seguente art. 7.2.
- b) gli interventi da realizzarsi in aree di particolare pregio ambientale quali ad esempio i crinali collinari sono soggette al rispetto delle tipologie e dei materiali tradizionali.

Ogni intervento è comunque subordinato al parere di ornato espresso dalla Commissione Edilizia.

ART. 5.6.- AREE PER ATTREZZATURE AL SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (Si)

Il Piano si attua per intervento edilizio diretto come previsto per il 1° comma A punto 4.2. e 1° comma punto 4.3. delle presenti norme per quanto riguarda le aree verdi e le aree di parcheggio.

La costruzione di centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie avverrà nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- rapporto di copertura	30%	
- indice fondiario	1,00	mc./mq.
- numero dei piani fuori terra	2	
- distanza dai confini	5,00	mt.
- distanza da fabbricati latitanti	10,00	mt.
- distanza da fili stradali	10,00	mt.
- altezza massima	7,50	mt.

Gli interventi edificatori relativi alla costruzione di impianti produttivi devono prevedere la cessione gratuita al Comune delle aree a standards individuate ai sensi dell'art. 21 punto 2 L.R. 56/77 e s.m.i.: a sensi comma 4 del medesimo articolo ai fini degli standards sono computabili; oltre alle superfici delle quali è prevista l'acquisizione da parte della Pubblica Amministrazione, anche quelle private per le quali è previsto l'assoggettamento ad uso pubblico disciplinato con convenzione.

Le aree asservite ad uso pubblico in alternativa alla dismissione gratuita o all'esproprio (Legge Regionale 23/03/95, n° 43, art. 1 comma 2°) non sono utilizzabili nel computo della cubatura o delle superfici realizzabili con gli indici di edificabilità fondiaria.

Parte di queste aree da destinare a servizi sono state individuate cartograficamente e pertanto il rispetto dei disposti dell'art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i. potrà essere assicurato con le

seguenti modalità:

- a) qualora parte della particella catastale su cui avviene l'edificazione sia già definito in Piano come area per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi la cessione potrà essere effettuata direttamente nel rispetto dei parametri di legge prima dell'inizio dei lavori.
- b) qualora la particella catastale su cui avviene l'edificazione sia libera da aree a servizi, preso atto della inderogabilità dei disposti di cui all'art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i., il richiedente il permesso di costruire - D.I.A. deve in sede progettuale individuare planimetricamente l'area da cedere (pari al 10% della superficie fondiaria necessaria all'intervento edificatorio).

L'Amministrazione si riserva di:

- 1) accettare l'area così come proposta
- 2) richiedere una sua rilocalizzazione all'interno della proprietà in cui avviene l'intervento
- 3) rifiutare la cessione dell'area; in quest'ultimo caso l'Ufficio Tecnico accerta la disponibilità dimensionale di aree a servizi già individuate in Piano e propone la monetizzazione dell'area.

La Giunta Comunale stabilirà il costo unitario a mq della monetizzazione.

Le somme versate dai concessionari in luogo della cessione delle aree necessarie al rispetto del disposto dell'art. 21 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, dovranno essere incamerate su apposito capitolo di bilancio, con vincolo di destinazione, e quindi potranno essere utilizzate esclusivamente per l'acquisto e la sistemazione ed arredo di aree da destinare ad attrezzature e servizi per le Aree Artigianali e Industriali come previste dal P.R.G.C..

Area Si di Via Parisio Frazione Ricca: l'edificazione dovrà essere collocata a margine orientale, al di fuori del settore classificato in classe IIIA.

CAPO VII⁰ DISCIPLINA DEL TERRITORIO URBANO

ART. 7.1. (GIA' ART. 29) - AREE URBANE

(Il PRG individua le aree urbane, all'interno delle quali disciplina le attività residenziali, terziarie e produttive con i relativi servizi. Tali aree urbane comprendono tutti gli insediamenti esistenti e previsti per le suddette attività e sono articolate nel modo seguente:

- Capoluogo, comprendente il centro storico CS, gli sviluppi adiacenti e l'area di S.Quirico;
- Ricca;
- Valle Talloria;
- Conforso;

oltre ai nuclei insediativi minori sparsi nel territorio agricolo).

1) Il PRG delimita con apposito simbolo le aree urbane. All'interno di tale perimetro, oltre alle categorie già classificate quali beni culturali e ambientali, il Piano individua le seguenti categorie di aree:

- aree residenziali consolidate, di completamento, di espansione e a verde privato, rispettivamente individuate con le lettere R, Rc, Rn, Vr;
- aree produttive di nuovo impianto ed aree produttive consolidate, rispettivamente individuate con la lettera Pn e P;
- aree per attività terziarie a destinazione specifica, individuate con la lettera Pd;
- aree per servizi pubblici e di interesse generale, ex art. 21 della L.R.56/77 e s.m.i..

2) All'interno delle aree urbane, sia nell'esecuzione delle opere di edificazione che di urbanizzazione, le tipologie edilizie proposte per le nuove costruzioni, per gli ampliamenti o per le sostituzioni edilizie, qualora ammesse dalle norme di area, dovranno essere coerentemente inserite nel contesto urbanizzato e tenere conto dei caratteri costitutivi dell'edificato tradizionale preesistente, sia per quanto riguarda l'impianto, sia per l'articolazione volumetrica, sia per l'uso dei materiali da costruzione.

In particolare, per gli ampliamenti dovranno essere adottati criteri di accrescimento compatibili con l'impianto tradizionale esistente; per gli edifici riconosciuti quali "beni culturali minori di valore documentario della struttura insediativa agricola", tali ampliamenti saranno subordinati al preventivo recupero e riutilizzo dei volumi edificati già esistenti.

3) Nell'esecuzione delle opere di edificazione suddette e delle eventuali opere di urbanizzazione relative, al fine di preservare l'equilibrio idrogeologico, la stabilità dei versanti e la conseguente sicurezza delle costruzioni ed opere, sia dirette che indirette, devono essere seguiti i seguenti indirizzi:

- a) le superfici di terreno denudato vanno tutte rinverdite dovunque è possibile, anche mediante piantagione di arbusti; si deve inoltre favorire l'inerbimento delle superfici non edificate mediante specie perenni locali a radici profonde e molto umificanti;
- b) l'impermeabilizzazione dei suoli deve essere ridotta al minimo indispensabile;
- c) per ridurre la velocità di deflusso superficiale delle acque, il ruscellamento delle strade asfaltate va contenuto con sistemi di smaltimento frequenti e ben collocati e con cunette laterali continue;
- d) per contenere la predisposizione all'erosione, gli interventi e gli accorgimenti sopraindicati devono risultare più attenti e intensi nelle aree collinari ove la ripidità dei versanti e la natura del suolo rappresentano fattori di maggiore vulnerabilità a fenomeni erosivi.

-e) è ammessa la costruzione di muri di sostegno purché di altezza non superiore a m. 2,50; è pure ammessa la formazione di un secondo gradone, di pari altezza, purché distanziato dal primo di almeno m. 3,00.

Questa prescrizione non si applica nel centro storico (CS) ed ai nuclei minori (Nm) dove sono ammessi muri di sostegno di altezza maggiore, da eseguire con le finalità ed i criteri precisati al comma 8 dell'articolo successivo.

-f) le recinzioni dovranno essere realizzate in ferro a disegno semplice di scansione verticale fissate a montanti in ferro o a pilastri in muratura su zoccolature in muratura decorosamente rifinite di altezza non superiore a m. 0,80. E' ammessa in alternativa la realizzazione di muri di cinta, purché di altezza non superiore a m.2,00 previo valutazione positiva da parte dell'amministrazione che potrà dettare le caratteristiche esecutive in relazione al contesto.

ART. 7.2. (GIA' ART. 30) - 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 ridurne 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.

ART. 7.5. - AREE RESIDENZIALI

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

ART. 7.6. (GIA' ART. 32-33-34-36) - 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, tappezzieri, 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-Tb-Td.

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 unatantum del 20% della S.u. esistente solo per adeguamenti tecnologici ed impiantistici e purchè il volume in ampliamento sia realizzato contiguo all'esistente.

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

- 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

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

- 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 fabbricato latitante 10,00 mt
- Parcheggio 1/10 volume

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 R_{n19} 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 R_{n10} - R_{n11} 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. (GIA' ART. 40) - 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”.

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.

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 P₂ 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

Qualora, sulla base ditale 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 ~~dovranno essere realizzate in modo da costituire, lungo il perimetro del lotto una efficace fascia antinquinamento con~~ **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 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) 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.

ART. 7.8. (GIA' ART. 4) - 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

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 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~~ 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.**
- 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 PRGC 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) L'attuazione dell'area PN1 è legata alle esigenze di ampliamento dell'adiacente insediamento produttivo.

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.

ART. 8.3. (GIA' ART. 25) - 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 Legge Regionale 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. 56/1977 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;
- 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.

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 dei 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.