

**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.  
PRELIMINARE**

**OGGETTO:  
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**DATA FEBBRAIO 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 VI<sup>0</sup> 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.*

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 un 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 contesto 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 latistanti      | 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 difformi 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 tondo 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 latistanti 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 latistanti 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. 7.6. - 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 unantum 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: Rc<sub>1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-23-24</sub>

- 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 Rc<sub>45-16</sub> è vietata la realizzazione di nuovi accessi sulla Strada Provinciale 130.

Per l'area Rc<sub>17</sub> 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 Rc<sub>18</sub> 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: Rc<sub>19-20-21-22-23-25</sub>

- 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 latistante 10,00 mt
- Parcheggio 1/10 volume

Per l'area  $Rn_{18}$  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  $Rn_{20}$  è vietato l'accesso diretto sulla Strada Provinciale, dovrà essere utilizzato l'accesso dalla strada vicinale sul lato Nord del lotto.

Per le aree  $Rn_{20}$  e  $Rn_{22}$  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  $Rn_{19}$  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  $Rn_{10}$  -  $Rn_{11}$  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 latistanti 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..

## **CAPO VIII<sup>0</sup> - 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. 56/1 977 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 aedificandi" 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<br>con massimo di superficie coperta<br>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 agriturismo 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 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.**