

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

P.R.G.C.

**PIANO REGOLATORE
GENERALE COMUNALE**

**VARIANTE PARZIALE N. 8
EX ART. 17 COMMA 5 L.R. 56/77 E S.M.I.
DEFINITIVO**

**OGGETTO:
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

DATA APRILE 2016

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. 7.6
- capo 8°: art. 8.3

CAPO VII° DISCIPLINA DEL TERRITORIO URBANO

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.

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~~1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-24~~

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

Per ~~le aree~~ **l'area** RC~~45-16~~ è vietata la realizzazione di nuovi accessi sulla Strada Provinciale 130.

Per l'area RC~~17~~ 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~~18~~ 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~~19-20-21-22-23-25~~

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

AREE DI TIPO RN.

Destinazioni ammesse:

Ra = Residenze con attività connesse e compatibili;

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

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

Parametri edilizi per le aree: Rn

- Indice fondiario 0,80 mc/mq

- Superficie coperta	40	%
- Altezza massima	7,50	mt
- Numero piani	2 / 3	nei casi previsti dall'art. 3.2.
- Distanza dal confine	5,00	mt
- Distanza da strade	6,00	mt salva la distanza maggiore per fasce di rispetto visualizzate in cartografia
- Distanza da strade provinciali	10,00	mt
- Distanza da fabbricato 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^o - DISCIPLINA DEL TERRITORIO EXTRA URBANO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

permanere nella destinazione d'uso in atto al momento di adozione del PRG e sono soggetti alle seguenti disposizioni:

- a) tali edifici possono essere assoggettati a: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia;
- b) gli edifici a destinazione residenziale, fatta salva la normativa generale per le aree agricole in ordine a distanze, altezze, ecc, possono essere ampliati del 40% della volumetria residenziale esistente alla data di adozione del Piano Regolatore Generale Comunale; 25 mq sono comunque consentiti nel rispetto delle caratteristiche edificatorie anche se eccedono tale percentuale. Nel rispetto del 40% non è comunque ammissibile il superamento di 50 mq di superficie coperta. E' altresì consentita la realizzazione di porticati aperti in ampliamento al fabbricato residenziale principale nel rispetto dei parametri di cui al presente comma.
- c) gli edifici a destinazione d'uso non agricola e non residenziale, purché "ammessa se esistente", possono subire ampliamenti "una tantum" nella misura massima del 20% del volume;
- d) gli edifici aventi destinazione d'uso "esclusa" sono soggetti soltanto ad interventi di tipo: Mo, Ms, Re e Rs senza ampliamenti di sorta.
- e) per gli edifici a destinazione residenziale sarà possibile edificare, oltre all'ampliamento di cui alla lettera b), anche bassi fabbricati ad uso autorimessa nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
 - superficie massima lorda 25mq/unità abitativa
 - distanza dai confini 3 mt o a confine
 - distanza da fabbricati latitanti 6 mt o in aderenza
 - altezza massima 3 mtDovranno essere costruiti avendo a modello le caratteristiche del fabbricato principale ed ad esso integrarsi.

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

- a) residenza civile nel totale rispetto della L.R. 29/4/2003 n° 9 (recupero dei rustici)
 - b) attività turistico di esclusiva ristorazione, somministrazione di alimenti e bevande e degustazione.
 - c) servizi collegati ad attività sportive per il tempo libero, di limitate dimensioni, senza modifiche allo stato dei luoghi e compatibili con la vocazione agricola della zona.
 - d) per la destinazione agrituristica potranno essere edificate solo limitate parti ai fini del necessario adeguamento igienico-sanitario degli edifici da recuperare per tale destinazione. Si richiamano comunque i disposti delle L.R. 23/3/1995, n° 38 "disciplina dell'agriturismo".
- Gli interventi ammessi sono: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, trasformazione di rustici e fienili esistenti nel rispetto delle loro caratteristiche tipologiche e strutturali e nel rispetto delle caratteristiche edificatorie.
- La non utilizzazione attuale a scopo rurale viene accertata dalla Commissione Comunale per l'Agricoltura, la quale contestualmente deve verificare, stante la dimensione e la potenzialità dell'azienda agricola, che tali immobili non possano essere riutilizzabili in futuro a scopo agricolo.

18) Costruzione di piccoli locali per ricovero attrezzature agricole.

E' ammessa la costruzione di tali edifici purchè 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, 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 interrate;
- 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.