

REGIONE PIEMONTE
COMUNE DI
DIANO D'ALBA

Allegato alla Delibera del C.C. n° del

P.R.G.C.
PIANO REGOLATORE
GENERALE COMUNALE

DEFINITIVO

VARIANTE STRUTTURALE N. 1
EX ART. 17 COMMA 4 L.R. 56/77 E S.M.I.

OGGETTO:
NORME TECNICHE DI
ATTUAZIONE - MODIFICHE

DATA LUGLIO 2014

- Documento programmatico: Delib. CC n° 32 del 28/10/2011
Esecutiva a sensi Legge
- Preliminare: Delib. CC n° 16 del 30/04/2013
Esecutiva a sensi Legge
- Preliminare controdedotto: Delib. CC n. 47 del 29/11/2013
Esecutiva ai sensi di Legge

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 modo seguente:

- stralcio di norme vigenti: testo precedente cancellato con linea continua
- modifiche ex-novo: scrittura in grassetto corsivo
- modifiche introdotte con le Varianti ex art. 17 sono riportate in corsivo
- modifiche del nuovo testo dopo esame delle osservazioni: scrittura in grassetto viola (es. **xxx**)
- modifiche introdotte con la stesura del definitivo: scrittura in grassetto rosso (es. **xxx**)

Nello specifico con la presente variante sono state apportate modifiche ai seguenti articoli:

- legenda
- art. 1.3
- **art. 2.0**
- art. 2.0.3
- art. 2.3
- art. 2.4
- art. 3.2
- art. 3.3
- **art. 4.2**
- art. 7.1
- **art. 7.2**
- art. 7.3
- **art. 7.6**
- art. 7.7
- **art. 7.8**
- **art. 8.3**
- **art. 8.4**
- **art. 8.5**
- art. 9.4

LEGENDA INDICE

- CAPO I° - DISPOSIZIONI PRELIMINARI**
- ART.1.1. - APPLICAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
ART.1.2. - VALIDITA' E DURATA DEL P.R.G.C.
ART.1.3. - DOCUMENTI COSTITUENTI IL PROGETTO DI VARIANTE AL P.R.G.C.
ART.1.4. - ARTICOLAZIONE NORMATIVA DEL PRG - ELABORATI CARTOGRAFICI
ART.1.5. - NORME DI ATTUAZIONE - ISTRUZIONI DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE
- CAPO II° - ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.**
- ART.2.0. - PRESCRIZIONI GEOLOGICO-TECNICHE
ART.2.0.1. - NORMATIVA RELATIVA ALLE TIPOLOGIA D'INTERVENTO EDILIZIO ED URBANISTICO AMMESSE IN FUNZIONE DELLE CLASSI DI RISCHIO
ART. 2.0.2. - AMBITI EDIFICABILI
ART. 2.0.3. - AMBITI A EDIFICABILITA' CONDIZIONATA ED INEDIFICABILI
ART. 2.0.4. - FASCE FLUVIALI
ART. 2.0.4.A - IDROGRAFIA SUPERFICIALE
ART. 2.0.5. - LE ATTIVITA' ESTRATTIVE
ART. 2.0.6. - LA RELAZIONE GEOLOGICA PER GLI INTERVENTI NELLE VARIE CLASSI
ART. 2.1. - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.
ART. 2.2. - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI
ART. 2.3. - ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA
ART.2.4. - INTERVENTI SUBORDINATI A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' **OD A
SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA'**
ART. 2.5. - INTERVENTI SUBORDINATI A PERMESSO DI COSTRUIRE
ART. 2.6. - CARATTERISTICHE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE
ART. 2.7. - AGIBILITA' DELLE COSTRUZIONI
- CAPO III° - INDICI E PARAMETRI DI EDIFICABILITA'**
- ART. 3.1. - DEFINIZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI
ART. 3.2. - ALTEZZE MURI DI SOSTEGNO - LIVELLETTE
ART. 3.3. - COMPUTO DEI VOLUMI EDIFICABILI
ART. 3.4. - DISTANZE TRA I FABBRICATI E DAI CONFINI
ART. 3.5. - PERTINENZE DEGLI INSEDIAMENTI E SISTEMAZIONI DELLE RELATIVE AREE
- CAPO IV° - FASCE E DISTANZE DI RISPETTO**
- ART. 4.1. - DA STRADE
ART. 4.2. - VIABILITA'
ART. 4.3. - FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE
ART. 4.4. - FASCIA DI RISPETTO DA FIUMI, TORRENTI, CANALI
ART. 4.5. - ZONE A VINCOLO IDROGEOLOGICO VIGENTE E ZONE BOScate
ART. 4.6. - FASCIA DI RISPETTO METANODOTTO
ART. 4.7. - FASCIA DI RISPETTO DEGLI ELETTRODOTTI
ART. 4.8. - FASCIA DI RISPETTO DEPURATORI
ART. 4.9. - AREE DI SALVAGUARDIA DELLE ACQUE SUPERFICIALI E SOTTERRANEE DESTINATE AL CONSUMO UMANO
- CAPO V° - AREE A STANDARDS URBANISTICI**
- ART. 5.1. - 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)
ART. 5.2. - AREE A PARCO PUBBLICO, PER IL GIOCO, PER LO SPORT, PER IL VERDE

- (Sv)
- ART. 5.3. - AREA A PARCHEGGIO (Sp)
- ART. 5.4. - AREE PER IMPIANTI DI URBANIZZAZIONE INDOTTA
- ART. 5.5. - AREE PER IMPIANTI TECNOLOGICI
- ART. 5.6. - AREE PER ATTREZZATURE AL SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (Si)
- CAPO VI° - DESTINAZIONE D'USO DI AREE ED EDIFICI**
- ART. 6.1. - DEFINIZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO
- ART. 6.2. - DISPOSIZIONI CONNESSE ALLE DEFINIZIONI DELLE DESTINAZIONI D'USO
- CAPO VII° - DISCIPLINA DEL TERRITORIO URBANO**
- ART. 7.1. - AREE URBANE
- ART. 7.2. - INTERVENTI EDILIZI NEL CENTRO STORICO "CS"
- ART. 7.3. - INTERVENTI EDILIZI NEI 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
- ART. 7.4. - AREE DI TIPO "VR" AREE DA DESTINARE A VERDE PRIVATO CON VALENZE PAESISTICHE
- ART. 7.5. - AREE RESIDENZIALI
- ART. 7.6. - AREE DI TIPO R
- ART. 7.7. - AREE DI TIPO "P" PRODUTTIVE CONSOLIDATE
- ART. 7.8. - AREE DI TIPO "PN" PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO
- ART. 7.9. - AREE DI TIPO "PD" PER ATTIVITA' TERZIARIE A DESTINAZIONE SPECIFICA
- ART. 7.10. - DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER LE AREE TERZIARIE A DESTINAZIONE SPECIFICA
- CAPO VIII° - DISCIPLINA DEL TERRITORIO EXTRA URBANO**
- ART. 8.1. - DISCIPLINA GENERALE RIGUARDANTE LE ATTIVITA' SUL SUOLO NELLE AREE DEL TERRITORIO EXTRAURBANO
- ART. 8.2. - DISCIPLINA GENERALE RIGUARDANTE L'ATTIVITA' EDILIZIA NELLE AREE EXTRAURBANE, TUTELA DELLA STRUTTURA INSEDIATI VA E DEL PAESAGGIO
- ART. 8.3. - AREE DI TIPO "E" AGRICOLE PRODUTTIVE - DISCIPLINA GENERALE
- ART. 8.4. - AREA PROTETTA DI RISPETTO AMBIENTALE**
- ART. 8.45. - BUFFER ZONE DELLA CANDIDATURA UNESCO**
- CAPO IX° - NORME FINALI E TRANSITORIE**
- ART. 9.1. - NORME TRANSITORIE
- ART. 9.2. - REQUISITI DI AGIBILITA'
- ART. 9.3. - DEROGHE
- ART. 9.4. - PERMESSO DI COSTRUIRE - DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'
- ART. 9.5. - ELIMINAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE
- ART. 9.6. - CARTOGRAFIA
- ART. 9.7. - PROGETTO MUNICIPALE
- ART. 9.8. - DISPOSIZIONI PARTICOLARI

CAPO I° - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

ART. 1.1. - APPLICAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

Ai sensi della Legge 17/08/1942 n°1150 e successive modificazioni ed integrazioni, ai sensi dell'art. 19 della Legge Regionale 05/12/1977 n°56 e successive modifiche ed integrazioni ai sensi del D.P.R. 06/06/2001 n° 380 e s.m.i. il Comune è tenuto a dotarsi di P.R.G.C. al fine di disciplinare urbanisticamente tutto il territorio Comunale.

Tutte le opere esistenti che siano in contrasto con le norme del presente P.R.G.C. potranno subire modificazioni solo per adeguarvisi.

ART. 1.2. - VALIDITA' E DURATA DEL P.R.G.C.

La validità temporale del P.R.G.C. è quella fissata dalle leggi urbanistiche statali e regionali.

ART. 1.3. - DOCUMENTI COSTITUENTI IL PROGETTO DI VARIANTE AL P.R.G.C.

Il P.R.G.C. è costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione tecnica
- Norme di Attuazione
- Tavole di Piano:
 - Tav. P.1) Inquadramento territoriale in scala 1:25000 esteso al territorio Comunale e alla fascia marginale dei Comuni contermini
 - Tav. P.2) Progetto di Piano in scala 1:5000 Assetto Generale
 - Tav. P.3.1) Progetto di Piano in scala 1:2000 Capoluogo - S. Quirico
 - Tav. P.3.2) Progetto di Piano in scala 1:2000 Frazione Ricca
 - Tav. P.3.3) Progetto di Piano in scala 1:2000 Frazione Valle Talloria
 - Tav. P.3.4) Progetto di Piano in scala 1:2000 Frazione Conforso
 - Tav. P.3.5) Progetto di Piano in scala 1:1000 Nuclei Minori
 - Tav. P.4.1) Progetto di Piano in scala 1:1000 Centro Storico
 - ~~Tav. P.5) Progetto di Piano in scala 1:5000 Vincoli non edificandi~~
- Allegati:
 - A.1 Vedi capo II° Art. 2.0
 - ~~Allegato A) Analisi di compatibilità ambientale.~~
 - Allegato B) Relazione di compatibilità acustica.

In caso di controversa interpretazione fra tavole a scala diversa, fa testo la tavola a scala minore; in caso di controversa interpretazione delle indicazioni del Piano nei confronti dello stato di fatto fa testo quest'ultimo, qualora, e soltanto se, risulti palese l'intenzione del PRG di riferirsi ad esso.

ART. 1.4. (~~GIA' ART. 2~~) - ARTICOLAZIONE NORMATIVA DEL PRG - ELABORATI CARTOGRAFICI

- 1) Il PRG per favorire un ordinato assetto e sviluppo degli insediamenti sul territorio comunale, individua gli interventi necessari o ammissibili, stabilendo vincoli e modalità cui debbono adeguarsi i soggetti pubblici o privati.
- 2) Il PRG definisce le norme di tutela ed uso del suolo articolatamente per singole Aree o parti di Aree di PRG o per singoli edifici esistenti.
- 3) Le cartografie di PRG, comprensive delle “legende” dei simboli in esse contenute, identificano e delimitano:
 - a) in generale, le Aree, parti di Aree o singoli edifici oggetto di specifiche prescrizioni delle NTA;
 - b) le aree inedificabili, quelle sottoposte a vincoli di protezione delle bellezze naturali, quelle a vincolo idrogeologico, nonché quelle di rispetto dei corsi d'acqua, quelle di rispetto delle strade, dei cimiteri, dei pozzi dell'acquedotto e dei depuratori;
 - c) le aree ed edifici con valenza di “beni culturali ambientali”, le aree da utilizzarsi a fini agricoli e silvo-pastorali, le aree per servizi, impianti ed infrastrutture pubbliche, le attrezzature private d'interesse pubblico, le aree insediative residenziali, ricettive e produttive;
 - d) le linee di progetto di nuove infrastrutture;
 - e) le sezioni stradali “tipo” valide per le varie tipologie di strade pubbliche previste dal Piano Regolatore e quelle da considerare quali sezioni minime per le strade realizzate dai privati.

ART. 1.5. (~~GIA' ART. 3~~) - NORME DI ATTUAZIONE - ISTRUZIONI DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE

- 1) Le presenti “Norme Tecniche di Attuazione” (NTA) contengono le disposizioni attuative delle previsioni cartografiche del PRG e, più in generale, le disposizioni che, unitamente alle vigenti norme di legge, regolano l'uso del territorio nel Comune di Diano d'Alba.
- 2) Le norme di attuazione sono costituite dal testo degli articoli; la denominazione dei “titoli”, dei “capi” e degli “articoli” e le eventuali sottodenominazioni poste tra parentesi costituiscono criteri interpretativi del testo di ciascun articolo. Le numerazioni poste all'interno di ciascun articolo indicano, per comodità di lettura, i commi in cui la norma si suddivide.
- 3) Le norme di attuazione sono integrate da un'appendice intitolata “Istruzioni di salvaguardia ambientale”, le cui specificazioni ed esemplificazioni non hanno valore prescrittivo, ma sono finalizzate ad orientare gli interventi edilizi sul territorio ed a fornire alla Commissione Igienico-Edilizia parametri e criteri di valutazione omogenei sulla idoneità e sulla compatibilità dei progetti in relazione alla qualità dell'ambiente.

CAPO II° - ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.

ART. 2.0. - PRESCRIZIONI GEOLOGICO-TECNICHE

Fa parte integrante della presente Variante la relazione geologico-tecnica estesa all'intero territorio Comunale comprendente i seguenti elaborati di progetto:

- ⇒ Carta geologico – strutturale alla scala 1:10.000 (Tav. A1);
- ⇒ Carta geoidrologica alla scala 1:10.000 (Tav. A2);
- ⇒ Carta geomorfologica e dei dissesti alla scala 1:10.000 (Tav. A3);
- ⇒ Carta della caratterizzazione litotecnica dei terreni alla scala 1:10.000 (Tav. A4);
- ⇒ Carta delle opere di difesa idraulica censite alla scala 1:10.000 (Tav. A5);
- ⇒ Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica alla scala 1:10.000 (Tav. A6);
- ⇒ Relazione Geologico – Tecnica.
- ⇒ Relazione Geologico – Tecnica Allegati.

Dovranno essere rispettate le prescrizioni riportate nella relazione geologico-tecnica e quelle della classe di appartenenza nella Carta di Sintesi, con particolare attenzione all'ottemperanza delle prescrizioni di natura geologico-tecnica da rispettare per l'attuazione delle previsioni che interessano ambiti collinari, soprattutto riguardo alla stabilità dei versanti e alla corretta regimazione delle acque superficiali.

ART. 2.0.1. - NORMATIVA RELATIVA ALLE TIPOLOGIE D'INTERVENTO EDILIZIO ED URBANISTICO AMMESSE IN FUNZIONE DELLE CLASSI DI RISCHIO

In considerazione di quanto esposto in merito alla Carta di sintesi, viene qui di seguito formulata una proposta di normativa d'uso del territorio, in funzione dei vincoli di natura geologica, relativa all'edificabilità dei suoli ed agli interventi antropici più in generale, la cui validità è estesa all'intero territorio.

ART. 2.0.2. - AMBITI EDIFICABILI

- Classe I

Sono consentiti tutti gli interventi edilizi e urbanistici senza limitazione, nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11/03/1988, n. 47, e della Circolare P.R.G. 11/PRE del 18/05/90.

- Classe II

Sono consentiti tutti gli interventi edilizi ed urbanistici compatibili con le condizioni di moderata pericolosità che contraddistingue questa classe; saranno sempre possibili interventi di nuova edificazione e di ampliamento con verifiche locali di profondità e condizioni del substrato di fondazione.

Tutti gli interventi dovranno essere congruenti con la situazione di rischio e dovranno essere indicati in modo dettagliato gli accorgimenti tecnici atti a superare quest'ultima. Tali accorgimenti saranno esplicitati in una relazione geologica e geotecnica, sviluppata in ottemperanza del D.M. del 11/03/1988, n. 47 e "realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio" e dell'intorno circostante significativo. Gli interventi previsti non dovranno

incidere in modo negativo sulle aree limitrofe né condizionarne la propensione all'edificabilità.

Si riportano di seguito le principali tipologie di aree ricadenti in classe II con le relative prescrizioni di massima in merito alle indagini geologico - tecniche ed agli accorgimenti tecnici che dovranno essere adottati in sede di stesura dei progetti esecutivi.

Natura del rischio geologico	Prescrizioni esecutive
------------------------------	------------------------

Dinamica della rete idrografica classe II

Aree pianeggianti attigue a canali o idrografia secondaria, potenzialmente soggette a modesti allagamenti di acque a bassa energia ed altezze di pochi centimetri	Valutazioni specifiche in merito all'opportunità di costruzione di locali interrati e seminterrati con adozione di accorgimenti tecnici adeguati. Previsione di interventi di regimazione delle acque superficiali e programmazione interventi manutentivi. Accertamenti puntuali in merito alla soggiacenza della falda libera e alla sua escursione massima. La valutazione e le indicazioni operative saranno esplicite in uno studio geologico e idrogeologico di dettaglio.
---	---

Dinamica dei versanti classe II

Costruzioni su pendii, presenza di materiali argillosi, limosi, molto compressibili e potenzialmente instabili.	Regimazione delle acque superficiali. Verifiche di stabilità delle scarpate, stabilizzazione delle coltri superficiali a valle e a monte. Esecuzione degli scavi a campioni.
Costruzioni alla base di pendii	Eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità derivante potenziali processi legati alla instabilità delle coltri superficiali con interventi sul versante e/o al piede del versante. Esecuzione degli scavi a campione e verifiche di stabilità delle scarpate.
Costruzioni a monte dei pendii	Assoluta regimazione delle acque evitando infiltrazioni subsuperficiali o profonde. Raccolta ed allontanamento in appositi collettori delle acque. Operare in funzione della stabilizzazione del versante a valle per evitare ogni possibile forma di dissesto.
Presenza di coltri eluvio-colluviali di spessori imprecisati	Esatta valutazione della potenza dei depositi superficiali mediante prove geofisiche indirette e/o sondaggi (pozzetti esplorativi, prove penetrometriche, carotaggi.

ART. 2.0.3. - AMBITI A EDIFICABILITA' CONDIZIONATA ED INEDIFICABILI

Nelle classi seguenti, con l'eccezione della classe IIIc dove le condizioni di rischio geologico impongono la rilocalizzazione, delocalizzazione o l'abbandono degli edifici esistenti, saranno generalmente consentiti gli interventi che comportino una diminuzione del rischio geologico: si rammenta che il rischio geologico è definito prioritariamente dal tempo/uomo di permanenza nei fabbricati e secondariamente dal valore economico delle attività presenti.

- Classe III

Comprende aree decisamente marginali ai contesti urbanizzati, che presentano caratteri di potenziale vulnerabilità a forme di attività geomorfica legate soprattutto all'assetto morfologico ed alla fragilità dal punto di vista idrogeologico del territorio. Si tratta di aree di norma non edificate e in generale non edificabili nelle quali vengono consentiti i seguenti interventi:

a) interventi idraulici e di sistemazione ambientale e dei versanti, ripristino delle opere di difesa esistenti, atti a ridurre i rischi legati alla dinamica fluvio-torrentizia e alla dinamica dei versanti;

b) relativamente agli eventuali fabbricati esistenti sono ammessi:

-b₁) manutenzione ordinaria;

-b₂) manutenzione straordinaria;

-b₃) restauro e risanamento conservativo;

-b₄) mutamento di destinazione d'uso in destinazioni a minor rischio geologico nelle quali vi sia una diminuzione del carico antropico e non ci sia la presenza stabile di persone (punto 6.3 della N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP);

-b₅) ristrutturazione edilizia e ampliamento "una-tantum" (max 20%) del volume originario per adeguamento igienico sanitario e funzionale-distributivo, realizzazione dei volumi tecnici, ampliamento delle unità abitative esistenti, dotazione di volumi pertinenziali, escludendo ai piani terra, nelle zone allagate e allagabili visualizzate sulla Carta geomorfologica e dei dissesti (Tav. A3), la chiusura di spazi coperti delimitati da muri e pilastri che possa significativamente aumentare il rischio di vulnerabilità;

-b₆) un modesto aumento del carico antropico solo se deriva da una più razionale fruizione degli edifici esistenti (cambi di destinazione d'uso) e solo a seguito di indagini puntuali e opere per la riduzione del rischio;

c) Altri interventi

-c₁) la realizzazione di nuove costruzioni che riguardino in senso stretto edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale; tali edifici devono risultare non diversamente localizzabili nell'ambito dell'azienda agricola e la loro fattibilità deve essere verificata da opportune indagini geologiche.

-c₂) è sempre consentita, inoltre, indipendentemente dall'esistenza di un'azienda agricola e della qualità professionale dell'interessato, la realizzazione di piccoli fabbricati da adibire ad uso esclusivo a servizio dei fondi, senza possibilità di mutamento d'uso a fini residenziali, per ricovero attrezzature agricole nei limiti dimensionali di 25 m² di superficie e per un'altezza massima interna netta di mt.2,50 e numero di piani non superiore ad uno anche se localizzati su terreno acclive.

-c₃) è ammessa la realizzazione di opere ed impianti non altrimenti localizzabili quali, captazioni di sorgenti, viabilità, centraline idroelettriche, impianti fotovoltaici a terra (in conformità a quanto previsto dalla normativa vigente in materia, impianti tecnologici legati all'attività estrattiva nonché la costruzione delle strutture ad essi associate, interventi legati alla viabilità, impianti per la telecomunicazione (ponti radio),

stoccaggi provvisori di materiali inerti purchè non in contrasto con le norme vigenti in materia.

La fattibilità degli interventi ai punti b_5 – b_e – c dovrà essere attentamente “verificata ed accertata” a seguito dell’espletamento di indagini di dettaglio, finalizzate alla valutazione dei caratteri geologici, idrogeologici e qualora necessario geotecnici facendo ricorso a indagini geognostiche, in ottemperanza della Circolare Regionale 16/URE e del D.M. 11/03/1988 e secondo quanto indicato dalla N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP; tali studi dovranno contenere, nella fase esecutiva, le dettagliate prescrizioni relative alla mitigazione dei fattori di rischio presenti.

I cambi di destinazione d’uso dei volumi esistenti che comportino un aumento del rischio geologico possono avvenire per interventi non altrimenti localizzabili e comunque a seguito di adeguate indagini puntuali finalizzate a dettagliare le reali condizioni di pericolosità e ad individuare eventuali opere di riassetto che inducano la minimizzazione e o eliminazione del rischio stesso (secondo quanto indicato al punto 6.3 della N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP).

Sono ammesse tutte le pratiche colturali e forestali (comprese le piste forestali) purché realizzate in modo tale da non innescare fenomeni di dissesto.

Per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto dall’art. 31 della L.R. 56/77 e s. m. ed i. e all’art. 38 delle N. di A. del P.A.I. che si intendono richiamati.

Classe IIIa₁ (aree a pericolosità elevata)

Per le aree individuate nella Carta di Sintesi della Pericolosità Geomorfologica in condizioni di dissesto idraulico ed idrogeologico in classe IIIa₁ e gli ambiti classificati come Fq, sono ammessi i seguenti interventi:

relativamente agli eventuali fabbricati esistenti sono ammessi:

- a₁) manutenzione ordinaria;
- a₂) manutenzione straordinaria;
- a₃) restauro e risanamento conservativo;
- a₄) mutamento di destinazione d’uso in destinazioni a minor rischio geologico nelle quali non vi sia un aumento del carico antropico e/o e la presenza stabile di persone (punto 6.3 della N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP);
- a₅) ristrutturazione edilizia e ampliamento “una-tantum” (max 20%) del volume originario per adeguamento igienico, sanitario e funzionale; realizzazione dei volumi tecnici, dotazione di opere e/o volumi pertinenziali;
- a₆) cambi di destinazione d’uso, in residenza rurale, per fabbricati agricoli esclusivamente nell’ambito dell’attività agricola, con esclusione di interventi su strutture prefabbricate;
- a₇) un modesto aumento del carico antropico solo se deriva da una più razionale fruizione degli edifici esistenti e solo a seguito di indagini puntuali e opere per la riduzione del rischio; il modesto aumento di carico antropico è ammesso ove si preveda la dismissione di locali a rischio (ad esempio dismissione di piani terra e utilizzazione di piani superiori) e comunque non deve comportare un aumento della S.U.L. residenziale maggiore del 20% di quella esistente; non è ammesso l’aumento delle unità abitative esistenti;
- a₈) l’ampliamento di infrastrutture rurali funzionali all’attività agricola in atto o esistente;
- a₉) la realizzazione di manufatti da adibire ad uso esclusivo, senza possibilità di trasformazione, per ricovero attrezzature agricole nei limiti dimensionali di 25 m² di superficie e per un altezza massima di 2.50 m.

La fattibilità degli interventi ai punti a₅, a₆, a₇, a₈, a₉ dovrà essere attentamente “verificata ed accertata” a seguito dell’espletamento di indagini di dettaglio, finalizzate alla valutazione dei caratteri geologici, idrogeologici e, qualora necessario, facendo ricorso a indagini geognostiche, in ottemperanza della Circolare Regionale 16/URE e del D.M. 11/03/1988 e secondo quanto indicato dalla N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP; tali studi dovranno contenere, nella fase esecutiva, le dettagliate

prescrizioni relative alla mitigazione dei fattori di rischio presenti.

Sono ammesse tutte le pratiche colturali e forestali (comprese le piste forestali) purché realizzate nel pieno rispetto dell'equilibrio idrogeologico locale, operando in modo tale da non innescare processi di dissesto.

Per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto dall'art. 31 della L.R. 56/77.

Classe IIIa₂ (aree a pericolosità molto elevata)

Fatto salvo quanto previsto all'art. 3 ter del D.L. 12 ottobre 2000, n.279, convertito in Legge 11 dicembre 2000, n.365, in questa classe sono esclusivamente consentiti (Nd.a. P.A.I. - art. 9):

- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- gli interventi di manutenzione ordinaria, degli edifici, così come definiti alle lettere a) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457;
- gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambi di destinazione d'uso che comportino un aumento del carico insediativo;
- gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e di restauro e di risanamento conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili e relativi impianti, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto delle condizioni idrauliche presenti;
- l'ampliamento o la ristrutturazione degli impianti di trattamento delle acque reflue;
- l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi del D.Lgs. 5 febbraio 1997, n.22, o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 dello stesso D. Lgs. 22/1997/ alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dall'autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art. 6 del suddetto decreto legislativo.

Classe IIIb₂

Aree in cui, a seguito della realizzazione degli interventi di riassetto saranno possibili nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti (Classe IIIb s.s.).

Nuove opere o nuove costruzioni saranno ammesse solo a seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto e dell'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità. Prima di autorizzare interventi edilizi che comportino l'aumento del carico antropico e/o insediativo, ad intervento di riassetto concluso e completo di collaudo e di certificato di regolare esecuzione, l'amministrazione comunale dovrà acquisire dai progettisti una certificazione che garantisca l'avvenuta eliminazione

e/o minimizzazione della pericolosità. In assenza di tali interventi di riassetto saranno consentiti solo i seguenti interventi:

a) interventi idraulici e di sistemazione ambientale e dei versanti, ripristino delle opere di difesa esistenti, atti a ridurre i rischi legati alla dinamica fluvio-torrentizia e alla dinamica dei versanti;

b) relativamente ai fabbricati esistenti sono ammessi:

b₁) manutenzione ordinaria;

b₂) manutenzione straordinaria;

b₃) restauro e risanamento conservativo;

b₄) mutamento di destinazione d'uso in destinazioni a minor rischio geologico nelle quali vi sia una diminuzione del carico antropico e non ci sia la presenza stabile di persone (punto 6.3 della N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP);

b₅) ristrutturazione edilizia con o senza aumento di cubatura per adeguamento igienico-sanitario (20%) volumi tecnici e manufatti pertinenziali, escludendo ai piani terra (zone allagate e allagabili visualizzate nella Tav. A3 — Carta geomorfologica e dei dissesti) la chiusura di spazi coperti delimitati da muri e pilastri onde non aumentare il rischio di vulnerabilità;

b₆) un modesto aumento del carico antropico solo se deriva da una più razionale fruizione degli edifici esistenti (cambi di destinazione d'uso) e solo a seguito di indagini puntuali e opere per la riduzione del rischio.

La fattibilità degli interventi ai punti b₅ e b₆ dovrà essere attentamente “verificata ed accertata” a seguito dell'espletamento di indagini di dettaglio, finalizzate alla valutazione dei caratteri geologici, idrogeologici e qualora necessario geotecnici, facendo ricorso a indagini geognostiche, in ottemperanza della Circolare Regionale 16/URE e del D.M. 11/03/1988 e secondo quanto indicato dalla N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP; tali studi dovranno contenere, nella fase esecutiva, le dettagliate prescrizioni relative alla mitigazione dei fattori di rischio presenti.

Per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto dall'art. 31 della L.R. 56/77. L'esistenza di tali aree dovrà essere tenuta in adeguata considerazione nella redazione **dell'aggiornamento** del Piano Comunale di Protezione Civile, che dovrà essere coerente con gli strumenti attuativi del riassetto idrogeologico.

Classe IIIb3

Aree in cui, a seguito della realizzazione degli interventi di riassetto sarà consentito solo un modesto incremento di carico antropico. Sono da escludersi nuove unità abitative e completamenti.

In tali ambiti, a seguito di opportune indagini di dettaglio, sarà possibile considerare accettabili gli adeguamenti che consentano una più razionale fruizione degli edifici esistenti, oltrechè gli adeguamenti igienico – funzionali escludendo la realizzazione di nuove unità abitative.

Saranno consentiti solo i seguenti interventi:

- a) interventi idraulici e di sistemazione ambientale e dei versanti, ripristino delle opere di difesa esistenti, atti a ridurre i rischi legati alla dinamica fluvio-torrentizia e alla dinamica dei versanti;**
- b) relativamente ai fabbricati esistenti sono ammessi:**
- b1) manutenzione ordinaria;**
- b2) manutenzione straordinaria;**
- b3) restauro e risanamento conservativo;**
- b4) mutamento di destinazione d'uso in destinazioni a minor rischio geologico nelle quali vi sia una diminuzione del carico antropico e non ci sia la presenza stabile di persone (punto 6.3 della N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP);**
- b5) ristrutturazione edilizia con o senza aumento di cubatura per adeguamento igienico-sanitario (20%) volumi tecnici e manufatti pertinenziali, escludendo ai piani terra (zone allagate e allagabili visualizzate nella Carta geomorfologica e dei dissesti) la chiusura di spazi coperti delimitati da muri e pilastri onde non aumentare il rischio di vulnerabilità;**
- b6) un modesto aumento del carico antropico solo se deriva da una più razionale fruizione degli edifici esistenti (cambi di destinazione d'uso) e solo a seguito di indagini puntuali e opere per la riduzione del rischio.**

La fattibilità degli interventi ai punti b5 e b6 dovrà essere attentamente “verificata ed accertata” a seguito dell’espletamento di indagini di dettaglio, finalizzate alla valutazione dei caratteri geologici, idrogeologici e qualora necessario geotecnici, facendo ricorso a indagini geognostiche, in ottemperanza della Circolare Regionale 16/URE e del D.M. 11/03/1988 e secondo quanto indicato dalla N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP; tali studi dovranno contenere, nella fase esecutiva, le dettagliate prescrizioni relative alla mitigazione dei fattori di rischio presenti.

Per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto dall’art. 31 della L.R. 56/77.

L’esistenza di tali aree dovrà essere tenuta in adeguata considerazione nella redazione dell’aggiornamento del Piano Comunale di Protezione Civile, che dovrà essere coerente con gli strumenti attuativi del riassetto idrogeologico.

ART. 2.0.4. - FASCE FLUVIALI

ART. 2.0.4.A - IDROGRAFIA SUPERFICIALE

Il P.A.I. completa il quadro normativo ai sensi della Legge 183/89. Tale piano costituisce l’atto pianificatorio conclusivo in materia di “difesa del suolo dal rischio idraulico e idrogeologico” che unifica quanto già previsto dai precedenti P.S. 45 e P.S.F.F.. L’adozione del P.A.I. comporta l’osservanza delle misure temporanee di salvaguardia di cui all’art. 3, tuttavia, i comuni interessati sono tenuti a verificare la congruenza degli strumenti urbanistici con lo stato di dissesto del territorio (art. 2 della deliberazione di cui sopra) tenendo conto anche di quanto visualizzato nella cartografia allegata “Delimitazione delle aree in dissesto - Cartografia in scala 1:25.000” nonché alle analisi e informazioni in sede locale.

Per quanto concerne il reticolo idrografico interessante il territorio comunale di Diano d'Alba, in considerazione della citata normativa, viene separato in:

- *reticolo idrografico principale;*
- *reticolo idrografico minore.*

Il reticolo idrografico principale comprende le aste dei torrenti Talloria e Cherasca che delimitano i settori orientale ed occidentale del territorio comunale, per i quali la definizione delle aree interessate da processi di tipo areale è stata desunta sulla base di criteri idraulici tenendo conto degli effetti dei recenti eventi alluvionali del 1994 e 1996.

Nel territorio comunale in esame i corsi d'acqua minori risultano contenuti tra le sponde a causa della fase erosiva in atto. Le valutazioni in merito alla pericolosità hanno quindi considerato le sponde vulnerabili a processi di dissesto per gli effetti dell'erosione spondale e di fondo, che si manifestano, soprattutto, in concomitanza di precipitazioni brevi e intense.

Gli alvei così definiti vengono considerati come settori soggetti a processi prevalenti di tipo lineare ai quali viene attribuita una pericolosità molto elevata. Sono state comprese fra i processi di tipo lineare anche le linee di drenaggio delle acque superficiali non sempre definite da un vero e proprio "alveo" ma spesso individuate semplicemente da particolari situazioni morfologiche. In alcuni casi tali linee sono segnate dalla viabilità secondaria (interpodereale, privata). La scelta dell'individuazione a livello di pericolosità di tali elementi è legata semplicemente al fatto che si ritiene necessario salvaguardare gli stessi da possibili trasformazioni urbanistiche segnalandone la presenza, di cui si dovrà tenere conto, qualora si renda necessario intervenire in tali ambiti, valutando le soluzioni tecniche più opportune supportate da approfondimenti d'indagine anche di carattere idraulico quantitativo.

L'idrografia è stata separata, imponendo due fasce minime di rispetto, come segue:

- di 10.00 m dai corsi d'acqua e canali a sedime pubblico o demaniale.
- di 5.00 m dai rii, fossi e linee di drenaggio delle acque superficiali a sedime non pubblico e non demaniale.

Tali fasce possono essere localmente aumentate in funzione delle caratteristiche morfologiche puntuali.

In concomitanza di eventi idrometeorologici estremi tali linee di drenaggio svolgono generalmente una funzione di convogliamento delle acque superficiali determinando, nei tratti terminali, modesti allagamenti di pochi centimetri nelle zone circostanti, caratterizzate da acque comunque a bassa energia, con deposito di materiale limoso sabbioso.

Ciò premesso, tenendo conto che, gli elaborati geologici s.l. sono finalizzati alla definizione delle condizioni di pericolosità geomorfologica, l'obiettivo è quello di mantenere, come già detto, una fascia non utilizzabile ai fini edilizi, evitando le forti antropizzazioni, con modificazioni spesso incontrollate dell'idrografia considerata, che hanno caratterizzato il passato.

Infine per quanto riguarda l'idrografia superficiale più in generale a livello normativo sarà indispensabile recepire quanto segue: "Ai sensi del Regio Decreto 523/04, art. 96 - lett. f. si impone una fascia di inedificabilità assoluta per tutti i corsi d'acqua e canali ricompresi nell'elenco delle acque pubbliche e quelli a sedime demaniale per una estensione di 10 metri dalla sponda in tutto il territorio comunale".

Nella Carta geoidrologica (elaborato Tav. A2) sono stati distinti:

- Corsi d'acqua a sedime pubblico iscritti negli elenchi di cui al T.U. sulle acque approvato con R.D. dell'11.12.1933, n°1775.
- Corsi d'acqua a sedime pubblico catastalmente individuati.
- Corsi d'acqua con alveo inciso.

In merito agli interventi di carattere antropico interferenti con il reticolo idrografico vengono recepiti i principi contenuti nella circolare 7/LAP/96:

- La copertura dei corsi d'acqua, principali o del reticolo minore, mediante tubi o scatolari anche di ampia sezione non è ammessa in nessun caso.
- Le opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua dovranno essere realizzate mediante ponti, in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in modo alcuno a ridurre la lunghezza dell'alveo "a rive piene" misurata a monte dell'opera; questo indipendentemente dalle risultanze della verifica delle portate.
- Non sono ammesse occlusioni, anche parziali, dei corsi d'acqua incluse le zone di testata tramite riporti vari.
- Nel caso di corsi d'acqua arginati e di opere idrauliche dev'essere garantita la percorribilità, possibilmente veicolare, delle sponde a fini rispettivi e manutentivi.

Inoltre, per le opere di attraversamento, si richiama quanto previsto nelle N.d.A. del P.A.I. (art. 19 comma 1):

"1. Le nuove opere di attraversamento stradale o ferroviario, o comunque le infrastrutture a rete interessanti il reticolo idrografico non oggetto di delimitazione delle fasce fluviali nel P.S.F.F., approvato con D.P. C.M 24/07/98 e nel presente Piano, devono essere progettate nel rispetto dei criteri e delle prescrizioni tecniche per la verifica idraulica di cui in apposita direttiva emanata dall'Autorità di bacino del fiume Po" con delibera C.I. 2/99 del 11/05/1999.

Particolare importanza riveste un ulteriore richiamo delle N.d.A. del P.A.I. (art. 21) relativo all'Adeguamento dei tratti tominati dei corsi d'acqua naturali:

1. I soggetti pubblici o privati proprietari o concessionari predispongono, entro un anno dalla data di pubblicazione dell'atto di approvazione del Piano, una verifica idraulica delle opere di tominamento dei corsi d'acqua naturali in corrispondenza degli attraversamenti dei centri urbani, sulla base di una apposita direttiva emanata dall'Autorità di bacino. Le Amministrazioni competenti in relazione ai risultati della verifica menzionata, individuano e progettano gli eventuali interventi di adeguamento necessari, privilegiando ovunque possibile il ripristino di sezioni di deflusso a cielo libero.

2. L'Autorità di Bacino, su proposta delle Amministrazioni competenti e in coordinamento con le Regioni territorialmente competenti, inserisce nei Programmi triennali di intervento di cui agli artt. 21 e seguenti della L. 18 maggio 1989, n. 183, gli interventi di adeguamento di cui al precedente comma, con priorità per le opere che comportano condizioni di rischio idraulico per gli abitati.

ART. 2.0.5. - LE ATTIVITA' ESTRATTIVE

Fuori alveo

Saranno consentite le attività estrattive e di cava attualmente in atto e regolarmente autorizzate. I progetti relativi all'ampliamento e apertura di nuove cave saranno consentiti purché corredati di uno studio di compatibilità idraulico, geologico, geotecnico e ambientale in ottemperanza della L.R. 69/78. Negli ambiti compresi nelle fasce individuate dal Piano Stralcio delle Fasce Fluviali (attuazione della deliberazione del Comitato Istituzionale n°19 del 9 novembre 1995 - art. 17, comma 6-ter e art. 18, comma 10 della legge 19 maggio 1989, n. 183. adottato con deliberazione n. 26/97 nella seduta del 11/12/1997) l'attività estrattiva risulta formata nelle N.d.A. del Piano stesso (art. 17). La recente adozione del Piano Assetto Idrogeologico (deliberazione n° 1/99 — seduta dell'11 maggio 1999 del Comitato Istituzionale) nelle N.d.A. all'art. 41 conferma quanto già previsto dal P.S.F.F.

In alveo

Si mantiene il regime di limitazione dei prelievi in alveo inciso, con possibilità di interventi di estrazione limitatamente alle esigenze di sistemazione idraulica connesse al mantenimento dell'officiosità dell' alveo.

La compatibilità delle attività estrattive vengono normate all'art. 42 delle N.d.A. del P.S.F.F. e agli artt. 22 e 41 delle N.d.A. del P.A.I.. Restano escluse alla possibilità di attività estrattive le aree del demanio fluviale.

Gli interventi consentiti dovranno essere regolarmente autorizzati in ottemperanza alle norme di legge vigenti in materia.

ART. 2.0.6. - LA RELAZIONE GEOLOGICA PER GLI INTERVENTI NELLE VARIE CLASSI

Per gli interventi di nuova edificazione, in allegato alla richiesta di concessione edilizia o del progetto esecutivo, dovranno essere prodotti gli elaborati relativi alla fattibilità dell'intervento in ottemperanza al D.M. 11/03/1988 n. 47 e in particolare dovranno ottemperare alle seguenti indicazioni:

- a) planimetria di dettaglio dell'area di intervento estesa ad un intorno significativo, in scala 1:500 o 1:1.000, con curve di livello;
- b) inquadramento, cartografico e descrittivo, geologico e geomorfologico;
- c) indagini geotecniche, che consentano di determinare le caratteristiche meccaniche dei terreni e definire adeguate tipologie di fondazione, tali indagini devono essere articolate come segue:
 - raccolta dei dati esistenti: copia degli stessi, cartografia con l'ubicazione dei punti d'indagine, precisazione della fonte di provenienza;
 - piano delle indagini che giustifichi la scelta delle metodologie e della distribuzione dei punti di indagine e attraverso il quale vengano individuate le indagini da svolgere. Devono pertanto essere effettuate le indagini sufficienti a descrivere le caratteristiche meccaniche del volume di terreno interessato direttamente e indirettamente dalle opere a progetto;
 - elaborati originali relativi a prove in sito e in laboratorio, descrizione dei metodi d'indagine,

cartografia con relative ubicazioni;

- relazione illustrativa e conclusioni;

- d) evidenziazione degli elementi a carattere geologico, geomorfologico, geotecnico che possono condizionare la risposta sismica locale;
- e) per interventi su pendio, valutazioni e verifiche di stabilità, secondo quanto prescritto alla lettera dal D.M. 11/03/88 n. 47;
- f) progetto di massima di eventuali interventi di bonifica, di sistemazione, di consolidamento, ecc.; stima dei tempi, dei costi e piano di realizzazione;
- g) per quanto riguarda gli interventi ricadenti lungo i corsi d'acqua dovranno essere considerate le caratteristiche idrologiche e idrauliche dell'asta fluviale o torrentizia, le strutture dovranno essere progettate tenendo conto della tendenza evolutiva del corso d'acqua.

Gli elaborati e le indagini devono essere firmati, ciascuno per le proprie competenze, da esperti in materia geologica, geotecnica e geotecnico - strutturale (interazione struttura - terreno).

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, con ampliamento e/o mutamento di destinazione d'uso, sui fabbricati esistenti nelle classi II e III - IIIb che comportano un aumento del rischio (per es. ampliamento con modificazione del suolo, cambi d'uso al piano terreno o seminterrato in zona allagabile, cambio d'uso da locali accessori od agricoli verso la residenza) o determinano un sensibile incremento del carico agente sulle fondazioni (ampliamenti per sopraelevazione, cambi di destinazione d'uso verso artigianale - industriale) dovrà essere prodotta una relazione geologico - geomorfologica o geologico - tecnica che certifichi l'ammissibilità dell'intervento in funzione della tipologia di rischio presente e individui tutte le necessarie cautele e prescrizioni esecutive.

ART. 2.1. - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Gli interventi relativi alla trasformazione degli Immobili, aree ed edifici previsti o ammessi dal P.R.G.C., nonché delle loro destinazioni d'uso, sono subordinati a permesso di costruire o denuncia di inizio attività secondo quanto stabilito dalle presenti Norme di Attuazione e dal D.P.R. 06106/2001 n° 380 e s.m.i..

Ai sensi della Legge 28/01/1977 n° 10 e della Legge 05/12/1977 n°56 e successive modifiche ed integrazioni, l'attuazione del Piano Regolatore Generale avviene sulla base delle seguenti modalità:

- interventi edilizi diretti

- strumenti urbanistici esecutivi (a sensi art. 32 LR. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni) quali:

- P.P. (PIANI PARTICOLAREGGIATI) di cui agli artt. 13 e seguenti della legge 17.08.1942 n.1150 e successive modificazioni, all'art. 27 della legge 22.10.1971 n.865 ed agli artt. 38-39-40 della Legge Regionale 56 del 5.12.1977 e successive modifiche ed integrazioni.

- P.E.E.P. (PIANI PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE), di cui alla Legge 18.04.1962 n° 167, all'art. 41 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

- P.E.C. (PIANI ESECUTIVI CONVENZIONATI) di cui agli artt. 43 e 44 della LR. 56 del 5.12.1977 e successive modifiche ed integrazioni.

La formazione del S.U.E. potrà essere effettuata tramite stralci successivi comunque non inferiori ad un minimo pari al 30% della superficie territoriale sottoposta a S.U.E., nonché a condizione che tutte le opere previste e necessarie per l'urbanizzazione dello stralcio proposto siano connesse con le infrastrutture pubbliche esistenti e non precludano la possibilità di connessione per l'urbanizzazione degli stralci successivi.

La valutazione delle proposte di stralcio in ordine alla corretta e completa attuazione delle

previsioni del P.R.G.C. sarà effettuata dall'Amministrazione Comunale nell'esame degli stralci proposti fatto salvo il rispetto della viabilità presente in cartografia.

- P.R. (PIANI DI RECUPERO) del patrimonio edilizio esistente di cui agli artt. 27-28-30 della legge 5.8.1978 n° 457 ed all'art. 41 bis della LR. 56 del 5.12.1977 e successive modifiche ed integrazioni.

- P.T.E. (PIANI TECNICI ESECUTIVI DI OPERE PUBBLICHE) di cui all'art. 47 della L.R. 56 del 5.12.1977.

ART. 2.2. (~~GIA' ART. 11~~)- DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Ai sensi del D.P.R. 06/06/2001, n.380 e s.m.i. gli interventi edilizi sono definiti come segue:

- a) «interventi di manutenzione ordinaria» sigla Mo, gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- b) «interventi di manutenzione straordinaria» sigla Ms, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;
- c) «interventi di restauro e di risanamento conservativo» sigla Re, gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
- d) «interventi di ristrutturazione edilizia» sigla Rs, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e «ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente» fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica; fatto salvo il mantenimento della volumetria e sagoma esistente nel caso di demolizione e ricostruzione, purchè la disciplina specifica di area non vieti espressamente le alterazioni planimetriche o volumetriche, sono consentiti modesti ampliamenti finalizzati ad adeguamenti di carattere igienico-sanitario e di carattere funzionale. Tali ampliamenti non potranno eccedere il 10% della superficie utile e con un massimo non superabile in nessun caso di 30 mq..

Con le stesse limitazioni precedenti sono pure ammesse le modificazioni delle quote degli orizzontamenti per conseguire l'altezza interna minima necessaria per l'abitabilità purchè tale aumento non produca una sopraelevazione complessiva superiore ai 80 cm dell'altezza originaria del fabbricato, sia in gronda sia al colmo.

Le modalità di ristrutturazione relativamente agli interventi entro la perimetrazione del Centro Storico sono visualizzate sulla tavola P.4.1. e normate in base alle disposizioni della Circolare Regionale 5/SG/URB del 27 aprile 1984.

- e) «interventi di nuova costruzione», quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle precedenti lettere. Sono comunque da considerarsi tali:
 - e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);
 - e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
 - e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo ineditato;
 - e.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di

telecomunicazione;

- e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- e.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale;
- e.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;
- f) gli «interventi di ristrutturazione urbanistica», quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
- g) completamento: il completamento, sigla Co, consiste negli interventi rivolti alla realizzazione di nuove opere su porzioni di territorio già parzialmente edificate tramite sopraelevazioni e ampliamenti; ovvero su lotti ancora ineditati, in contesti già urbanizzati, tramite nuova costruzione.
- h) demolizione: fatti salvi i casi di ordinanza del Sindaco per necessità o pericolo imminente, la demolizione di manufatti esistenti, sigla D, è soggetta a preventivo atto autorizzativo, con le seguenti specificazioni:
 - a) la demolizione di manufatti preordinata ad interventi di sostituzione globale ovvero parziale (nei casi di interventi di manutenzione, restauro o ristrutturazione) deve essere documentata all'interno dei progetti edilizi ed essere soggetta, con questi ultimi, alla medesima concessione edilizia;
 - b) la demolizione di edifici non preordinata a successive edificazioni può essere autorizzata ed è comunque subordinata alla realizzazione degli interventi statici necessari alla salvaguardia di manufatti non demoliti ed alla corretta sistemazione delle aree lasciate libere, da documentarsi come previsto all'art. 4; non è ammessa l'autorizzazione alla demolizione di manufatti che siano valutati di interesse storico o ambientale.
- i) sostituzione edilizia: la sostituzione edilizia, sigla Se, consiste negli interventi rivolti alla demolizione di edifici esistenti, o di parte di essi, finalizzati comunque alla ricostruzione di qualsiasi organismo edilizio, sia esso uguale o diverso dal preesistente, purchè a parità di volumetria.

ART. 2.3. - ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA

Salve le disposizioni contenute nel ~~D.L. 29/10/1999 n° 490~~ **D.Lgs 22/01/2004 n. 42 e s.m.i.** i seguenti interventi possono essere eseguiti senza titolo abilitativo:

- a) **gli** interventi di manutenzione ordinaria;
- b) **gli** interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) **le** opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, **ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che** siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- d) **i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro – silvo – pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;**
- e) **le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola.**

Nel rispetto dei medesimi presupposti di cui al comma 1, previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione comunale, possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo i seguenti interventi:

- a) **gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'art. 3, comma 1, lett. B) del D.P.R. 380/01, ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici;**
- b) **le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni;**
- c) **le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrati e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;**
- d) **i pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al D.M.LL.PP. n.1444/68;**
- e) **le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici;**
- f) **le modifiche interne di carattere edilizio sulla superficie coperta dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa, ovvero le modifiche della destinazione d'uso dei locali adibiti ad esercizio d'impresa.**

ART. 2.4. - INTERVENTI SUBORDINATI A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' OD A SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA'

Sono realizzabili mediante denuncia di inizio attività gli interventi non riconducibili all'elenco di cui all'art. 2.5 e all'art. 2.3 che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.

Sono, altresì, realizzabili mediante denuncia di inizio attività **od a segnalazione certificata di inizio attività** le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché per il rilascio del certificato di agibilità, tali denunce di inizio attività **od segnalazione certificata di inizio attività** costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e ~~possono~~ **devono** essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

In alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante denuncia di inizio attività:

- a) **gli interventi di ristrutturazione di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c) del D.P.R. 06/06/2001 n.380 e s.m.i. ;**
- a) b) **gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti: qualora i piani attuativi risultino approvati anteriormente all'entrata in vigore della legge 21-12-2001, n. 443 il relativo atto di ricognizione deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta degli interessati: in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione, purché il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate;**
- b) c) **gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche.**

Gli interventi di cui al terzo comma sono soggetti al contributo di costruzione ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 06/06/2001 n° 380 e s.m.i..

La realizzazione degli interventi di cui ai commi 1, 2 e 3 che riguardino immobili sottoposti a tutela

storico-artistica o paesaggistica-ambientale. è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative. Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui al ~~29-10-1999 n. 490~~ **Decreto Legislativo 22/01/2004 n. 42 e s.m.i.**

ART. 2.5. - INTERVENTI SUBORDINATI A PERMESSO DI COSTRUIRE

Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire:

- a) gli interventi di nuova costruzione;
- b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
- c) gli interventi di ristrutturazione edilizia «che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e» che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A (Centro Storico) comportino mutamenti della destinazione d'uso.
- d) gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B di cui alla Circolare Regionale 5/SG/URB del 27/4/1984 previsti in Centro Storico.

ART. 2.6. - CARATTERISTICHE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Il permesso di costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo. Il permesso di costruire è trasferibile, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa. Esso non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio. E' irrevocabile ed è oneroso ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380.

Il rilascio del permesso di costruire non comporta limitazione dei diritti dei terzi.

ART. 2.7. - AGIBILITA' DELLE COSTRUZIONI

Si richiamano i disposti degli art. 24 e art. 25 del D.P.R. 06/06/2001, n° 380.

CAPO III° - INDICI E PARAMETRI DI EDIFICABILITA'

ART. 3.1. DEFINIZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI

I parametri urbanistici ed edilizi che fissano i limiti dimensionali entro i quali deve svolgersi ogni attività comportante trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio sono normati nel Regolamento Edilizio vigente.

ART. 3.2. ALTEZZE - MURI DI SOSTEGNO - LIVELLETTE

Nei terreni in declivio tra il muro di sostegno a monte e a valle della costruzione e la costruzione stessa dovrà essere mantenuta una distanza minima di mt 5,00. In caso contrario per i muri a valle l'altezza del fabbricato sarà misurata a partire dal piede del muro.

Le altezze dei muri di sostegno e/o contenimento non potranno essere su tutto il territorio Comunale di altezza superiore a mt 2,50.

Questa altezza potrà essere superata solo in casi eccezionali, previo sopralluogo del Tecnico Comunale e qualora ne sia accertata la necessità dimostrata progettualmente con sezioni trasversali e longitudinali estese per almeno mt 100 a valle e a monte del manufatto.

I muri di sostegno realizzati in cemento armato potranno essere rivestiti o in mattoni pieni o in pietra.

In sede progettuale si definirà 0,00 la quota pavimento finito del 1° solaio fuori terra, essa dovrà essere indicata in cantiere con cippi inamovibili e dovrà essere fissata in accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale.

Nelle aree pianeggianti il piano di intersezione tra il fabbricato e il terreno sistemato non potrà discostarsi dalla quota del piano stradale (strada pubblica o di uso pubblico) secondo una livelletta non superiore al 10% con un limite massimo di mt +1,50. Nelle aree collinari non è conteggiata al fine della determinazione dell'altezza massima ammissibile la trincea necessaria per accedere alle autorimesse solo nel caso in cui sia limitata ad un ingresso di larghezza massima di mt 6,00 e non superiori a mt 4,00 nel caso di accesso diretto.

Nelle aree Rn ed Rc di fondovalle, **e nelle aree R di fondovalle adiacenti alle Rn ed Rc** già normate, comprese tra la viabilità principale e i torrenti Cherasca e Talloria l'altezza dei fabbricati stabilita in mt 7,50 è da ritenersi riferita a detta viabilità (strade provinciali) nel rispetto comunque di una altezza max fissata in mt 9,00 rispetto al terreno naturale.

Si specifica che per terreno naturale, così come previsto dal Regolamento Edilizio vigente, si intende il piano di campagna originario.

ART. 3.3. (~~GIA' ART. 20~~) - COMPUTO DEI VOLUMI EDIFICABILI

1) Dal computo del volume edificabile, così come definito nel ~~precedente articolo~~ **Regolamento Edilizio vigente**, sono deducibili tutte le porzioni di fabbricati aperte anche solo su un lato, quali porticati, logge, chiostrine, nonché le parti interrato dei fabbricati.

2) Ai fini del calcolo della volumetria edificabile, su ciascun lotto debbono essere detratti dal volume edilizio:

a) volumi tecnici sopra tetto;

b) vani sottotetto purché, in particolare per caratteristiche dimensionali o distributive, non siano di fatto utilizzabili per usi abitativi, produttivi, terziari o commerciali; sono comunque da computarsi nella volumetria i vani con almeno due delle seguenti caratteristiche:

- accessibilità da scale con pendenza inferiore a 45 gradi;

- altezza massima di m. 2,00 per i sottotetti di coperture piane, di altezza media di mt 2,00 per i sottotetti di copertura a falde;

- presenza di una finestra di dimensioni superiori a mq. 0,30 per ogni locale,

3) Ai fini del calcolo della volumetria edificabile su ciascun lotto non possono essere considerate le superfici già sfruttate per precedenti edificazioni, indipendentemente da frazionamenti, accorpamenti o passaggi di proprietà; le superfici sfruttate per l'edificazione in base a norme di precedenti strumenti urbanistici sono utilizzabili unicamente nel caso che il presente PRG consenta indici di sfruttamento superiori ed esclusivamente per la differenza tra il vecchio ed il nuovo strumento urbanistico.

4) Ai fini del rispetto degli indici di volumetria, superficie copribile e superficie edificabile, le particelle catastali destinate nel PRG o nel piano esecutivo a servizi pubblici o d'interesse pubblico e a viabilità pubblica sono computabili con indice specifico su aree edificabili confinanti, a condizione che esse vengano cedute gratuitamente al Comune. L'indice da applicarsi alle aree a servizi è pari a 0,5 mc/mq.

“Il trasferimento di volumetria potrà avvenire esclusivamente nell'ambito di S.U.E. o tramite permessi di costruire convenzionati ai sensi del 5° comma dell'art. 49 della L.R. 56/77 e non potrà interessare le aree CS e NS o quelle per le quali il Piano non prevede nuova edificazione.

Dovranno inoltre essere rispettati i parametri edilizia (H. massima e n. piani) ed urbanistici (R.C.) di zona previsti per le aree di concentrazione edificatoria, le disposizioni relative alle distanze e quelle di cui al comma 5 del presente articolo”.

5) Per le residenze degli agricoltori valgono le seguenti disposizioni:

-a) il volume edificabile è computabile, ai sensi del comma 12 dell'art.25 della L.R.56/77, per ogni singola azienda al netto dei terreni catastalmente classificati come incolti ed al lordo degli edifici o parti di edifici a destinazione residenziale esistenti;

-b) nel caso di volumi autonomi sono considerate pertinenze delle abitazioni tutte le porzioni ad esse funzionalmente collegate nonché le porzioni non indipendenti e quindi collegate attraverso percorsi interni alle parti residenziali;

-c) salvo quanto indicato al punto b) precedente, nel computo dei volumi non sono conteggiate le infrastrutture tecniche e le attrezzature quali stalle, silos, magazzini, serre e locali per la lavorazione di prodotti agricoli; per tali volumi debbono essere verificati comunque gli altri parametri normativi.

ART. 3.4. (~~GIA' ART. 21~~) - DISTANZA TRA LE COSTRUZIONI (D), DELLA COSTRUZIONE DAL CONFINE (Dc)

1) *Per le nuove costruzioni, per i completamenti o per le sostituzioni degli edifici esistenti è prescritta una distanza minima tra le pareti, anche solo parzialmente finestrate, pari all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di m. 10,00. La norma si applica anche quando una sola delle pareti sia finestrata.*

2) *La prescrizione di cui al comma precedente non si applica nelle aree CS ed Nm, dove sono confermate le distanze tra volumi edificati esistenti, anche nel caso di eventuali completamenti, interventi possono avvenire nel rispetto dei disposti del Codice Civile.*

3) *Salvo che le tavole di PRG non consentano l'edificazione a confine, la distanza dai confini di proprietà è pari alla metà dell'altezza dei fabbricati prospicienti i confini, con un minimo di m. 5,00.*

4) *Nel caso di preesistenze a confine, o a distanza inferiore a quella ordinariamente prevista, troveranno applicazione gli artt. 873 e seguenti del Codice Civile.*

5) *L'edificazione a confine, nel caso in cui non siano preesistenti fabbricati costruiti a confine, può avvenire previa presentazione dell'atto di assenso del vicino.*

6) *Qualora la nuova costruzione venga costruita parzialmente in aderenza ad una preesistenza e parzialmente a confine in assenza di preesistenze, deve comunque essere presentato l'atto di*

assenso del vicino relativo alla parte di costruzione realizzata a confine in assenza di preesistenze.

ART. 3.5. (~~GIA' ART. 12~~) - PERTINENZE DEGLI INSEDIAMENTI E SISTEMAZIONI DELLE RELATIVE AREE

1) Qualunque intervento su aree di pertinenza degli edifici deve assicurare, il più rigorosamente possibile, la salvaguardia delle aree a verde privato e degli alberi ad alto fusto esistenti; a tal fine dovranno essere osservate le prescrizioni seguenti:

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

2) I bassi fabbricati, i box-auto ed i depositi sono conteggiati ai fini del rispetto degli indici di Area e sono ammessi soltanto se presentano le seguenti caratteristiche:

- a) debbono essere contigui ed armonizzati con il fabbricato principale;
- b) debbono avere copertura a falda simile al fabbricato principale o con giardino pensile o a terrazzo praticabile, con esclusione di tetti piani non praticabili e di tettoie.

3) I fabbricati interrati possono essere costruiti anche a confine nel rispetto di quanto previsto dal Codice Civile e non sono conteggiati nei volumi edificati né nelle SC - Superfici coperte - quando possiedano tutte le seguenti caratteristiche:

- a) siano adibiti esclusivamente ad autorimesse private al servizio di insediamenti residenziali;
- b) non emergano dal profilo naturale del terreno, salvo i necessari volumi tecnici (sfiatatoi e simili);
- c) siano coperti da coltre a verde con terreno naturale di sufficiente spessore (almeno m 0,50) o con lastricato calpestabile;
- d) la trincea necessaria come corsia di accesso alle autorimesse non presenti in alcun punto una larghezza superiore a m 6,00 e non sbocchi direttamente sulla via pubblica.

4) I locali nel sottosuolo o al piano terreno degli immobili esistenti che vengano destinati a parcheggi ai sensi dell'art.9 della L.24/3/1989 n° 122 dovranno far uso, ove possibile, delle aperture già esistenti, avere porte e chiusure armonizzate con la facciata degli edifici e aprirsi, salvo che sia tecnicamente impossibile, su spazi privati.

CAPO IV° - FASCE E DISTANZE DI RISPETTO

ART. 4.1. (~~GIA' ART. 22~~) - DA STRADE -

Sulle cartografie di P.R.G. sono individuate le fasce di rispetto da strade di grande comunicazione, strade statali e provinciali: le dimensioni di tali fasce potranno subire delle modificazioni dimensionali così come disposto dal D.L. 30/04/1992 n° 285, del D.P.R. n°495 del 16/12/1992, del D.P.R. n° 147 del 26/04/1993 e s.m.i..

Le distanze minime da osservarsi stabilite dai Decreti Legislativi di cui sopra sono da misurarsi a partire dal confine stradale e dovranno essere puntualmente riverificate prima del rilascio dei provvedimenti di competenza Comunale e comunque prima dell'inizio lavori.

Nelle fasce di rispetto di cui sopra è fatto divieto di nuove costruzioni o ampliamenti ad uso residenziale e per usi produttivi, industriali, artigianali e commerciali: sono unicamente ammesse destinazioni a:

- percorsi pedonali e ciclabili;

- piantumazioni e sistemazioni a verde;

conservazione dello stato di natura e delle coltivazioni agricole e dove occorra è prevista la destinazione a parcheggio pubblico (cfr. Tavole di progetto).

In dette fasce ad esclusivo titolo precario potrà essere concessa la costruzione di stazioni per la distribuzione del carburante; dette stazioni potranno essere collocate a distanza reciproca non inferiore a mt. 1000.

Per i soli edifici rurali ad uso residenziale esistenti nelle fasce di rispetto stradale al di fuori dei centri abitati, sono ammessi aumenti di volume non superiore al 20% del volume esistente per sistemazioni igieniche e tecniche; gli ampliamenti dovranno avvenire sul lato opposto all'infrastruttura viaria da salvaguardare.

In tutto il territorio Comunale, ad eccezione delle aree di Centro Storico, la distanza minima da osservarsi dal confine stradale alle recinzioni delimitanti aree private sarà minima di mt. 1,00= qualora non sia specificatamente richiesta una maggiore distanza rilevabile dalle singole schede fatti salvi i disposti del D.P.R. n° 495 del 16/12/1992 e D.P.R. n° 147 del 26/04/1993 e s.m.i..

In generale, in base alle condizioni di viabilità, l'Amministrazione, previo sopralluogo dei tecnici comunali, darà le relative disposizioni per gli allineamenti da rispettare che potranno essere anche maggiori.

Le concessioni a costruire recinzione e nuovi accessi a strade statali o provinciali, saranno rilasciate previo nullaosta degli Enti interessati.

La chiusura dei passaggi carrai deve essere arretrata di mt 5,00 dal ciglio bitumato. Nel caso in cui il passaggio carraio sia lungo 7,00 mt l'arretramento minimo da rispettarsi sarà di mt 3,00.

Nel caso di modifica di passaggi carrai esistenti l'intervento può avvenire in deroga alle distanze di cui sopra purchè venga a crearsi un miglioramento delle condizioni di viabilità. All'interno della perimetrazione del Centro Storico la chiusura di passaggi carrai mediante l'apposizione di cancelli sarà valutato caso per caso e comunque potrà avvenire in deroga alle distanze di cui al comma precedente.

Le recinzioni verso spazi pubblici e strade devono avere aspetto decoroso e di norma devono essere a vista -non chiuse- di altezza non superiore a mt. 2,00=, compreso uno zoccolo pieno di altezza non superiore a mt. 0,80=.

Qualora particolari condizioni ambientali lo richiedano, le recinzioni potranno essere chiuse e di altezza massima mt. 2,00=. Non sono ammesse recinzioni in pannelli prefabbricati fatta eccezione per le aree artigianali ed industriali dove l'altezza massima potrà essere di mt. 2,50.

Al di fuori dei Centri Abitati perimetrati definiti con D.G. n° 173 del 28/12/1993 a sensi art.4 D.L. 285/92 le recinzioni dovranno osservare le seguenti distanze dal confine stradale:

- muri di cinta:	5 mt. per strade di tipo A, B 3 mt. per strade di tipo C, F
- siepi vive fino a 1 mt. di altezza	1,00 mt.
- siepi vive oltre 1 mt. di altezza	3,00 mt.
- siepi morte (legno, reti metalliche, ecc.)	
.fino a mt. 1,00 con cordolo fino a 30 cm.	1,00 mt.
.oltre mt. 1,00 con cordolo superiore a 30 cm.	3,00 mt.

Le recinzioni in corrispondenza degli incroci dovranno prevedere soluzioni a spigolo smussato tali da migliorare la visibilità e permettere una adeguata sistemazione dell'incrocio.

Nelle fasce di rispetto di cui ai commi precedenti possono essere ubicati impianti ed infrastrutture per la trasformazione ed il trasporto di energia, nonché attrezzature di rete per l'erogazione di pubblici servizi.

Nel caso di esproprio di edificio di abitazione per la realizzazione di strade o loro ampliamenti e di opere pubbliche in genere e nei casi di demolizione e ricostruzione per inderogabili motivi statici di tutela della pubblica incolumità, si consente la ricostruzione di uguale volume su area agricola adiacente, quand'anche questi risulti inferiore alle norme di edificabilità su dette aree e purché non in contrasto con il Di. 490 del 29/10/1999 e non si tratti di aree di particolare pregio ambientale.

Non costituiscono variante al P.R.G.C. modifiche di tracciato in allargamento di strade esistenti o in progetto se sono dimensionalmente contenute entro la loro fascia di rispetto, fermo restando l'obbligo di ripristinare, dopo la modifica del tracciato, la misura originaria della fascia. Queste modifiche dovranno risultare in ogni caso di limitata entità e giustificate dallo stato di fatto e da precise esigenze funzionali.

Nelle aree extraurbane la distanza degli edifici dalle strade è disciplinata nel modo seguente:

- | | |
|---------------------------------|-----------|
| a) strade provinciali e statali | mt 30,00 |
| b) strade Comunali | mt 20,00 |
| c) strade vicinali | mt 10,00. |

ART. 4.2. - VIABILITA'

- Nelle aree residenziali di espansione la nuova viabilità pubblica interna dovrà essere assicurata da strade aventi larghezza minima di mt 6,00 e piste pedonali e ciclabili di larghezza mt 1,50.

- Nelle aree per impianti artigianali, industriali, commerciali la viabilità interna dovrà essere assicurata con strade di larghezza minima di mt 8,00 e piste pedonali e ciclabili di mt 1,50.

Le strade cieche pubbliche o private di nuovo impianto dovranno terminare con uno slargo nel quale sia inscrivibile un cerchio di m. 15 di diametro; ad intervallo non superiore a 200 m. dovranno essere ricavate idonee piazzole a margine della strada della lunghezza non inferiore a m 10 e della larghezza non inferiore a m. 3 per la manovra e l'inversione di marcia dei veicoli.

Non sono consentiti accessi veicolari diretti su strade statali e provinciali esterne al perimetro degli abitati e su strade comunali di grande traffico senza la preventiva autorizzazione degli enti interessati.

Tutti gli accessi carrabili dovranno in ogni caso essere arretrati dal ciglio stradale di almeno 5 m.

Non possono comunque essere consentiti nuovi accessi su strade pubbliche di qualunque natura o di uso pubblico quando possano determinare situazioni di pericolo per la viabilità; il Sindaco dispone la chiusura degli accessi realizzati senza il necessario atto autorizzativo.

- In sede di provvedimento autorizzativo sia esso relativo a nuove costruzioni che relativo ad operazioni di recupero del patrimonio edilizio esistente deve essere congruamente documentata (con individuazione planimetrica e con opportuni atti scritti) l'effettiva disponibilità di congruo accesso da strada pubblica o comunque da altra strada idonea gravata di uso pubblico.

- Nel caso in cui si intervenga sul patrimonio edilizio esistente con Piano di Recupero o con operazioni di ristrutturazione edilizia, o su motivata richiesta del richiedente o per specifica disposizione dell'Amministrazione, può essere concesso, solo nel caso di fabbricati isolati la modifica in arretramento del filo stradale per consentire l'allargamento della sede viaria.

E' comunque fatto divieto di modificare i fili stradali delle cortine esistenti. Per la costruzione delle piste ciclabili dovrà essere rispettato il D.G.R. 26/5/97, n° 85-19500-L.R. 17/4/90 n° 33 art. 2 comma 2 - Norme tecniche per la realizzazione delle piste ciclabili D.M. LL.PP. 30/11/99 n° 557.

- **Tutti gli interventi che saranno effettuati ai lati e sulla viabilità di competenza provinciale necessari alla realizzazione della nuova viabilità comunale, prevista in Valle Talloria, dovranno essere preventivamente autorizzati dall'ente proprietario.**
- **In Valle Talloria le aree produttive prospicienti la strada provinciale non potranno avere nuovi accessi sulla stessa; nell'impossibilità di realizzare accessi sulle strade comunali esistenti, i nuovi accessi sulla strada provinciale dovranno essere preventivamente concordati con il settore viabilità della Provincia di Cuneo.**

ART. 4.3. (~~GIA' ART. 49~~) - FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE

E' visualizzata sulle tavole di progetto e per essa valgono le Norme di cui all'ari. 27 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni e della Legge 166/02 art. 28 "Edificabilità delle zone limitrofe ad aree cimiteriali".

La riduzione della fascia di rispetto è stata autorizzata dal Consiglio Regionale di Sanità ed Assistenza.

ART. 4.4. (~~GIA' ART. 49~~) - FASCIA DI RISPETTO DA FIUMI, TORRENTI, CANALI

Valgono i disposti dell'art. 29 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni e della Legge 8/8/85 n° 431, della L.R. 03/04/1989 n°20 e L.R. n° 3 del 05/01/1995.

In tutte le aree non perimetrate è stabilita una fascia di inedificabilità assoluta, a sensi dell'art. 29 L.R. 56/77, di mt 100.

Nell'ambito delle aree perimetrate se difese da adeguate protezioni; si richiamano per quanto applicabili (vedi Circolare 08/10/1998 n. 14 LAP/PET) i disposti del R.D. 25/07/1904, n. 523 con precisazione che gli arretramenti prescritti dovranno essere applicati in riferimento alla sponda o al limite esterno dell'alveo (vedasi parere Dir. Reg. Servizi Tecnici di Prevenzione Prot. n. 5800/20.6 del 13/07/2000) vedasi anche art. 2.0.5..

ART. 4.5. - ZONE A VINCOLO IDROGEOLOGICO VIGENTE E ZONE BOScate

In tali zone valgono i disposti della L.R. 9 Agosto 1989 n°45.

"Nuove norme per gli interventi da eseguire in terreni sottoposti a vincolo per scopi idrogeologici - Abrogazione legge regionale 12 Agosto 1981, n° 27" che si intendono integralmente riportati.

I vincoli di cui alla Legge n° 431/85 (Galasso) sono da intendersi richiamati anche per il territorio coperti da boschi e per le zone gravate da usi civici.

ART. 4.6. - FASCIA DI RISPETTO METANODOTTO

Valgono i disposti del D.M. 24/11/1984 e le disposizioni derivanti da specifiche norme di servitù del metanodotto.

ART. 4.7. - FASCIA DI RISPETTO DEGLI ELETTRODOTTI

Valgono i disposti del Decreto Presidente del Consiglio dei Ministri 23/05/92 e s.m.i.. Con riferimento alle linee elettriche aeree esterne a 132 KV, 220 KV e 380 KV, si adottano rispetto ai fabbricati adibiti ad abitazione od ad altra attività che comporta tempi di permanenza prolungati, le seguenti distanze dalla proiezione sul terreno di qualunque conduttore di linea:

- linee a 132 KV > 10 mt.
- linee a 220 KV > 18 mt.
- linee a 380 KV > 28 mt.

Per linee a tensione nominale diversa, superiore a 132 KV ed inferiore a 380 KV, la distanza di rispetto viene calcolata mediante proporzione diretta da quelle sopra indicate. Per linee a tensione inferiore a 132 KV restano ferme le distanze previste dal decreto interministeriale 16/01/1991.

Per eventuali linee a tensione superiore a 380 KV le distanze di rispetto saranno stabilite dalla Commissione di cui all'art. 8 del D.P.C.M. 23/04/1992.

La distanza di rispetto dalle parti in tensione di una cabina o da una sottostazione elettrica deve essere uguale a quella prevista, mediante i criteri sopra esposti, per la più alta tra le tensioni nella cabina o sottostazione stessa.

ART. 4.8. (~~GIA' ART. 49~~) - FASCIA DI RISPETTO DEPURATORI

All'interno del territorio comunale non sono presenti depuratori attivi.

ART. 4.9. (~~GIA' ART. 49~~) - AREE DI SALVAGUARDIA DELLE ACQUE SUPERFICIALI E SOTTERRANEE DESTINATE AL CONSUMO UMANO

Ai sensi dell'art. 21 del D.L.G. 18/08/2000 n° 258 per mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano erogate a terzi mediante impianto di acquedotto che riveste carattere di pubblico interesse deve essere rispettata una area di salvaguardia suddivisa in zona di tutela assoluta e in zona di rispetto. La zona di tutela assoluta è costituita dall'area immediatamente circostante la captazione: essa ha una estensione di mt 10,00 di raggio dal punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta ed adibita esclusivamente ad opere di captazione e ad infrastrutture di servizio. La zona di rispetto fissata in mt 200 è costituita dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta; nella zona di rispetto sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- a) dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;
- b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- d) dispersione del sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;
- e) aree cimiteriali;
- f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche qualitative della risorsa idrica;
- h) gestione dei rifiuti;
- i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- l) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- m) pozzi perdenti;
- n) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. E' comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

Per gli insediamenti o le attività di cui al comma precedente preesistenti, ove possibile e comunque ad eccezione delle aree cimiteriali, sono adottate le misure per il loro allontanamento: in ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza.

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 Via Marconi è soggetta alle seguenti norme:

- *H max verso valle 9,50 mt a terreno sistemato.*
- *La sagoma edilizia, al colmo, non dovrà eccedere la quota del piano stradale di Via Marconi posta immediatamente a monte.*
- *I volumi edilizi dovranno essere realizzati sfruttando il dislivello attuale tra strada e piano di campagna sottostante per inserirsi adeguatamente rispetto all'affaccio del C.S. verso Ricca.*
- *La distanza massima dal muro di Via Marconi al filo esterno dell'edificazione sarà di mt 30; oltre tale distanza saranno ammesse solo le sistemazioni esterne e la viabilità interna di servizio confacentemente pavimentata.*
- *Sistemazione di Via Marconi a monte dell'intervento onde prevedere punti di sosta per parcheggio.*
- *Realizzazione di ingresso carraio dalle due strade di confine e percorribilità interna su strada di servizio da inserirsi rigorosamente su curva di livello, senza interventi di rimodellazione del pendio naturale e limitata all'uso dell'attività.*

Area Ss in Frazione Ricca è soggetta alle seguenti norme:

- *Distanza dalla S.P. 32 10 mt*
- *Eventuali interventi dovranno essere compatibili con le locali condizioni di pericolosità idraulica e geologica e conformi alla classe di idoneità all'utilizzazione urbanistica.*

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:

- Insediamenti 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.
- Insediamenti 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 latistanti 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'ari. 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'ari. 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 VI° - DESTINAZIONE D'USO DI AREE ED EDIFICI

ART. 6.1. (~~GIA' ART. 15~~) - DEFINIZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO

1) Il territorio comunale è suddiviso in Aree identificate secondo la classificazione fondata sulle destinazioni d'uso del suolo e degli edifici esistenti e previsti, prevalenti e compatibili per ciascun tipo di Area.

2) Il Piano individua specificatamente le destinazioni d'uso "proprie", "ammesse se esistenti" ed "escluse" per le singole aree sulla base della seguente classificazione:

- a) residenziali: Rr, Ra;
- b) terziarie: Tb, Tc, Td, Tr;
- c) produttive: Pa, Pe, Pi.

3) Le sigle di cui al comma precedente si riferiscono ai seguenti tipi di destinazione d'uso delle aree e degli immobili:

- 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;
- attività ricettive, ristoranti, bar: fino ad occupare il 60% della SU del fabbricato;
- attività artigianali di servizio alla residenza (idraulici, restauratori, tappezzieri, elettricisti, ecc.): non nocive e moleste.

E' ammessa la compresenza di più attività connesse nella stessa cellula edilizia, a condizione che l'insieme di tali attività non superi comunque il 60% della SU complessiva, e che il rimanente 40% sia effettivamente destinato all'abitazione. Qualora tali limiti siano superati da una o dall'insieme delle attività connesse, la destinazione d'uso dell'area non potrà essere definita "residenziale", ma rientrerà in una delle successive categorie.

- b) Terziarie:

sono individuate con sigla T quelle attività che si esplicano a titolo principale su sede propria in fabbricati tipologicamente compatibili e/o caratterizzati:

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.

- c) 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;

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.

ART. 6.2. (~~GIA' ART. 16~~) - DISPOSIZIONI CONNESSE ALLE DEFINIZIONI DELLE DESTINAZIONI D'USO

1) Nel rispetto delle ulteriori norme di PRG che regolano l'edificazione, distintamente per ciascuna categoria di aree, la distinzione tra destinazioni d'uso "proprie", "ammesse se esistenti" ed "escluse" implica quanto stabilito ai successivi commi.

2) Sono sempre ammesse le modificazioni di destinazione d'uso qualora le nuove destinazioni rientrino fra le destinazioni definite "proprie" per ogni singola area, nel qual caso le modalità ed i tipi di intervento ammessi sono tutti quelli stabiliti dalla disciplina specifica per ciascuna area.

3) Destinazione d'uso "ammessa se esistente", salvo diverse indicazioni stabilite dalla disciplina specifica di ciascuna area:

- a) non sono consentiti nuovi edifici a destinazione d'uso classificata "ammessa se esistente";
- b) gli edifici che alla data di adozione del PRG definitivo hanno destinazione d'uso classificata "ammessa se esistente" possono permanere in tale destinazione d'uso ove ricorra una delle seguenti condizioni: 1°) la destinazione d'uso sia legittimamente posseduta alla data predetta; 11°) sia stato richiesto provvedimento di sanatoria da rilasciarsi in base alle presenti norme, fatte salve le eventuali sanzioni previste dalle vigenti leggi;
- c) gli edifici con destinazione d'uso "ammessa se esistente", legittima o legittimata, possono essere assoggettati a manutenzione ordinaria Mo, a manutenzione straordinaria Ms, a restauro e risanamento conservativo Re ed a ristrutturazione edilizia Rs, con ampliamento massimo pari al 20% della SU, ma non superiore 100 mq e per una sola volta, nel rispetto comunque dei limiti di zona.

4) Destinazione d'uso "esclusa":

- a) non sono consentiti nuovi edifici a destinazione d'uso classificata "esclusa";
- b) 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;
- c) 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.

5) Le destinazioni d'uso non residenziali, purché "proprie" rispetto all'Area in cui si inseriscono, comportano sempre l'ammissibilità d'una residenza per il conduttore o per il proprietario o per il custode salvo che venga diversamente specificato nelle norme di zona.

CAPO VII^o 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 interrato 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.*

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. (~~GIA' ART. 31~~) - 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 contesti di interventi di ristrutturazione edilizia e nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

- altezza massima 7,50 mt
- distanza da confini per ampliamenti 5,00 mt o a confine
- distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt o in aderenza
- distanza da Strade Provinciali ~~20,00 mt~~ 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 formati inizialmente come Nuclei Frazionali Rurali trasformati poi in nuclei a destinazione per lo più abitativa anche se mantengono ancora alcuni edifici a destinazione agricola.

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

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

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

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

- | | |
|--|----------------------------------|
| - Indice fondiario | 0,50 mc/mq |
| - Altezza max | 7,50 mt |
| - Numero dei piani | 2 |
| - Superficie coperta | 30% |
| - Parcheggio | 1/10 volume |
| - Distanza da confini per nuove costruzioni | 5,00 mt o a confine |
| - Distanza da confini nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente | vedi Art. 3.4. comma 2 |
| - Distanza da fabbricati latitanti | 10,00 mt o in aderenza |
| - Distanza da strade provinciali | 40,00 30,00 mt |
| - Distanza da strade comunali e vicinali | 6,00 mt o a cortina |

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

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

Dovranno essere rispettati comunque i seguenti parametri:

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

dovranno essere costruiti avendo a modello le caratteristiche del fabbricato principale e adesso

integrarsi architettonicamente; non è ammesso l'uso di box prefabbricati di qualsiasi tipo.

NORME PARTICOLARI

All'interno della perimetrazione dei Nuclei Minori è fatto divieto di costruire strutture prefabbricate. Sulle Tavole di Piano sono state individuate le aree e gli elementi ritenuti di rilevante interesse ai fini della riqualificazione dell'immagine dei Nuclei Minori e dei loro rapporti con il paesaggio collinare:

- spazi comuni e corti rurali di particolare interesse: obbligo di intervento unitario di sistemazione coerente con l'immagine tradizionale degli spazi, in particolare per quanto riguarda i materiali di pavimentazione e gli arredi
- visuali privilegiate ed affacci verso gli spazi esterni: devono essere rigorosamente salvaguardati e valorizzati
- alberature isolate di importante valore paesaggistico: da conservare
- filari arborei di nuovo impianto: dovranno essere impiantati per mitigare la percezione di impatti negativi e con funzione di arredo urbano da realizzare con l'impianto di specie autoctone e/o tradizionalmente in uso.

ART. 7.4. (~~GIA' ART. 38~~) - AREE DI TIPO "VR" AREE DA DESTINARE A VERDE PRIVATO CON VALENZE PAESISTICHE

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

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

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

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

Sono da considerarsi "escluse" tutte le altre funzioni.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ART. 7.5. - AREE RESIDENZIALI

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

ART. 7.6. (~~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, tappezziere, 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 latistanti	10,00 mt o in aderenza	
- Distanza da strade	6,00 mt salva la distanza maggiore per fasce di rispetto visualizzate in cartografia	

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

NORME PARTICOLARI

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

- Indice fondiario	0,80	mc/mq
- Altezza massima	9,50	mt limitatamente alla realizzazione di una pensilina di superficie in pianta massima di 50mq da realizzarsi con una sagoma ricompresa all'interno della proiezione del vano scala esistente.
- Numero piani	2	
- Superficie coperta	60%	s.f.
- Parcheggio	1/10	volume
- Distanza dai confini	5,00 mt o a confine	
- Distanza da fabbricati latistanti	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 Rc₁₅₋₁₆ è vietato l'accesso diretto vietata la realizzazione di nuovi accessi sulla Strada Provinciale 130.

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

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

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

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

AREE DI TIPO RN.

Destinazioni ammesse:

Ra = Residenze con attività connesse e compatibili;

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

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

Parametri edilizi per le aree: Rn

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

Per l'area Rn₁₈ è vietata la creazione di nuovi accessi diretti sulla Strada Provinciale, dovrà'

essere utilizzato l'accesso esistente che dovrà essere potenziato e migliorato previo accordo con il Settore Viabilità della Provincia in sede di redazione di PEC.

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

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

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

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

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

NORME PARTICOLARI PER LE AREE RESIDENZIALI R-Rc-Rn

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

Dovranno essere rispettati comunque i seguenti parametri:

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

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

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

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

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

ART. 7.7. (~~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".

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

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

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

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

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

- altezza massima ammissibile H= 10 m.,
ad eccezione dell'area P2 posta in località Ricca

presso la borgata Taramino e dell'area 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**
- **Distanza da fabbricati latitanti** **10,00 mt o in aderenza**
- **Distanza da strade** **6,00 mt salva la distanza maggiore per fasce di rispetto visualizzate in cartografia**

Qualora, sulla base 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 di profondità non inferiore a m.5 dovranno essere piantumate a file sfalsate con essenze erboree forti, autoctone. Esse dovranno essere realizzate lungo il perimetro dei lotti confinanti con aree ad altra destinazione d'uso in modo da costituire una idonea barriera antirumore ed antinquinamento.

5) Valgono inoltre le seguenti indicazioni tipologiche:

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

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

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

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

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

9) Per tutti gli interventi dovranno essere chiaramente individuati, negli elaborati di progetto, gli

elementi relativi a impianti e/o opere per lo smaltimento e allontanamento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi con riferimento all'intero impianto produttivo e non solo alla parte modificata intendendosi che detti impianti dovranno essere proporzionati alle caratteristiche dell'attività produttiva nel suo complesso.

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

910) *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 |
| - Distanza da fabbricati latitanti | 10,00 mt o in aderenza |
| - Distanza da strade | 6,00 mt salva la distanza maggiore per fasce di rispetto visualizzate in cartografia |

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

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

4) Valgono inoltre le seguenti indicazioni tipologiche:

- articolazioni volumetriche semplici, con prospetti coerentemente definiti e disposti su unico piano,

senza rilevanti rientranze, aggetti e modellazioni particolari;

- coperture a tetto piano, nel caso di altezze pari al massimo ammissibile, ovvero a falde mascherate comunque da fronti con coronamento orizzontale, escludendo i timpani;
- disposizione e dimensionamento delle aperture articolate modularmente ed ordinatamente escludendo, salvo che per fondati motivi tecnici, finestrate a nastro;
- uso di materiali costruttivi che privilegino le finiture superficiali semplici a colori chiari, senza elementi pubblicitari o decorativi di grande impatto visivo, con esclusione di rivestimenti plastici, ceramici, lignei, metallici;
- non è in ogni caso ammessa la nuova realizzazione di bassi fabbricati (locali sgombero, autorimesse, locali ricovero animali) e/o di pertinenze tecniche per qualsiasi uso previste (tettoie, travate). Gli eventuali spazi autorimessa o di servizio andranno ricavati entro i limiti della volumetria esistente ed in caso di ampliamento andranno ricompresi nel volume aggiuntivo posto in contiguità all'esistente.

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

5) Le aree Pn, qualora evidenziate in cartografia dal PRG con apposito simbolo, sono subordinate alla formazione di strumento urbanistico esecutivo (SUE); in assenza di tale evidenziazione l'intervento potrà essere ammesso con permesso di costruire ex art.49 comma 5 della L.R. 56/77. Lo strumento urbanistico esecutivo (SUE) stabilirà l'assetto finale delle aree a servizi da dismettere anche in modo parzialmente difforme da quanto stabilito nelle tavole di PRG, ma sempre nel rispetto delle superfici definite dall'art.21 L.R.56/77 e comunque per quantità mai inferiori a quanto indicato nella cartografia di Piano.

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

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

L'Amministrazione comunale promuove l'attuazione delle previsioni di 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.

~~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.

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

ART. 7.8.BIS (~~GIA' ART. 43BIS~~) - In tutte le aree di tipo produttivo è ammessa l'edificazione di una sola unità abitativa per il titolare o per il personale addetto alla sorveglianza (sup. abitabile netta max mq.120).

ART. 7.9. (~~ART. 44~~) - AREE DI TIPO "PD" PER ATTIVITA' TERZIARIE A DESTINAZIONE SPECIFICA

(Il PRG individua come tali - sigla Pd - le aree per varie attività terziarie specializzate, sia esistenti che in previsione. L'obiettivo del PRG relativamente alle aree Pd è la localizzazione ovvero l'ampliamento, in specifiche e limitate porzioni del territorio, di tali attività, nonché la razionalizzazione nella sistemazione degli accessi e delle infrastrutture nelle aree limitrofe alle stesse).

1) La cartografia individua le aree terziarie consolidate ovvero di nuovo impianto con simbologia Pd.

Per tutte le aree Pd vigono le disposizioni generali dettate ai commi seguenti, a cui si sommano ulteriori prescrizioni e limitazioni particolari, anche in ordine alle destinazioni d'uso di cui all'art. 6.1., dettate per ogni singola area individuata dal successivo art.7.10.

2) Gli edifici esistenti con destinazioni d'uso definite "proprie" possono essere oggetto di:

- manutenzione ordinaria (Mo) e manutenzione straordinaria (Ms);
- restauro e risanamento conservativo (Re);
- ristrutturazione edilizia (Rs);
- completamento (Co), demolizione (D) e sostituzione edilizia (Se) entro i limiti dell'indice fondiario (If) definito per ogni singola area dal successivo art.45.

3) Gli interventi edilizi di ampliamento e di nuova costruzione sono ammessi con permesso di costruire ai sensi dell'art.49 comma 5 della L.R. 56/77.

La convenzione, tenuto conto delle caratteristiche delle attività da insediarsi, determina, oltre a quanto stabilito dall'art.45 della LR 56/77:

- a) le condizioni di accessibilità di automezzi, merci e persone, nonché la fruibilità dei parcheggi interni di cui all'art.5;

- b) la realizzazione diretta o la monetizzazione di opere di urbanizzazione integrative e/o sostitutive di quelle già esistenti, stanti le caratteristiche dell'attività.

ART. 7.10. (~~GIA' ART. 45~~) - DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER LE AREE TERZIARIE A DESTINAZIONE SPECIFICA

1) Pd.b: area di collina.

Qualsiasi intervento di modificazione delle volumetrie esistenti deve essere certificato dallo studio geologico-tecnico.

Destinazione d'uso "propria": Td

- $I_f = 1 \text{ mc/mq}$;
- $H = 7,5 \text{ m}$.

La nuova edificazione in ampliamento deve essere concentrata in adiacenza dell'edificio esistente, in osservanza delle distanze prescritte dalle strade e dagli spazi pubblici e nel rispetto del versante collinare compreso tra il previsto parcheggio pubblico e la strada che risale la collina, tenendo inoltre conto in modo particolare che la porzione evidenziata con il simbolo * viene dichiarata inedificabile, in applicazione del comma relativo alle fasce di rispetto dei corsi d'acqua collinari.

2) Pd.c: area di collina. Qualsiasi intervento di modificazione delle volumetrie esistenti deve essere certificato dallo studio geologico-tecnico. Destinazione d'uso "propria": Tb; destinazione d'uso "ammessa se esistente": nessuna;

- $I_f = 1 \text{ mc/mq}$, $1,5 \text{ mc/mq}$.

L'altezza massima (H) dovrà essere non superiore a quella già esistente; pertanto l'ampliamento sarà ammesso escludendo qualsiasi sopraelevazione e dovrà avvenire contestualmente al riordino delle attività sulle aree libere.

3) Pd.d: area di collina. Qualsiasi intervento di modificazione delle volumetrie esistenti deve essere certificato dallo studio geologico-tecnico.

Destinazione d'uso "propria": Td; destinazione d'uso "ammessa se esistente": Pi, limitatamente alle attività artigianali; destinazione d'uso "esclusa": tutte le altre di cui al precedente art. 15.

Essendo l'area in oggetto inserita in un contesto valutato come "emergenza ambientale del sistema collinare" devono essere verificate le prescrizioni di cui al comma 12 dell'art. 8.1.

L'intervento di completamento (Co) deve avvenire nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:

- rapporto di copertura (R_c) non superiore al 50% della superficie fondiaria (S_f)
- utilizzo edificatorio in termini di superficie utile lorda (S_u) non superiore al 75% della superficie fondiaria (S_f)
- l'altezza massima sarà uguale a quella dell'edificio esistente.

4) Pd.f: area di collina.

Destinazione d'uso "propria": Tr, destinazione d'uso "ammessa se esistente": nessuna; destinazione d'uso "esclusa": tutte le altre.

L'area, prevalentemente ineditata, è riconosciuta come inedificabile; sui fabbricati esistenti sono esclusivamente ammessi interventi di tipo Mo, Ms, Rs con l'esclusione di qualsiasi ampliamento.

Sono ammessi interventi sul suolo per la sistemazione del verde e delle superfici destinate all'attività sportiva a condizione che ciò non comporti modificazioni sensibili della modellazione del versante e peggiorativi dell'assetto attuale dei suoli.

CAPO VIII^o - DISCIPLINA DEL TERRITORIO EXTRA URBANO

AREE EXTRAURBANE

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

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

ART. 8.1. (~~GIA' ART. 24.1.~~) - DISCIPLINA GENERALE RIGUARDANTE LE ATTIVITA' SUL SUOLO NELLE AREE DEL TERRITORIO EXTRAURBANO

1) Come misura precauzionale generale, al fine di mantenere e tutelare le attuali caratterizzazioni paesistiche naturali dell'ambiente e di salvaguardare le condizioni di stabilità idrogeologica dei suoli, nelle aree del territorio extraurbano sono sempre vietati i disboscamenti e le scoticature incontrollate dei terreni e la perturbazione dell'idrografia minore; sono invece sempre ammessi gli interventi di sistemazione ambientale atti a ridurre i fenomeni erosivi superficiali, nonché gli interventi di gestione forestale finalizzati alla valorizzazione.

2) Oltre ai divieti posti dalle leggi statali e regionali con finalità di tutela dell'ambiente, della flora e della fauna e delle acque dagli inquinamenti, non é ammesso:

- a) aprire cave;
- b) eseguire movimenti di terra (sbancamenti, rilevati, riporti, scavi in sottosuolo) per la creazione di terrazzi, piazzali, autorimesse, interrati e scantinati, giardini e colture specializzate in pendio, ecc., senza adeguati e controllati provvedimenti geotecnici stabilizzanti, cautelativi o risarcitivi dell'assetto superficiale del suolo, in particolare dei lati sottoripa e controripa, intendendo come tali le opere di sostegno, rinsaldamento, inerbimento dei pendii, ecc., nonché di canalizzazione, arginatura e drenaggio della rete grondante capillare e delle falde sub- superficiali;
- c) eseguire intagli artificiali a fronti sub-verticali di altezza non compatibile con la struttura dei terreni interessati e comunque superiori a m. 1,00;
- d) costruire muri di sostegno di altezza superiore a m. 2,50 che dovranno comunque essere dotati di drenaggio efficiente del lato controripa (in particolare tubi drenanti e dreno ghiaioso artificiale) o altra idonea tecnologia; sono ammesse altezze maggiori solo mediante l'utilizzo di tecniche di bioingegneria con garanzia di inerbimento; costruire recinzioni se non in rete metallica emergente dal suolo;
- e) demolire edifici e strutture che esplichino, direttamente o indirettamente, funzione di sostegno dei sudi, senza la loro sostituzione con opere migliorative della stabilità;
- f) modificare il regime idrogeologico dei rivi collinari, in particolare: restringere gli alvei con muri di sponda e con opere di copertura; cambiare l'assetto del letto dei corsi d'acqua mediante discariche, traverse, sbarramenti con reti metalliche, intubazioni, ecc.; alterare la direzione di deflusso delle acque; deviare, anche per singoli tratti, il percorso dei rivi senza comprovati motivi di protezione idrogeologica;
- g) addurre alla superficie del suolo le acque della falda freatica intercettata in occasione di scavi, sbancamenti o perforazioni, senza regimentarne il conseguente deflusso;
- h) effettuare diversamenti delle acque di uso domestico sul suolo;
- i) impermeabilizzare aree di qualsiasi genere senza la previsione di opere che assicurino una corretta raccolta ed un adeguato smaltimento delle acque piovane;
- l) costruire discariche, riporti di macerie ed altri materiali di rifiuto, nonché materiali di qualsiasi genere;
- m) asportare rocce e fossili, salvo che per motivi dichiarati ed accertati di ricerca scientifica.

3) Gli eventuali dissesti idrogeologici esistenti dovranno essere sanati preferibilmente con tecnologie di bioingegneria ambientale.

ART. 8.2. (~~GIA' ART. 24.2.~~) - DISCIPLINA GENERALE RIGUARDANTE L'ATTIVITA' EDILIZIA NELLE AREE EXTRAURBANE, TUTELA DELLA STRUTTURA INSEDIATI VA E DEL PAESAGGIO

1) Ai fini della tutela del paesaggio, qualsiasi intervento edilizio ammesso nelle aree extraurbane dovrà essere armonicamente inserito nel contesto ambientale, evitando impatti visivi contrastanti ed ulteriori gravi compromissioni dell'ampiezza e della continuità di percezione.

2) A tal fine le modalità insediative devono essere coerenti con quelle della struttura insediativa agricola tradizionale, senza sconvolgere la trama delle colture e delle strade interpoderali esistenti; le tipologie proposte devono essere ispirate alla semplicità che caratterizza l'edificato tradizionale, sia nell'impianto, sia nell'articolazione volumetrica; lo stesso dicasi per l'uso di materiali. Ciò vale per i nuovi insediamenti, ma anche per gli interventi sui fabbricati esistenti. In particolare per gli ampliamenti devono essere adottati criteri di crescita compatibili con l'impianto originario e partiture architettoniche non contrastanti con la preesistenza.

3) Quanto sopra prescritto trova ampie specificazioni ed esemplificazioni nell'appendice alle presenti NTA, intitolata "Istruzioni di salvaguardia ambientale".

4) Per quanto riguarda i beni culturali minori di valore documentario della struttura insediativa agricola", individuati dal PRG come beni culturali di valore documentario vale in modo particolare quanto prescritto ai commi precedenti. In tal caso gli interventi ammessi sono limitati alla manutenzione ordinaria, alla manutenzione straordinaria, al restauro, al risanamento conservativo e alla ristrutturazione edilizia, purché eseguita senza alterazioni dell'impronta e dell'altezza dei fabbricati e purché eseguita salvaguardando e restaurando tutti gli elementi architettonici tipologicamente caratterizzanti. Eventuali modesti ampliamenti dell'insediamento, se residenziali, sono ammessi soltanto nei limiti dei volumi a rustico esistenti, senza l'aggiunta di nuovi volumi. Per le strutture tecniche agricole sono anche ammessi ampliamenti, che, pur nel rigoroso rispetto di quanto sopra prescritto, dovranno essere realizzate in modo non mimetico, rispettando ed assecondando l'assetto planimetrico e le partiture di facciata delle strutture originarie e rimanendo, sempre e comunque, nell'ambito degli spazi pertinenziali.

Le chiesette, le cappelle isolate o inserite in complessi edilizi ed i piloni lungo le strade, anche qualora non individuati in cartografia, sono soggetti esclusivamente ad interventi di manutenzione ordinaria e restauro conservativo.

5) A tutte le strade del territorio extraurbano comunale il PRG riconosce un importante ruolo per la fruizione e la percezione della continuità del paesaggio. Pertanto lungo le strade esistenti e nella realizzazione di eventuali nuove tratte, oltre al rispetto di quanto prescritto al precedente art.8.1. (per quanto pertinente) ed al rispetto delle fasce inedificabili di cui all'art.4.1., è fatto divieto di apporre indiscriminatamente cartelli pubblicitari: è ammessa soltanto la segnaletica prevista dal codice della strada, per quanto strettamente necessaria a garantire la sicurezza della circolazione, nonché l'informazione turistica per l'indicazione dei vigneti di pregio, dei Söri e delle aziende produttive vitivinicole, nonché delle attività agrituristiche e di quelle ricettive, per la ristorazione e per il tempo libero.

6) I segnali di informazione turistica, di cui al comma precedente, qualora non disciplinati dal codice della strada, sono realizzati secondo modelli appositamente studiati e regolamentati dall'amministrazione.

7) Lungo le strade del territorio extraurbano, anche al di là delle fasce di rispetto, è richiesta particolare attenzione per conservare e garantire quanto più possibile le visuali di ampio raggio, nonché la visibilità delle "emergenze ambientali del sistema collinare" individuate, di cui al comma 12 del presente articolo.

8) Il PRG individua inoltre, come “elementi di interesse paesaggistico-ambientale”, i tratti di “strade panoramiche” maggiormente significativi per consentire l’apprrezzamento continuo di visuali di ampio raggio nonché di particolare efficacia per cogliere le relazioni paesaggistiche con il contesto territoriale:

- a) strade di costa: lungo tali tratti di strada, nel rispetto comunque di quanto prescritto in precedenza e della inedificabilità delle fasce di rispetto di cui al comma 1 dell’art.4.1. delle presenti NTA, non saranno ammesse nuove edificazioni a valle della strada, se la sagoma di tali nuove edificazioni non sarà contenuta al di sotto della quota del piano stradale di detta strada;
- b) strade di crinale: valgono gli stessi criteri definiti per le strade di costa, ma sono applicati ad entrambi i versanti interessati.

9) Quanto descritto al comma precedente non si applica solamente dove, per la particolare morfologia e conformazione del sito, le opere da edificare non costituiscono impatto ed ostacolo - alla continuità della percezione di ampio raggio del paesaggio; nel caso, ciò dovrà essere inequivocabilmente dimostrato ricorrendo a rappresentazioni grafiche e/o fotografiche specifiche, a fotomontaggi o ad altri mezzi ritenuti idonei a tal fine.

10) Il PRG individua altresì i percorsi di maggiore interesse per la fruizione turistica del paesaggio, sul sedime di strade pubbliche, in uso pubblico o private.

Tali percorsi sono idonei per formare circuiti pedonali e/o ciclabili, a partire da punti di attestamento ubicati in corrispondenza delle principali aree urbane. Nel caso in cui tali percorsi interessino tracciati privati, la relativa formazione è subordinata all’accordo tra i singoli proprietari ed il Comune per la concessione all’uso pubblico specificamente regolamentato ed eventualmente limitato nel tempo.

Lungo tali percorsi sono ammessi i seguenti interventi:

- sistemazione di apposita segnaletica orientativa, da realizzare secondo modelli appositamente studiati e regolamentati dall’Amministrazione locale;
- adozione di misure per la riduzione dei rischi connessi all’uso promiscuo (ove consentito) ciclopedonale e veicolare, quali la separazione delle rispettive sedi di transito o la predisposizione di adeguata segnaletica per la limitazione del traffico veicolare e/o per ridurre la velocità;
- sistemazione e manutenzione della pavimentazione, con l’esclusione dell’asfalto ove non sia già presente; -
- predisposizione di staccionate o siepi per la delimitazione dei percorsi stessi.

11) Lungo tali percorsi, sono inoltre sempre ammessi gli interventi finalizzati alla formazione di apposite aree di sosta attrezzate comprendenti:

- parcheggio di attestamento per max. 5 autovetture, qualora lungo percorsi anche veicolari;
- tavoli e/o panche;
- cestini e/o altri contenitori per i rifiuti;
- bacheche illustrative ed informative;
- staccionate rustiche e/o siepi di recinzione;
- sistemazione del verde con impianto di specie erbacee, arboree ed arbustive rigorosamente autoctone e tipiche.

A tal fine il Piano individua alcuni siti particolarmente idonei alla sistemazione delle suddette attrezzature.

12) Le “emergenze ambientali del sistema collinare” sono individuate dal Piano come ambiti di particolare visibilità che costituiscono i riferimenti caratterizzanti del paesaggio. All’interno di tali ambiti, qualsiasi intervento ammesso dovrà salvaguardare e valorizzare tali caratteri riducendo al minimo l’impatto sui profili edificati esistenti e sulle masse arboree eventualmente presenti.

A dimostrazione dell’osservanza di quanto prescritto, i progetti relativi dovranno essere corredati da documentazione grafica e fotografica idonea ed esauriente, con riferimento in particolare ai punti di vista maggiormente significativi individuabili lungo le “strade panoramiche” di cui al comma 8 del presente articolo.

13) Le visuali privilegiate e gli affacci verso gli spazi esterni, individuati per i nuclei NS e per il centro storico CS nelle corrispondenti tavole in scala 1/1.000, devono essere garantiti e valorizzati con i criteri stabiliti per le strade di costa di cui al comma 8 del presente articolo.

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 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 mt

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

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

- a) residenza civile nel totale rispetto della L.R. 29/4/2003 n° 9 (recupero dei rustici)
- b) attività turistico di esclusiva ristorazione, somministrazione di alimenti e bevande e degustazione.
- c) servizi collegati ad attività sportive per il tempo libero, di limitate dimensioni, senza modifiche allo stato dei luoghi e compatibili con la vocazione agricola della zona.
- d) per la destinazione agrituristica potranno essere edificate solo limitate parti ai fini del necessario adeguamento igienico-sanitario degli edifici da recuperare per tale destinazione. Si richiamano comunque i disposti delle L.R. 23/3/1995, n° 38 "disciplina dell'agriturismo".

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

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

18) Costruzione di piccoli locali per ricovero attrezzature agricole.

E' ammessa la costruzione di tali edifici 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 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.**

ART. 8.4. – AREA PROTETTA DI RISPETTO AMBIENTALE

- 1. Sulla tavola di piano in scala 1:5000 e sulla tavola di Piano in scala 1:2000 del capoluogo è individuata, perimetrandola, un'area di rispetto ambientale interclusa tra il cimitero del Capoluogo e San Quirico. All'interno di tale ambito sono ammesse ed incentivate attività agricole di forestazione, tutela e sviluppo della fauna locale.**
- 2. Tale area è in edificabile**

3. La potenzialità edificatoria agricola potrà essere trasferita per la realizzazione di residenze rurali in altro ambito idoneo

8.45. - BUFFER ZONE DELLA CANDIDATURA UNESCO

Il Comune di Diano d'Alba rientra nella buffer zone della candidatura UNESCO come stabilito dalla D.G.R. n. 34-6436 del 30/09/2013 (BUR n. 43 del 24/10/2013) e deve perseguire i seguenti obiettivi:

- 1- garantire la tutela delle visuali dalla buffer zone alla core zone e viceversa,*
- 2- garantire che le nuove costruzioni rispettino un alto livello qualitativo sia come inserimento nel contesto sia come materiali da costruzione.*

Per consentire la tutela ed il raggiungimento degli obiettivi sopra richiamati, si devono sottoporre:

- alla Commissione locale per il paesaggio gli interventi soggetti al rilascio del permesso di costruire che possano interferire con gli obiettivi 1 e 2 sopra richiamati;*
- alla Commissione regionale per gli insediamenti d'interesse storico – artistico, paesaggistico o documentario gli interventi di cui all'art. 3 della L.R. 32/2008 che possano interferire con gli obiettivi 1 e 2 sopra richiamati.*

A tal fine gli elaborati progettuali relativi agli interventi di cui sopra, devono riportare i contenuti analoghi a quelli previsti dalla relazione paesaggistica di cui al D.P.C.M. 12/12/2005.

Eventuali interventi per l'installazione di impianti fotovoltaici a terra devono essere supportati da uno studio di compatibilità con il contesto paesaggistico locale ai sensi della D.G.R. n. 3-1183 del 14/12/2010 in cui la buffer zone è individuata come "area di attenzione di rilevanza paesaggistica".

CAPO IX° - NORME FINALI E TRANSITORIE

ART. 9.1. (~~GIA' ART. 51~~) - NORME TRANSITORIE

Le norme di cui ai seguenti articoli sono meglio disciplinate dal Regolamento Edilizio adottato dal Comune.

ART. 9.2. - REQUISITI DI AGIBILITA'

Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, ove si prevede la modifica delle quote di imposta degli orizzontamenti e negli interventi di nuova costruzione, l'altezza minima fra pavimento e soffitto nei vani abitabili è stabilita in mt.2,70 mentre nei corridoi e disimpegni è stabilita in mt.2,40. Nelle operazioni di restauro conservativo, consolidamento, ristrutturazione e risanamento in cui non si prevede la modifica delle quote di imposta degli orizzontamenti, è ammessa l'altezza minima fra pavimento e soffitto di ml. 2,40.

ART. 9.3. - DEROGHE

Sono ammesse deroghe alle presenti norme unicamente per impianti pubblici e di interesse pubblico, limitatamente alle altezze ed al numero di piani eventualmente prescritti, alle tipologie edilizie.

E' altresì ammessa deroga alla destinazione d'uso delle aree destinate ad uso agricolo unicamente per impianti pubblici.

I poteri di deroga sono esercitati con l'osservanza dell'art. 3 della Legge 21/12/1955 n°1357; l'autorizzazione è accordata dal Sindaco previa deliberazione del Consiglio Comunale.

ART. 9.4. - PERMESSO DI COSTRUIRE - DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' – **SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA'**

Devono essere rispettati i disposti degli articoli 20, **22** e 23 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 , **nonché quanto disposto dall'art. 19 della L. 07/08/1990 n. 241 e s.m.i. e dall'art.49 della Legge 30/07/2010 n.122 e s.m.i.**

ART. 9.5. - ELIMINAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE

In tutti gli edifici pubblici aperti al pubblico, sia esistenti, che di nuova costruzione dovranno essere rispettate le norme contenute nel DPR 27/4/1978 n. 384 e successive, sia per le parti interne che esterne.

Il Funzionario responsabile accerta che nella realizzazione delle opere ed infrastrutture pubbliche sia garantito il rispetto e l'osservanza della normativa vigente sull'eliminazione delle barriere architettoniche.

Tali norme dovranno anche essere rispettate negli edifici privati di uso pubblico.

Inoltre gli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica dovranno rispettare le prescrizioni tecniche contenute nel Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici 14/6/89 n. 236.

Contestualmente alla richiesta di concessioni e autorizzazioni edilizie dovrà essere presentato il progetto relativo ai requisiti di cui al sopraccitato Decreto sia per le parti interne agli edifici che per le parti esterne (compresi i marciapiedi).

ART. 9.6. - CARTOGRAFIA

Qualora si riscontrassero difformità tra le basi cartografiche, vale la situazione evidenziata sulle tavole a scala maggiore.

Qualora si riscontrassero difformità tra la base cartografica e la situazione reale, vale la situazione reale.

Le fasce di rispetto indicate in cartografia relative a strade, cimitero, fiumi e torrenti, ecc devono, in sede progettuale, essere verificate in sito.

ART. 9.7. - IL PROGETTO MUNICIPALE

Il progetto municipale sarà formato dai seguenti atti:

- a - estratto di mappa catastale;
- b - estratto del PRG e di tutti gli eventuali strumenti urbanistici esecutivi;
- c - rappresentazione dello stato di fatto in scala non inferiore a 1/500 con specificato orientamento, toponomastica, andamento della morfologia del terreno con quote altimetriche e planimetriche, manufatti ed alberature, e per gli interventi sull'esistente piante prospetti e sezioni di rilievo in scala non inferiore a 1/100 con specificazione di destinazioni d'uso, come al comma 1, finiture materiali e colori;
- d - specificazione delle opere di urbanizzazione primaria esistenti;
- e - ampia documentazione fotografica del sito e/o immobile estesa al contesto insediativo adiacente;
- f - planimetria del progetto alla stessa scala della rappresentazione dello stato di fatto con indicazione dei limiti di proprietà, delle quote planimetriche (distanze dai confini e dagli edifici limitrofi, fasce di rispetto) ed altimetriche del suolo sistemato con evidenziazione dei movimenti terra previsti, delle destinazioni d'uso, degli accessi, dei tracciati delle reti infrastrutturali (acquedotto, fognatura, illuminazione), con sezioni specifiche per evidenziare il profilo del terreno sistemato e naturale;
- g - piante, sezioni, prospetti in scala 1/100, particolari in scala 1/20, idonei a rappresentare il manufatto in ogni sua parte:
 - g.1 - piante redatte per ciascun piano dall'interrato alla copertura con dimensioni dei locali e destinazioni;
 - g.2 - almeno due sezioni con altezze nette dei piani, parapetti, aperture;
 - g.3 - prospetti relativi ad ogni lato dell'edificio con riportate le sagome degli edifici limitrofi;
 - g.4 - particolari per gli eventuali elementi decorativi e per i materiali, le finiture ed i colori utilizzati;
 - g.5 - nel caso di interventi di ristrutturazione o ampliamento gli elaborati riporteranno l'indicazione delle demolizioni, campite in colore giallo e delle nuove opere campite in colore rosso;
- h - relazione illustrativa contenente gli elementi descrittivi idonei a consentire la piena comprensione del progetto e la verifica del rispetto delle disposizioni normative, nonché ad illustrare il calcolo dei volumi e delle superfici.

ART. 9.8. - DISPOSIZIONI PARTICOLARI

A decorrere dalla data di adozione da parte del Consiglio Comunale del presente P.R.G. conservano validità ed efficacia fino alla scadenza stabilita dalle Convenzioni i Piani Esecutivi Convenzionati e i Piani di Recupero già approvati secondo le procedure di Legge.