

COMUNE DI SANTO STEFANO BELBO
Provincia di Cuneo

Legge Regionale del Piemonte n.56 del 5/12/1977 e n.1/2007

VARIANTE PARZIALE n.9
AL PIANO REGOLATORE
Candidatura Unesco: Paesaggi
vitivinicoli tipici del Piemonte

PROGETTO
PRELIMINARE

ESTRATTO NORME DI ATTUAZIONE

PROGETTISTA:

arch. Raffaella Gambino

COLLABORATORI:

arch. Paolo Ferrero

pianif. terr. Massimiliano Dal Molin

visto:

SINDACO: dott. G. Artuffo

SEGRETARIO COMUNALE: dott. M. Nardi

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO: geom. L. Biestro

DATA:

settembre 2010

INDICE :

ESTRATTO ARTICOLI NORMATIVI

ART. 1 ELABORATI COSTITUENTI IL PROGETTO DI P.R.G.	3
ART. 3 PRINCIPALI TIPI D'INTERVENTO PREVISTI	4
ART. 39 QUATER - AREE DEI 'PAESAGGI VITIVINICOLI TIPICI DEL PIEMONTE' PER LA CANDIDATURA UNESCO (<i>articolo integrativo</i>)	5
ART. 46 AREE AGRICOLE	8
ART. 50 AREE PER DISCARICHE E IMPIANTI A RISCHIO.....	18

NOTA BENE :

Le parti normative introdotte o modificate dalla Variante vengono evidenziate in **grassetto**.

Le parti normative stralciate dalla Variante vengono evidenziate in ~~barrato~~.

Le parti in *corsivo* sono fuori testo e sono esplicative delle modifiche introdotte.

ART. 1 ESTENSIONI E CONTENUTI DEL PRG

ART. 1 ELABORATI COSTITUENTI IL PROGETTO DI P.R.G.

1- Il presente PRG, a norma della legge 1150 del 17/8/1942 e successive modificazioni, è esteso a tutto il territorio comunale.

2- Esso determina, sulla base delle rilevazioni e delle analisi che di esso fanno parte integrante:

- a) la divisione del territorio comunale in aree d'intervento a i sensi della legge regionale n. 56 del 5/12/77 e successive integrazioni e modifiche
- b) le aree a destinazione speciale
- c) il sistema delle infrastrutture di trasporto e di urbanizzazione e le fasce di rispetto ad esse pertinenti
- d) i vincoli speciali di varia natura
- e) i tipi e le modalità d e gli interventi ammessi nelle varie zone.

3- Sono elementi costitutivi del Piano i seguenti atti:

a) Le presenti Norme di Attuazione;

Le NTA sono integrate dall'Allegato 1: 'Criteri di salvaguardia ambientale e paesistica'.

b) le seguenti tavole di progetto:

- **SVILUPPO DEL P.R.G.C. RELATIVO A TUTTO IL TERRITORIO COMUNALE scala 1:5000**
- **SVILUPPO DELLE AREE URBANIZZATE DEL CONCENTRICO scala 1:2000**
- **SVILUPPO DELLE AREE DI INTERESSE STORICO - AMBIENTALE, RESIDENZIALI SATURE DI VECCHIO IMPIANTO scala 1:1000**
- **SVILUPPO DELLE AREE URBANIZZATE - Fraz. VALDIVILLA scala 1:2000**
- **PROGETTO INGRANDIMENTO scala 1:500**
- **TABELLA RIASSUNTIVA PREVISIONI DI P.R.G.C.**
- **TABELLA RIASSUNTIVA DELLE NORME PER LE AREE IN ESPANSIONE.**
- **tavola integrativa- Candidatura UNESCO - 'SVILUPPO DEL P.R.G.C. RELATIVO A TUTTO IL TERRITORIO COMUNALE', scala 1:5000**

c) gli elaborati geologico - tecnici di verifica di compatibilità idraulica ed idrogeologica del P.R.G.

d) la Relazione illustrativa e la Relazione illustrativa integrativa nonchè gli elaborati di analisi ad essa allegati.

ART. 3 PRINCIPALI TIPI D'INTERVENTO PREVISTI

All'interno del PRG sono previsti , a norma dell' art. 13 della L.R.n° 56 del 5/12/77, i seguenti tipi d'intervento :

- 1) conservazione d'immobili con opere di manutenzione ordinaria e straordinaria
- 2) restauro e risanamento conservativo del patrimonio edilizio esistente
- 3) ristrutturazione edilizia
- 4) ristrutturazione urbanistica
- 5) completamento
- 6) nuovo impianto

Eventuali altri tipi d'intervento ammessi dalla Legislazione vigente potranno essere previsti in sede di variante o revisione del presente PRG.

La progettazione e l'esecuzione degli interventi dovrà rispettare le prescrizioni e le indicazioni che seguono e attenersi ai 'Criteri di salvaguardia ambientale e paesistica' di cui all'Allegato 1 delle presenti NTA.

Gli interventi sopra elencati sono così definiti:(*segue parte non modificata*)

ART. 39 quater - AREE DEI 'PAESAGGI VITIVINICOLI TIPICI DEL PIEMONTE' PER LA CANDIDATURA UNESCO (articolo integrativo)

1- Il P.R.G.C., in coerenza con l'iter della Candidatura Unesco, con la DGR 13582-40 del 16/03/2010 e la D.G.R.32-287 del 05/07/2010, individua sull'elaborato 'Tavola integrativa-Candidatura Unesco-'sviluppo del P.R.G.C. relativo a tutto il territorio comunale', le aree di 'core zone Asti, Moscato d'Asti (core zone 3 Asti Spumante)', e riconosce la presenza dell'area di 'buffer zone' coprente il restante territorio comunale.

La modifica dei perimetri delle suddette aree in sede di definizione della Candidatura non costituirà Variante di PRG.

La mancata Candidatura Unesco non comporterà la decadenza del presente articolo normativo e dei relativi perimetri.

Il Piano integra e perfeziona la propria normativa di dettaglio con riferimento alle indicazioni prescrittive, di cui alla citata DGR 13582-40, ai fini del 'mantenimento dei caratteri e dei valori attuali del territorio', in relazione alle seguenti componenti del paesaggio e dell'insediamento:

- aree rurali,
- aree ed elementi di specifico interesse geomorfologico-naturalistico e sistema idrografico,
- relazioni visive tra insediamento e contesto, nonché bellezze panoramiche, siti di valore scenico ed estetico,
- insediamento rurale,
- aree insediative esistenti.

In generale, nelle aree di 'core zone' individuate, tutti gli interventi sui fabbricati, comunque destinati, che eccedano il restauro conservativo devono essere sottoposti a progetti unitari di intervento che saranno oggetto di verifica ai fini della compatibilità paesaggistica ed ambientale. Tale verifica deve trovare puntuale ed esplicito riscontro negli elaborati progettuali che devono riportare i contenuti già previsti dalla relazione paesaggistica di cui al DPCM 12-12-2005.

2-Il Piano, per quanto riguarda le cosiddette 'aree rurali', integra la disciplina attuale come segue:

in buffer zone vige integralmente l'art.46 - Aree agricole;

in core zone vigono inoltre le seguenti limitazioni:

- **gli interventi di nuovo impianto sia di fabbricati a servizio dell'attività agricola, che di abitazioni rurali, sono ammessi unicamente se necessari alla struttura produttiva agricola e se sia dimostrato che non siano sostituibili con recuperi delle strutture esistenti. Essi sono consentiti solo se ubicati ai margini dei vigneti e/o delle aree a coltivo esistenti, e comunque senza interrompere la continuità delle superfici vitate e/o coltivate, nonché solo se sono accessibili dalla rete di strade esistente tramite brevi raccordi. In ogni caso gli interventi dovranno essere realizzati prevalentemente su aree libere da vigneti, senza ricorrere, se non in misura minima, all'espianto degli stessi;**
- **nelle aree agricole a vigneto per le necessarie modifiche colturali si applicheranno i disciplinari di produzione DOC/DOCG. Non sono quindi consentite le modifiche del disegno parcellare e del sesto d'impianto e sono fatti salvi solo gli interventi di lotta**

obbligatoria alle fitopatie e gli interventi espressamente motivati da peculiari esigenze aziendali per l'esercizio dell'attività agricola;

- **gli interventi sulla viabilità esistente sia pubblica e/o vicinale, che privata dovranno essere effettuati con tecniche di ingegneria naturalistica, fatte salve le situazioni che presentano specifiche necessità di messa in sicurezza di tipo idrogeologico, che dovranno essere valutate puntualmente dell'Amministrazione sulla base degli appositi approfondimenti tecnici;**
- **la realizzazione eventuale di strade rurali in funzione di esigenze dell'attività agricola non altrimenti soddisfacibile, dovrà prevedere larghezze non superiori ai mt.3;**
- **la realizzazione di muri di sostegno e di contenimento, di cui alle norme del Regolamento Edilizio, viene così ulteriormente limitata: i muri non potranno superare i 2,00 m. di altezza e saranno realizzati esclusivamente in pietra locale o in mattoni pieni vecchi, oppure in c.a con rivestimento nei due materiali citati;**
- **la realizzazione di nuovi impianti di produzione di energia alimentati da fonti rinnovabili e delle relative infrastrutture, è ammessa con l'esclusione delle seguenti situazioni, ai sensi dell'art. 12 del Dlgs 387/03 e/o ove non in contrasto con le prescrizioni regionali:**
 - **installazioni in aree di cui all'art.46 c.24) delle presenti NTA, in aree a vigneto DOC/DOCG, in aree a rischio idrogeologico di classe III e in aree a vincolo ai sensi dell'art.142 del D.L.42/04;**
 - **installazioni di impianti eolici;**
 - **installazioni di impianti a biogas e a biomasse in assenza di strutture esistenti atte ad ospitarli. Tali impianti sono ammessi solo se alimentati da materie prime derivate da prodotti legati al ciclo dell'attività insediata;**
 - **installazioni di impianti solari, fotovoltaici o termici, localizzati a terra.**

E' ammessa sempre la realizzazione impianti solari, fotovoltaici o termici, integrati o aderenti alle coperture esistenti o previste dalle presenti NTA, nei termini di cui all'Allegato 1, con l'esclusione degli edifici soggetti a vincolo ai sensi dell'art.10 del D.L.42/04 o dell'art.24 L.R.56/77 dal PRG, nonché dei fabbricati di impianto storico come identificati all'art.46 c.25) delle presenti NTA.

3 - Il Piano individua le aree agricole di interesse naturalistico in quanto 'aree ed elementi di specifico interesse geomorfologico-naturalistico e sistema idrografico' di cui alla DGR 13582-40, nella 'Tavola integrativa- Candidatura Unesco-'sviluppo del P.R.G.C. relativo a tutto il territorio comunale', la cui disciplina in merito viene integrata con il c.24) dell'art.46 delle presenti norme, con validità sia in buffer zone sia in core zone.

4 - Il Piano individua le relazioni percettive e paesistiche in quanto 'relazioni visive tra insediamento e contesto, nonché bellezze panoramiche, siti di valore scenico ed estetico', di cui alla DGR 13582-40, nella 'Tavola integrativa- Candidatura Unesco-'sviluppo del P.R.G.C. relativo a tutto il territorio comunale', la cui disciplina in merito viene integrata con il c.22) dell'art.46 delle norme, con validità sia in buffer zone sia in core zone.

in core zone vigono inoltre le seguenti limitazioni:

- **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, in assenza di un progetto unitario che disciplini le caratteristiche dimensionali e di aspetto estetico;**
- **le nuove reti energetiche e di comunicazione devono essere interrate.**

5 – Il Piano, per quanto riguarda ‘l’insediamento rurale’ esistente, integra la disciplina attuale come segue:

in buffer zone vige integralmente l’art. 46 - Aree agricole;

in core zone vigono inoltre le seguenti limitazioni:

- sono ammessi interventi sugli edifici esistenti sia a servizio dell’attività agricola, che ad abitazione rurale, in base ai parametri di cui all’art.46 c.8), fino alla ristrutturazione edilizia ed all’ampliamento, solo ove strettamente necessario agli adeguamenti funzionali e residenziali dell’azienda. Interventi migliorativi di sostituzione edilizia sono ammessi per gli edifici recenti in contrasto con il contesto in cui ricadono, a parità di volume e di superficie coperta e nel rispetto delle indicazioni di cui all’Allegato 1.
- per gli edifici a destinazione artigianale o residenziale non rurale di cui all’art.46 c.18) e 19), e per gli edifici dismessi o non più necessari di cui all’art.46 c.20), sono ammessi esclusivamente interventi fino alla ristrutturazione edilizia senza ampliamento ed alla sostituzione edilizia a parità di volume e superficie coperta da realizzarsi in base ai criteri di cui all’Allegato 1;

Sia in buffer zone che in core zone, stante la necessità di conservare l’indispensabile coerenza nella conservazione dei caratteri strutturali del territorio, vige l’art.46 c.25).

6- Il Piano, per quanto riguarda ‘le aree insediative esistenti’, precisa che il Capoluogo e le aree insediative ad esso connesse ricadono tutte in buffer zone. In core zone ricadono esclusivamente la frazione di Valdivilla e due aree di tipo turistico-ricettivo come di seguito specificate. La disciplina attuale viene quindi così integrata:

in buffer zone vigono integralmente le singole norme per le diverse aree riconosciute dal Piano. Per tutti gli interventi si dovrà inoltre rispondere ai ‘Criteri di salvaguardia ambientale e paesistica’ di cui all’Allegato 1 delle presenti NTA, come da art.3 .

in core zone vigono le seguenti limitazioni:

- per le ‘aree d’interesse storico od ambientale’ vige l’art.39, per le ‘aree turistico-ricettive in ambiti d’interesse storico e ambientale’, vige l’art.39bis, e per le ‘aree turistico - ricettive di valorizzazione ambientale’, vige l’art.39ter;
- per le ‘aree residenziali sature di recente edificazione’ vige l’art.41, per le ‘aree di completamento residenziale con concessione singola o con concessione singola convenzionata’ vige l’art.51 e per le ‘aree a servizio degli insediamenti residenziali esistenti ed in progetto’ vige l’art.47. Gli eventuali lotti di completamento dovranno essere sottoposti ad analisi di verifica della compatibilità paesaggistica ed ambientale. Tale verifica deve trovare puntuale ed esplicito riscontro negli elaborati progettuali che devono riportare i contenuti già previsti dalla relazione paesaggistica di cui al DPCM 12-12-2005;
- in tutte le aree citate gli ampliamenti ammessi devono prioritariamente essere localizzati negli eventuali volumi a rustico;
- è esclusa la realizzazione di nuove strade private. Per gli interventi sulla viabilità esistente sia pubblica e/o vicinale, che privata e dei relativi ai muri di sostegno vigono le prescrizioni di cui al c.2) precedente;
- in generale tutti gli interventi dovranno rispettare le indicazioni del ‘Piano Colore e dell’Arredo Urbano’ vigente ai fini delle scelte dei colori e delle finiture di facciata.

ART. 46 AREE AGRICOLE

1- Il PRGC individua come tali le aree esterne agli aggregati urbani destinate esclusivamente alle attività e alla residenza rurale.

2- Nelle aree destinate ad attività agricole sono obbiettivi prioritari la valorizzazione ed il recupero del patrimonio agricolo, la tutela e l'efficienza delle unità produttive, ottenute anche a mezzo del loro accorpamento, ed ogni intervento atto a soddisfare le esigenze economiche e sociali dei produttori e dei lavoratori agricoli.

3-Nelle aree destinate ad attività agricola sono ammesse esclusivamente le opere destinate alla residenza rurale e le attrezzature e le infrastrutture quali: stalle, silos, serre, magazzini, locali per conservazione, lavorazione, trasformazione, e commercializzazione dei prodotti agricoli. **Tali opere sono ammesse esclusivamente** in funzione della conduzione dei fondi **da parte** degli imprenditori agricoli singoli o associati, **purché funzionalmente collegate alle esigenze produttive di un'azienda agricola e purché le attività in esse svolgentisi siano comunque configurabili come attività agricole ai sensi dell'art.2135 del C.C. .**

3bis- Nelle aree agricole le richieste per interventi edificatori devono prevedere la seguente documentazione all'atto della richiesta del titolo abilitativo:

- a) la documentazione comprovante l'appartenenza a una delle classi di soggetti giuridici di cui al successivo c.4bis);**
- b) la documentazione sulla disponibilità dei terreni e sulla forma di conduzione dell'azienda;**
- c) elenchi e planimetrie catastali con indicazione delle previsioni di P.R.G. e dei relativi indici utilizzati per singolo mappale;**
- d) estratto delle cartografie del P.R.G. con perimetrazione delle zone interessate alla edificazione;**
- e) planimetria dello stato di fatto, corredata da adeguata documentazione fotografica, e di progetto dell'azienda e relativi indirizzi produttivi, dimensione degli appezzamenti e ripartizione colturale, assetto infrastrutturale previsto, classe di rischio idrogeologico;**
- f) planimetria e descrizione dei fabbricati esistenti, corredata da adeguata documentazione fotografica, e di progetto, loro dimensione e destinazione d'uso;**
- g) indicazione della forza lavoro dell'azienda, con specificazioni delle giornate lavorative prestate per ogni singolo addetto.**

4- Il rilascio del **titolo abilitativo** ~~la concessione~~ per gli interventi edificatori **sia di fabbricati a servizio dell'attività agricola che di abitazioni rurali**, nelle zone agricole è subordinato presentazione al Sindaco di un atto di impegno dell'avente diritto che preveda il mantenimento per 20 anni della destinazione dell'immobile a servizio di attività agricola e le sanzioni a norma dell'art. 69 della L.R. 56/77 per inosservanza degli impegni assunti; l'atto è trascritto a cura della Amministrazione comunale ed a spese del con cessionario, sui registri della proprietà immobiliare.

4bis- Il titolo abilitativo per la realizzazione delle abitazioni rurali è rilasciato ai soggetti di cui al c.3) dell'art.25 della L.R.56/77, in base alle limitazioni previste dalle leggi n. 153/75, n. 352/76 e Dlgs 99/04 e 101/05. Tutti gli altri titoli abilitativi previsti dalle presenti norme sono rilasciati, in base al c.4) art.25 L.R.56/77 ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo, per le destinazioni di cui al c.3) con le specifiche di cui ai commi successivi del presente articolo .

Gli interventi di nuova costruzione per abitazioni rurali sono ammessi esclusivamente:

- **qualora si documenti un fabbisogno abitativo supplementare in ragione degli addetti all'azienda; in tal caso l'applicazione degli indici e dei parametri di cui al successivo c.8) deve comprendere la verifica della situazione di fatto e di progetto;**
- **qualora l'abitazione esistente risulti, per motivi tecnici e funzionali, tale da non poter essere recuperabile e debba quindi essere sostituita; in questo caso, in sede di richiesta del titolo abilitativo per la nuova abitazione, deve essere prevista la demolizione contestuale delle strutture esistenti, ove non di impianto storico, oppure la loro riconversione ad attività agrituristica;**
- **qualora si preveda l'insediamento di aziende agricole di nuova formazione; in tal caso gli interventi sono consentiti previa acquisizione di documentazione che evidenzii i caratteri e i contenuti del piano aziendale od interaziendale a norma delle vigenti disposizioni.**

5- E' consentito il mutamento di destinazioni d'uso:

- a) nei casi di morte o invalidità del concessionario;
- b) nei casi di abbandono, imposto da motivi di forza maggiore, dell'attività agricola da parte di chi ha sottoscritto l'atto di impegno;
- c) nei casi in cui il concessionario abbia ottenuto la concessione dell'indennità di anticipata cessazione dell'attività agricola di cui all'art.37 della legge regionale 22 febbraio 1977 n° 15. Per il mutamento di destinazione predetto deve essere richiesta ~~la concessione~~ **titolo abilitativo** che verrà rilasciato ~~o~~ a titolo oneroso;
- d) nei casi di edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze agricole, **di cui al successivo c.20), il La relativoa titolo abilitativo Concessione Edilizia è rilasciatoa** previa corresponsione degli oneri relativi ai sensi del comma dell'art. 10 della Legge 10/77.

6- Non comporta in ogni caso mutamento di destinazione ed obbligo di richiedere **il titolo abilitativo** ~~la concessione onerosa~~ la prosecuzione della utilizzazione della abitazione da parte di aventi causa del concessionario nella ipotesi di cui alla lettera a), e da parte del concessionario e suoi familiari nelle ipotesi di cui alle lettere b) c) .

7- Non sono soggetti all'obbligo della trascrizione di cui al 4° comma gli interventi previsti dalle lettere c) d) e) dell' art, 9 della legge 28 gennaio 1977 n° 10.

vale a dire:

- c) per gli interventi di manutenzione straordinaria, restando fermo che per la manutenzione ordinaria ~~la concessione~~ non è richiesto **titolo abilitativo**;
- d) per gli interventi di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20% di edifici unifamiliari;
- e) per le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni, nonché per la realizzazione dei volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni.

8- Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali nelle zone agricole non possono superare i limiti seguenti:

- a) terreni a colture orticole o floricole specializzate: mc. 0,05 per mq;
- b) terreni a colture legnose specializzate: mc. 0,03 per mq;
- c) terreni a seminativo ed a prato permanente: mc.0,02 per mq;

d) terreni a bosco ed a coltivazioni industriali del legno annessi ad aziende agricole: mc. 0,01 per mq in misura non superiore a 5 ettari per azienda.

L'indice fondiario si applica sulla superficie aziendale agricola ovvero sui terreni componenti l'azienda coltivati a titolo di proprietà, affitto o altro titolo legale di godimento. L'indice su terreni goduti a titolo di affitto si applica purché di tale titolo sia documentabile l'ininterrotto godimento nei cinque anni precedenti la data di presentazione dell'istanza del titolo abilitativo. Tali indici sono riferiti alle colture in atto o in progetto, adeguatamente documentate in sede di presentazione di istanza di **titolo abilitativo concessione**; valgono, inoltre le seguenti norme:

- cubatura residenziale max. **nei limiti dell'art.25 c.12) L.R.56/77** per ogni nucleo familiare ~~agricolo mc. 600~~
- distanza minima dai confini mt. 5,00
- distanza minima tra pareti finestrate mt. 10,00
- distanza dalle strade secondo quanto previsto dall' art. 34 delle presenti Norme
- piani fuori terra nr.2
- altezza massima in gronda mt. 7,30

9- I fabbricati a servizio dell'attività agricola quali silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la trasformazione di prodotti agricoli, per il ricovero delle attrezzature necessarie, tettoie e bassi fabbricati, dovranno osservare le seguenti limitazioni:

- distanze dai confini pari alla metà dell'altezza con un minimo di mt. 5,00. **Non sono ammessi edifici strumentali isolati, ovvero posti a distanza superiore a 30 mt. rispetto al centro aziendale, di superficie superiore ai 20 mq (ove inferiori si considerano piccole strutture di supporto alle attività di gestione agricola dei campi)**
- distanza minima da pareti finestrate di edifici mt. 10,00
- distanze dalle strade secondo quanto previsto dall' art.334 delle presenti Norme
- il rapporto massimo di copertura fino alla concorrenza di 1/3 incluse tutte le costruzioni comunque destinate, calcolato sul lotto o lotti contigui sul quale insistono
- **nel caso di edificazione in contiguità con l'esistente, altezza massima mt. 7,30 o in allineamento con il fabbricato cui si affianca. Nel caso di edificazione isolata altezza massima 5 mt. in gronda, con deroga per silos e impianti tecnologici.**

10- I locali per il ricovero degli animali (stalle, porcilaie, pollai ecc.) e le concimaie devono rispettare le seguenti Norme:

- distanza dai confini di proprietà mt. 10,00
- distanza minima da edifici residenziali mt. 15,00
- distanza dalle strade secondo quanto previsto all'art. 34 delle presenti Norme
- **altezza massima, come al comma 9)**
- rapporto massimo di copertura fino alla concorrenza di 1/3 incluse tutte le costruzioni comunque destinate, calcolate sul lotto o lotti contigui, sui quali insistono.

Inoltre quando la superficie totale coperta dell'edificio destinato a ricovero, sia esso realizzato come ampliamento che come nuova costruzione, superi i 200 mq, anche frazionati in più unità edilizie, il complesso dovrà distare non meno di 100 metri da edifici residenziali preesistenti su lotti di altri proprietari e dovrà sempre essere dotato di adeguati impianti per la raccolta e la depurazione dei rifiuti.

Il Sindaco, sentita la CIE, potrà imporre particolari vincoli a tutela del paesaggio sia distributivi che costruttivi, **in base ai criteri di cui all'allegato 1 delle NTA che impongano la creazione di schemi con piantumazioni appropriate.**

Si richiama espressamente in ogni caso la validità del c.5) dell'art.37 delle presenti Norme.

11- Il volume edificabile per le abitazioni rurali di cui al 8° 9° comma è computato, per ogni azienda agricola, al netto dei terreni classificati catastalmente come incolti e al lordo degli edifici esistenti.

12- Nel computo dei volumi realizzabili a fini residenziali non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture di cui al 9° 2° comma del presente articolo.

13- E' ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui, entro la distanza dal centro aziendale ritenuta congrua ai fini delle norme sulla formazione della proprietà coltivatrice.

14- Per le aziende che insistono su terreni di Comuni limitrofi è ammesso, nell'ambito di aree a destinazione agricola, l'accorpamento dei volumi sull'area di un solo Comune, a condizione che l'edificio per residenza rurale non superi i 1000 mc.

15- Gli indici di densità fondiaria si intendono riferiti alle colture in atto o in progetto. Gli eventuali cambiamenti di classe e l'applicazione della relativa densità fondiaria sono verificati dal Comune in sede di rilascio di **titolo abilitativo concessione**, senza che costituiscano variante al Piano Regolatore.

16- Le classi di colture in atto e in progetto, documentate a norma del precedente comma, fanno parte integrante dell'atto di impegno di cui al presente articolo e l'inosservanza degli impegni assunti costituisce, al fine della applicazione delle sanzioni di cui all' art. 69 L.R. 56/77, modifica di destinazione d'uso.

17- Il trasferimento della cubatura edilizia a fini edificatori, ai sensi dei commi 13 e 14 del presente articolo, deve risultare da apposito atto di vincolo, trascritto nei registri della proprietà immobiliare. Non sono ammessi trasferimenti di cubatura tra aziende diverse. Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata a fini edificatori sono destinate a "non aedificandi" e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione.

17 bis- Nelle aree agricole è inoltre previsto che:

- **tutti gli interventi dovranno rispettare le indicazioni ed i criteri di cui all'Allegato 1 delle NTA e si farà riferimento sempre al Piano Colore e dell'Arredo Urbano vigente ai fini delle scelte dei colori e delle finiture di facciata;**
- **gli ampliamenti delle superfici residenziali esistenti eventualmente necessari dovranno essere prioritariamente collocati sfruttando gli spazi a rustico esistenti. Solo in assenza di tali spazi potranno costituire volumetria aggiuntiva;**
- **la realizzazione e/o la modifica delle recinzioni di cui alle norme del Regolamento edilizio viene così ulteriormente limitata: le recinzioni potranno essere realizzate esclusivamente di altezza totale non superiore ad 1,80 mt, in rete metallica di protezione o con muretto/cordolo in mattone pieno o in pietra locale (pietra di Langa), di altezza non superiore ai 40 cm e sovrapposta rete metallica, con o senza siepe in specie autoctone; solo ove già esistenti recinzioni con tipologie diverse, le stesse potranno essere completate in coerenza con l'esistente. Le recinzioni di impianto storico dovranno essere sempre conservate e recuperate in coerenza con i caratteri originari;**

- **l'apertura di nuove strade private è esclusa ad eccezione di quelle rurali in funzione di esigenze dell'attività agricola non altrimenti soddisfacenti;**
- **negli interventi edilizi dovranno essere rispettate le seguenti indicazioni:**
 - **gli interventi sugli edifici esistenti, compresi gli ampliamenti, dovranno avvenire nell'assoluto rispetto delle tipologie edilizie, delle architetture e dei materiali da impiegare, in totale sintonia sia che per la parte residenziale che per la parte strumentale, sempre applicando l'Allegato 1 delle NTA;**
 - **nel recupero dell'esistente dovranno essere conservati o identicamente sostituiti i materiali costruttivi, quando essi siano la pietra locale (pietra di Langa) o il mattone pieno;**
 - **nella realizzazione dei soli fabbricati a servizio dell'attività agricola potranno essere utilizzate componenti edilizie prefabbricate ad esclusione dei solai di copertura e delle murature di tamponamento perimetrali;**
 - **le tipologie delle coperture, nel rispetto dell'Allegato 1, saranno sempre a falde con manto in coppi; sono escluse le coperture a tetto piano.**

18- Le attività **extra-agricole (artigianale-produttiva, turistico-ricettiva)** artigianali situate in area agricola, **autorizzate con regolare titolo abilitativo** e preesistenti alla data di adozione **del Progetto Preliminare della Variante del PRG del piano preliminare**, potranno ampliarsi in base ad uno studio esteso a tutta l'area di proprietà, al fine di razionalizzarne l'impianto, entro i seguenti limiti:

- la superficie coperta complessiva risultante e dall'intervento computata conteggiando tutti i fabbricati insistenti sul lotto o sui lotti contermini formanti la proprietà, non potrà risultare superiore al 30% di quella fondiaria totale;
- l'ampliamento non potrà superare il 50% della superficie coperta esistente alla data di cui sopra, con un massimo di 200 mq;
- la cubatura residenziale per le esigenze di custodia o conduzione potrà giungere fino alla concorrenza di 500 mc, **nel rispetto comunque dei parametri precedenti;**
- le distanze degli edifici dovranno essere non minori di:
 - mt. 10 da pareti finestrate site sul medesimo lotto
 - mt. 10 da confini di proprietà e dalle strade private, vicinali e consortili,
 - secondo le norme del DM. 1404 del 1/4/68 delle strade pubbliche.

Gli interventi di cui al presente comma dovranno rispettare le indicazioni ed i criteri di cui all'Allegato 1 delle NTA.

19- Gli edifici con destinazione a residenza non rurale ed autorizzati con regolare **titolo abilitativo** ~~e concessione~~ in zona agricola alla data di adozione **del Progetto Preliminare della Variante del PRG del piano preliminare**, nonché gli edifici rurali che mutino destinazione d'uso ai sensi del punto 5 **lett. a), b), c)** del presente articolo sono soggetti alle seguenti norme:

- sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione, ~~salvo diversa specifica indicazione riportata sulle planimetrie di piano;~~
- sono ammessi ampliamenti una tantum nella misura del 20% della cubatura residenziale esistente con un massimo di 180 mc;
- si applicano le stesse norme previste per l'abitazione rurale per quanto attiene a distanze, altezze, ribaltamenti, ecc..

Tutti gli interventi devono prevedere l'integrale riqualificazione e recupero del tessuto edificato e delle pertinenze nel pieno rispetto **delle indicazioni ed i criteri realizzativi di cui all'Allegato 1 delle NTA e mantenimento dei valori architettonici, artistici ed ambientali esistenti.**

20 - Gli edifici ‘dismessi o non più necessari’ per l’agricoltura e gli edifici in cui l’attività si considerata cessata ai sensi dell’art.25 della L.R.56/77, di cui al c.5), sono soggetti alle seguenti norme:

- **l’accertamento, nel primo caso, della sopravvenuta ‘dismissione o non necessità’, dovrà essere effettuato dalla ‘Commissione Urbanistica’ su parere della ‘Commissione Agricoltura’ comunale, che verificheranno: ubicazione rispetto al centro aziendale ed alle aree agricole; tecnologie di produzione, di allevamento, di conservazione, di confezionamento e di commercializzazione; eccedenza dei volumi residenziali rispetto alle esigenze dei proprietari e degli addetti; insufficienza dimensionale con immodificabilità dei volumi a rustico; inadeguatezza tipologica e/o strutturale dei volumi a rustico in relazione alle attrezzature ed ai sistemi produttivi in atto. La valutazione della ‘non necessità tecnica’ verrà operata in sede istruttoria della pratica edilizia. Non è comunque ammesso il cambio di destinazione d’uso di fabbricati slegati dalla superficie aziendale agricola .**
- **trascrizione del vincolo sull’azienda agricola, come accatastata alla data di adozione delle presenti norme, in modo da escludere la realizzazione di ulteriori volumi per abitazioni rurali sulle aree di proprietà;**
- **sono ammesse le seguenti destinazioni d’uso:**
 - **agricole e/o agrituristiche nei limiti della L.R. 38/95;**
 - **attrezzature per il tempo libero compatibili con la vocazione agricola della zona;**
 - **attività di ristorazione e ricettive (alberghiere ed extra-alberghiere con esclusione di case/appartamenti per vacanze);**
 - **residenza extra-agricola.**
- **è ammesso il recupero della sola parte ad abitazione rurale delle volumetrie esistenti; sono ammessi altresì ampliamenti ‘una tantum’ della suddetta volumetria nella misura massima del 20% e con possibilità minima garantita di 120 mq di SUL, da reperire esclusivamente all’interno di spazi strumentali esistenti (fienili, stalle, porticati aperti). Il recupero e gli ampliamenti ammessi possono originare un numero di unità immobiliari non superiore a due e sono ammessi solo per interventi destinati a soddisfare il fabbisogno abitativo determinato dallo sdoppiamento o ricongiungimento del nucleo familiare. E’ ammessa la conservazione del numero di unità esistenti, ove già superiore a due;**
- **deve essere garantito l’allaccio alle reti delle urbanizzazioni e non devono essere previsti nuovi tratti viari oltre quelli esistenti;**
- **tutti gli interventi devono prevedere l’integrale riqualificazione e recupero del tessuto edificato e delle pertinenze nel pieno rispetto delle indicazioni ed i criteri realizzativi di cui all’allegato 1 delle NTA.**

21- Nelle aree agricole vigono inoltre le seguenti prescrizioni colturali, ai fini della tutela dei suoli:

- **è vietato l’estirpo non giustificato di filari o macchie arboree, piantate o alberature isolate, siepi e altri elementi vegetali che costituiscono la trama della struttura agricola ed ambientale;**
- **i vigneti di nuovo impianto dovranno preferibilmente essere impiantati perpendicolarmente alle linee di massima pendenza (a “giro-poggio”) con palificazioni in legno o in materiale resinoplastico o in cemento di colore compatibile. Sui versanti a pendenza elevata dovrà essere mantenuto l’inerbimento delle superfici interfilare;**

- le arature profonde sono soggette a preventiva domanda da presentarsi alla Commissione Agricola Comunale, quando interessino profondità superiori agli 80 cm.. Sono invece vietati: il mantenimento permanente di scoticature superficiali e la pratica continuata delle fresature interfilare delle colture in atto;
- e' vietato l'abbandono dei vigneti per una misura maggiore alle due annate lavorative pena l'obbligo di estirpo o il ripristino della coltura. Per quanto riguarda altre attività colturali, vige l'obbligo del mantenimento di un adeguata pulizia finalizzata ad evitare focolai di malattie parassitarie e pericolo di incendi;
- le sistemazioni dei terreni su versante devono essere realizzate preferibilmente mediante sistemi tradizionali (terrazzamenti, ciglionamenti) o mediante l'esclusivo utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica o muretti a secco in pietra di Langa.

22- Il P.R.G.C. identifica all'interno delle aree agricole i seguenti elementi costituenti le 'relazioni percettive e paesistiche' ai fini della conservazione di visuali di ampio raggio e della percezione della struttura del territorio, definendoli con specifica simbologia nella 'Tavola integrativa- Candidatura Unesco-'sviluppo del P.R.G.C. relativo a tutto il territorio comunale':

- **strade di costa:** lungo tali tratti di strada, nel rispetto della inedificabilità delle fasce di cui all'art.34 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 del piano teorico inclinato verso il basso di 20° sul piano teorico orizzontale passante per la quota più bassa della strada nel tratto prospiciente il fabbricato stesso;
- **strade di crinale e crinali:** lungo tali tratti di strada e lungo i crinali morfologicamente riconosciuti dal Piano, si applicano le norme di cui alle precedenti strade di costa, su entrambi i lati della strada o del crinale.

Quanto sopra descritto non si applica nelle aree agricole insediate sia di impianto storico che di recente edificazione, come individuabili in situ o come riportate nella tavola di analisi – 'Componenti paesistiche e percettive', e dove, per la particolare morfologia e conformazione del sito, e rispetto alla consistenza delle opere da edificare, esse 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.

Lungo tutte le strade esistenti 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 e delle aziende produttive vitivinicole, delle attività agrituristiche e di quelle ricettive, per la ristorazione e per il tempo libero.

23- Ai fini della realizzazione di impianti di produzione di energia alimentati da fonti rinnovabili e delle relative infrastrutture di cui al Dlgs 387/03, le aree agricole sono considerate aree di tutela dell'ambiente, del paesaggio e del patrimonio storico-culturale ai sensi dell'art.12 del citato Dlgs 387/03.

La realizzazione di tali impianti è quindi ammessa, con l'esclusione delle seguenti situazioni e/o ove non in contrasto con le prescrizioni regionali:

- installazioni in aree di cui al successivo c.24), in aree a vigneto DOC/DOCG, in aree a rischio idrogeologico di classe III e in aree a vincolo ai sensi dell'art.142 del D.L.42/04;
- installazioni di impianti eolici;

- **installazioni di impianti a biogas e a biomasse in assenza di strutture esistenti atte ad ospitarli. Tali impianti sono ammessi solo se alimentati da materie prime derivate da prodotti legati al ciclo dell'attività insediata,**
- **installazioni di impianti solari, fotovoltaici o termici, localizzati a terra, in misura eccedente a quella corrispondente alla copertura del fabbisogno energetico aziendale e residenziale dimostrabile.**

E' ammessa sempre la realizzazione impianti solari, fotovoltaici o termici, integrati o aderenti alle coperture esistenti o previste dalle presenti NTA, nei termini di cui all'Allegato 1, con l'esclusione degli edifici soggetti a vincolo ai sensi dell'art.10 del D.L.42/04 o dell'art.24 della L.R.56/77 dal PRG.

I progetti degli impianti di produzione di energia alimentati da fonti rinnovabili e delle relative infrastrutture localizzabili nelle restanti aree agricole e autorizzabili attraverso le specifiche procedure di legge dagli enti territoriali competenti, fisseranno i parametri edilizi e le caratteristiche tecniche dei suddetti impianti, l'obbligo del ripristino obbligatorio dello stato dei luoghi all'atto della dismissione degli impianti stessi e le modalità conseguenti, le fidejussioni relative, nonché eventuali misure di mitigazione degli impatti e/o di inserimento ambientale. Le volumetrie verranno vincolate all'uso previsto mediante atto pubblico debitamente trascritto; i mutamenti di destinazione d'uso non saranno ammessi e l'impianto dovrà essere rimosso ove non più necessario mediante predisposizione di adeguato progetto di recupero ambientale, come definito in sede di progetto autorizzativo.

24- Il P.R.G.C. identifica all'interno delle aree agricole quelle di 'interesse naturalistico' con specifica simbologia, nella 'Tavola integrativa- Candidatura Unesco-'sviluppo del P.R.G.C. relativo a tutto il territorio comunale'.

Tali aree comprendono le aree boscate, le fasce ripariali e le forre arborate e non relative al reticolo idrografico, le macchie e le fasce arboree/arbustive estese e rilevanti diffuse nel territorio agricolo; esse sono volte a valorizzare il reticolo ecologico diffuso ed a garantire la continuità e la leggibilità paesistico-ambientale del paesaggio agricolo collinare.

In tali aree vigono le seguenti prescrizioni:

- **per le parti a bosco, come definite e normate ai sensi della L.R.4/09 e del Regolamento forestale di attuazione DPGR 15/02/10 n. 4/R, vigono oltre i disposti citati, l'art. 36 delle presenti Norme e le prescrizioni che seguono;**
- **sono ammesse, ove già esistenti, le colture agricole, purché condotte con pratiche e mezzi a basso impatto ambientale e che distino almeno 4 mt. dal ciglio delle sponde fluviali e del reticolo idrografico minore. In tali casi sono ammessi anche i reimpianti della stessa coltura che si rendessero necessari, conservandone l'estensione in atto. Nelle aree prossime ai rii minori e nei settori di massima pendenza la conduzione dei fondi dovrà privilegiare la crescita delle sole specie arbustive e/o favorire lo sviluppo del ceduo disetaneo;**
- **sono ammesse le conversioni colturali esclusivamente per trasformare altre colture in colture legnose di specie arboree ed arbustive, rigorosamente autoctone, eventualmente alternate a porzioni destinate a prato stabile;**
- **sono ammessi gli usi e le attività naturalistiche (conservazione e gestione naturalistica, osservazione scientifica, escursionismo, bird-watching, ricreazione in forme ed intensità limitate, con esclusione dei mezzi motorizzati e non richiedenti particolari infrastrutture d'accesso o d'uso, gestione naturalistica del patrimonio faunistico e forestale), nonché le attività del tempo libero (sportive e ricreative, con percorsi ed aree di sosta, senza attrezzature);**

- per le aree agricole insediate e per i nuclei minori e complessi isolati aventi valore documentario interclusi nelle aree di cui al presente comma, le destinazioni d'uso relative agli immobili diverse da quelle agricole o legate alle attività di cui al punto precedente, possono permanere nel caso in cui siano inequivocabilmente consolidate alla data di adozione della Variante di PRG ed alle condizioni di cui ai precedenti commi 18) e 19);
- sono ammessi gli interventi di sistemazione ambientale atti a ridurre il livello di rischio idrogeologico;
- non dovranno essere alterate le dimensioni dei tracciati viari esistenti.

25 – Il P.R.G.C. specifica all'interno delle aree agricole i siti relativi ai 'nuclei e complessi rurali di interesse documentario', quali elementi costituenti struttura del sistema insediativo e paesistico rurale, di cui all'art.39 c.1) lettera b) delle NTA e li individua con specifica simbologia, nella 'Tavola integrativa- Candidatura Unesco-'sviluppo del P.R.G.C. relativo a tutto il territorio comunale'.

Per gli immobili ricadenti in detti siti vigono le indicazioni normative di cui al presente articolo ed ogni altra limitazione di tipo idrogeologico, nonché le seguenti ulteriori prescrizioni:

- **i progetti degli interventi dovranno essere corredati da:**
 - **l'individuazione e la delimitazione dell'area di pertinenza del sito, comprensiva di tutte le aree e i fabbricati collegati funzionalmente, storicamente e paesisticamente anche al di fuori dell'area di progetto nella disponibilità del richiedente, riportata in mappa di scala adeguata per evidenziare l'ambito di intervento, la presenza dei fabbricati di impianto storico, la destinazione dei fabbricati e la sistemazione delle aree libere;**
 - **la documentazione fotografica e grafica esaustiva del sito anche dall'esterno con particolare riferimento alle visuali dalle strade individuate come elementi di fruizione delle 'relazioni percettive e paesistiche' di cui al precedente c. 22);**
 - **l'individuazione e la connotazione degli elementi tipologici propri del sito e la valutazione delle relazioni e delle ricadute sulle scelte progettuali;**
 - **per gli edifici di impianto storico da elaborati che simulino lo stato dei luoghi a opere ultimate e permettano di valutarne la coerenza con le caratteristiche del sito e le ricadute percettive sul paesaggio;**
- **per gli edifici di impianto storico sia civili sia rustici, come documentati in sede di progetto edilizio con rilievo grafico e fotografico dettagliato, gli interventi dovranno essere eseguiti senza alterazioni dell'impronta e dell'altezza dei fabbricati, nel rispetto delle strutture edilizie e dell'impianto compositivo del fabbricato e delle limitazioni di cui all'art. 39 c.5) e c.8) delle NTA. La demolizione di strutture orizzontali voltate preesistenti, che devono essere adeguatamente evidenziate nelle tavole di rilievo, è esclusa. E' ammesso l'aumento di altezza strettamente necessaria all'adeguamento igienico sanitario delle altezze interne fermo restando il mantenimento delle strutture orizzontali voltate;**
- **per gli edifici aggiunti, ma comunque ricomponibili entro l'assetto tipologico complessivo, gli interventi possono prevedere fino alla sostituzione edilizia al fine di ricostituire nell'insieme la tipologia di riferimento; per gli edifici recenti, estranei alla tipologia di impianto, in caso di intervento si deve prevedere l'adeguamento di materiali e/o delle tipologie in relazione all'intervento previsto;**
- **eventuali ampliamenti degli utilizzi residenziali valutati in base ai disposti di cui al c.8) del presente articolo, nel caso di edifici di impianto storico, sono ammessi riutilizzando esclusivamente gli spazi a rustico o di servizio esistenti senza l'aggiunta di nuovi volumi.**

Nel caso invece di edifici recenti è ammessa la realizzazione di nuovi volumi in coerenza con le indicazioni dell'Allegato 1;

- **per le aziende agricole in attività, gli ampliamenti delle relative strutture tecniche dovranno essere realizzati rispettando ed assecondando l'assetto planimetrico e le tipologie edilizie delle strutture originarie, nel rispetto dei parametri edilizi previsti al precedente comma 9, 10, localizzandoli nell'ambito degli spazi pertinenziali o entro un raggio non superiore ai 30 mt. fuori dall'area pertinenziale, condizionandolo alle eventuali ulteriori diverse limitazioni ivi presenti;**
- **per le aree libere valgono le seguenti condizioni:**
 - **devono essere sistemate e mantenute prevalentemente a verde utilizzando essenze arbustive e arboree autoctone;**
 - **sono ammesse esclusivamente pavimentazioni permeabili ovvero in pietra a spacco, blocchetti cementizi o grigliati adatti all'inerbimento, per superfici limitate, comunque, agli spazi essenziali di manovra e sosta degli automezzi civili e ai percorsi pedonali;**
 - **le corti e gli spazi di relazione unitari dei nuclei e complessi rurali non possono essere divisi fisicamente con recinzioni di qualsiasi tipo e materiale.**

In ogni caso tutti gli interventi dovranno essere realizzati nel rigoroso rispetto dei criteri di cui all'Allegato 1 delle NTA.

ART. 50 AREE PER DISCARICHE E IMPIANTI A RISCHIO

Qualora nell' ambito del PRGC si renda necessario individuare nuove aree destinate a tale scopo, la concessione de Comune per la formazione di rilevati per accumulo di rifiuti solidi e l'apertura di nuove discariche da ubicare in ogni caso il più lontano possibile dalle abitazioni e tenendo conto dei venti dominanti è subordinata alla valutazione a mezzo di adeguato studio idro-geologico; di assenza di pericolo per l'inquinamento delle acque superficiali e profonde e alla garanzia di adatto materiale di copertura.

Non sono in ogni caso ammesse aree per discariche nelle aree individuate all'art.39 quater ovvero le aree che saranno oggetto della Candidatura UNESCO.

Non è ammesso l'insediamento di nuove attività classificate a rischio di incidente rilevante (R.I.R.) ai sensi del D.Leg.vo 334/1999.