

Regione Piemonte

Provincia di Alessandria

Comune di Cereseto

**Variante parziale n. 1/2015 al
Piano Regolatore
Generale Comunale**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Il progettista incaricato: arch. Marta Colombo

il Sindaco: ing. Enzo Lavagno

il Responsabile di procedimento della Variante Parziale: geom. Adriano Impera

Delibera C.C. n.

TESTO INTEGRATO

INDICE ARTICOLI

ART. 1	Finalità del P.R.G. C. e avvertenze di carattere generale....	4
ART. 2	Definizione delle destinazioni d'uso	4
1.	destinazione residenziale	4
2.	destinazione "servizi pubblici"	5
3.	destinazione produttiva	5
4.	destinazione agricola	6
5.	destinazione turistico-ricettiva	7
ART. 3	Parametri ed indici edilizi ed urbanistici	7
ART. 4	Tipi di intervento: definizioni e precisazioni	8
ART. 5	Aree di tipo A - centro storico	8
ART. 6	Nuclei abitati di interesse paesaggistico-ambientale e relative fasce di rispetto	11
ART. 7	Aree di tipo B.....	12
ART. 8	Aree di tipo C.....	13
ART.9	Aree di tipo D - prevalente destinazione produttiva	25
ART. 10	Aree agricole (tipo E)	28
ART. 10 bis	Allevamenti ammessi nelle aree agricole (tipo E)	35
ART.11	Attività di carattere agricolo intercluse nell'abitato	38
ART. 12	Aree destinate a verde privato: inedificabili	38
ART.13	Aree ed edifici di tipo D (prevalente destinazione produttiva) siti in zona isolata.....	38
ART.15	Aree di tipo F - per servizi pubblici ed impianti tecnologici (FT)	39
ART. 15 bis	Aree di tipo FP - Attività private di interesse pubblico	40
ART. 16	Prescrizioni costruttive per tutti gli interventi edilizi.....	41
ART. 17	Prescrizioni per la realizzazione di muri di sostegno	44

ART. 18	Distanza dalle strade per i nuovi fabbricati, per le opere di ampliamento e per le recinzioni.....	44
ART. 19	Piscine private.....	45
ART. 21	Bassi fabbricati destinati ad autorimessa, verande, pergolati e gazebo, barbecue - forni a legna.....	46
ART. 22	Gestione del patrimonio forestale ed agricolo	47
ART. 23	Prescrizioni relative alla classificazione delle varie aree secondo la Circ. n.7/LAP del 6/5/96.....	48
ART. 24	Elencazione delle aree assolutamente inedificabili	63
ART. 24 bis	Vincoli art. 146 del D. Lgs 490/99 (ex Legge 431/85)- Interventi ammessi nelle aree boscate, nelle aree "verde privato", nelle aree asservite ad usi civici, nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua pubblici	63
ART. 24 ter	Vincoli art. 29 L.R. 56/77	64
Art. 25	Interventi ammessi ed esclusi nelle aree inedificabili e nelle fasce di rispetto.....	64
ART. 27	Edifici a destinazione turistico-ricettiva ed aree di pertinenza	65
ART.28	Condizioni relative a edifici ridotti a "rudere" ovvero in stato di impossibile individuazione delle caratteristiche architettoniche originarie situati all'esterno del centro storico.....	66
ART. 29	Regolamentazione per l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili e per la tutela delle condizioni ambientali	66
ART. 30	Piano tecnico esecutivo di opere pubbliche	69
ART. 31	Condizioni relative alla realizzazione di distributori di carburante	69
ART. 32	Condizioni particolari relative ad annucleamenti a destinazione speciale collocati in zona agricola.....	69
ART. 33	Caratteristiche della richiesta di P. di C. e o di D.I.A.....	70
ART. 34	Rispetto delle condizioni normative regionali e nazionali nel campo di: Rendimento energetico; Piano paesaggistico regionale; Qualità paesaggistica degli insediamenti; Patrimonio mondiale UNESCO	70

ART. 1 Finalità del P.R.G. C. e avvertenze di carattere generale

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Cereseto è formato ai sensi del titolo III della legge regionale 5/12/1977 n. 56 e successive modificazioni, con le finalità di cui all'art. 11 della stessa legge.

Per una corretta applicazione delle Norme tecniche di attuazione (d'ora in poi N.T.A.) si precisa che:

1. la cartografia di base in scala 1:5.000 e la cartografia in altra scala risultano principalmente dalla documentazione di base ancora reperibile facente parte del PRGC vigente a cui sono stati apportati gli opportuni aggiornamenti.
2. qualora, in occasione dello svolgimento della pratica edilizia, per imperfetta rappresentazione delle reti infrastrutturali, oppure per imperfetta compilazione delle tavole di PRGC, oppure a fronte di interventi realizzati successivamente all'aggiornamento della cartografia, esistessero condizioni di contraddizione tra il dato risultante dalla tavola di PRGC e l'esatto stato di fatto, farà fede la documentazione catastale ovvero la verifica e la testimonianza attendibile del tecnico comunale, che costituiranno prova dell'effettiva condizione esistente.
3. ogni intervento che rappresenti modifica alle condizioni del territorio, anche nel caso di installazione di infrastrutture di carattere pubblico o di altri elementi simili, è soggetto a rilascio di Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività.
4. Ogni intervento di nuova edificazione che interessi le zone di tipo C deve essere sottoposto alle condizioni previste dalle "schede monografiche" poste in calce all'art. 8 di queste NTA e ulteriormente dettagliate all'interno della documentazione geologica.

ART. 2 Definizione delle destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso degli edifici, impianti ed attrezzature esistenti sono così definite:

1. destinazione residenziale

rientrano in tale definizione (e sono quindi ammesse all'interno delle zone così definite), oltre alla destinazione residenziale propriamente detta, le seguenti attività e/o le seguenti attrezzature :

a)	attrezzature ricettive e di ristoro connesse a iniziative turistiche e di assistenza
b)	attività di commercio al dettaglio e di pubblici esercizi, secondo le definizioni e i limiti espressi dalla L.R. n° 28 del 12/11/1999. Essendo CERASETO definito "comune minore", rientrano in questa destinazione gli esercizi "di vicinato" secondo la definizione di cui all'art. 5 della Deliberazione del Consiglio Regionale 29 ottobre 1999 n. 536 - 13414, e s. m. e i., punti 1, 6,7, 8, 9 (superficie di vendita non superiore a mq 150; superficie di magazzino, deposito, locali lavorazione, uffici, servizi: mq 400)
c)	attività di artigianato di servizio aventi una superficie utile massima di 250 300 mq comprendenti spazi aperti al pubblico, pertinenze, magazzini, laboratori accessibili solo agli operatori

	dell'attività; esclusi uffici e servizi. Non saranno ammessi nocività e molestia (effluvi gassosi o a scarichi liquidi inquinanti, o a rumori che superino le disposizioni previste dal D.M. del 1/3/1991) compresi depositi, servizi ed eventuali uffici
d)	uffici pubblici e privati. Attività assistenziali e sanitarie
e)	attrezzature ricreative e per il tempo libero, quelle per l'assistenza e le attività di servizio
f)	autorimesse e locali di sgombero
g)	laboratori artigianali di produzione aventi una superficie utile massima di 250 mq. e che non presentino caratteri di nocività e molestia (effluvi gassosi o a scarichi liquidi inquinanti, o a rumori che superino le disposizioni previste dal D.M. del 1/3/1991) compresi depositi, servizi ed eventuali uffici

2. destinazione "servizi pubblici"

rientrano in tale definizione (e sono quindi ammesse all'interno delle zone così definite) le aree per attrezzature e servizi pubblici in insediamenti residenziali, definite come segue:

a)	aree ed edifici per l'istruzione
b)	aree ed edifici di interesse comune (servizi di carattere religioso, culturale, sociale, assistenziale, sanitario ed amministrativo) anche se di proprietà privata
c)	spazi attrezzati a parco e spazi per il gioco e lo sport
d)	aree per parcheggio

3. destinazione produttiva

rientrano in tali definizione (quindi ammesse all'interno delle zone così definite), oltre alla destinazione produttiva propriamente dette, le seguenti attività e/o le seguenti attrezzature:

a)	attività di artigianato
b)	attività di commercio al dettaglio, limitatamente ai prodotti dell'azienda e le specifiche rappresentanze e ai prodotti strettamente coerenti con l'attività di produzione principale e secondo i limiti espressi dalla L.R. n° 28 del 12/11/1999, secondo le definizioni ed i limiti espressi dalla L.R. n° 28 del 12/11/1999 e dalla Deliberazione del Consiglio Regionale 29 ottobre 1999 n. 536 - 13414, e s. m. e i. Essendo CERESETO definito "comune minore", rientrano in questa destinazione gli esercizi "di vicinato" secondo la definizione di cui all'art. 5 della suddetta Deliberazione, punti 1, 6,7, 8, 9 (superficie di vendita non superiore a mq 150; superficie di magazzino, deposito, locali lavorazione, uffici, servizi: mq 800)
c)	attività di commercio al dettaglio in genere secondo le definizioni e i limiti espressi dalla L.R. n° 28 del 12/11/1999 e dalla Deliberazione del Consiglio Regionale 29 ottobre 1999 n. 536 - 13414, e s. m. e i. Essendo CERESETO definito "comune minore", rientrano in questa destinazione gli esercizi "di vicinato" secondo la definizione di cui all'art. 5 della suddetta Deliberazione, punti 1, 6,7, 8, 9 (superficie di vendita non superiore a mq 150; superficie di magazzino, deposito, locali lavorazione, uffici, servizi: mq 400)
d)	pubblici esercizi attività aperte al pubblico connesse con le attività di cui sopra (mense, bar, ristoranti, depositi provvisori di materiali)

Le attività produttive qui insediate non devono presentare caratteri di nocività e molestia (effluvi gassosi o a scarichi liquidi inquinanti, o a rumori che superino le disposizioni previste dal D.M. del 1/3/1991) compresi depositi, servizi ed eventuali uffici

4. destinazione agricola

rientrano in tale definizione (e sono quindi ammesse all'interno delle zone così definite):

negli edifici già esistenti

- a. le residenze di persone anche non aventi attività agricola
- b. i fabbricati di servizio, necessari allo svolgimento delle attività connesse all'agricoltura, i depositi di attrezzi, materiali, fertilizzanti, sementi, antiparassitari, anche se collocati al piano terra dell'abitazione agricola;
- c. le rimesse per macchine agricole, anche se collocate al piano terra dell'abitazione agricola;
- d. i ricoveri per animali domestici per autoconsumo;
- e. le serre fisse o mobili per colture aziendali, non rientranti al successivo punto l) e non superiori ai 100 mq; ogni altra analoga costruzione di servizio che risulti direttamente funzionale all'azienda agricola singola o associata.
- f. Allevamenti non intensivi aziendali o interaziendali. Sono definiti tali gli allevamenti nei quali l'alimentazione del bestiame viene fatta regolarmente mediante razioni alimentari costituite, in unità foraggere, per almeno il 35%, da produzioni aziendali o interaziendali di proprietà.
- g. Allevamenti zootecnici di tipo produttivo intensivo, con annessi fabbricati di servizio e gli impianti necessari allo svolgimento dell'attività zootecnica.

Tali allevamenti sono così suddivisi:

- 1) allevamenti di bovini;
 - 2) allevamenti di ovini;
 - 3) allevamenti di caprini;
 - 4) allevamenti di equini;
 - 5) allevamenti di suini;
 - 6) allevamenti di pollame o di zootecnia minore;
 - 7) allevamenti di conigli;
- h. laboratori di trasformazione dei prodotti agricoli fino ad una superficie massima di 250 mq realizzati da soggetti di cui al comma 3 dell'art. 25, L.R. 56/77 e s.m.i. con atto d'impegno al mantenimento della destinazione agricola di cui al comma 7 dello stesso articolo;
 - i. laboratori artigianali connessi con l'attività prevalentemente agricola per una superficie massima di 250 mq;
 - j. Attività di prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e zootecnici derivanti dall'attività in loco;
 - k. Abitazioni per il personale di custodia addetto alla sorveglianza di impianti per attività del tipo d) ed g), di entità non superiore a 100 mq oltre alla relativa autorimessa di superficie non superiore ai 25 mq;

- l. Serre fisse o mobili, per attività colturali di tipo intensivo o industriale;
- m. Infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, quali:
 - strade poderali
 - canali
 - opere di difesa idraulica

Edifici esistenti di uso non agricolo. Gli interventi relativi possono essere realizzati dai legittimi proprietari e/o dagli aventi titolo alle condizioni stabilite dalle presenti norme agli artt. 10 e 10bis.

La destinazione agrituristica è ammessa solo se connessa all'attività agricola ai sensi della legislazione di settore.

Sono ammesse attività di sostegno non inquinanti integrate all'agricoltura quali: attrezzature di ristoro e di ospitalità, attrezzature ricreative e per il tempo libero legate alla vocazione agricola della zona (per esempio maneggi, scuderie, impianti per la pesca sportiva, ecc.), condotte dagli aventi titolo e da associazioni aventi come finalità la conduzione di attività ricreative. Le strutture delle attività integrate dovranno essere le stesse dei servizi per l'agricoltura. In caso di assenza, l'eventuale edificazione dovrà avere carattere di precarietà ed essere normata urbanisticamente con le stesse prescrizioni dei servizi per l'agricoltura. In particolare i bacini idrici al servizio dell'agricoltura (per uso irriguo) potranno essere utilizzati anche per la pesca sportiva. In questo caso attorno l'anello del bacino idrico dovranno essere potenziate le piantumazioni ad alto fusto al fine di migliorare l'impatto visivo del bacino con il paesaggio urbano circostante;

Sono inoltre ammesse:

- piscine, come normate da art. 19, campi da tennis, ed altre attività ludico sportive per uso privato;
- opere di urbanizzazione primaria puntuali e a rete.

Non sono ammessi:

- lo scavo e il riporto del terreno (se non per opere di consolidamento e riassetto idrogeologico e lavorazioni agricole nonché per la realizzazione degli interventi ammessi)
- modifiche dell'assetto geometrico e statico del pendio se non per quanto strettamente connesso alla realizzazione degli interventi ammessi;
- variazioni indotte del regime idrogeologico naturale.

5. destinazione turistico-ricettiva

Rientrano in tali definizione le attività e le attrezzature di ospitalità, divertimento e ristoro.

Le attività turistico-ricettive non devono presentare caratteri di molestia per l'ambiente circostante (chiasso, assembramento, ecc.)

ART. 3 Parametri ed indici edilizi ed urbanistici

Per la definizione dei parametri edilizi ed urbanistici si rimanda al Regolamento Edilizio approvato con delibera del Consiglio della Regione Piemonte n. 548-8691 del 9/7/1999

Per l'applicazione di tali parametri sul territorio di Cereseto si rimanda al Titolo III del Regolamento Edilizio - Regione Piemonte.

ART. 4 Tipi di intervento: definizioni e precisazioni

La definizione dei tipi di intervento sarà valutata in stretta conformità con il DPR 380/2001 e s.m.i. ed alle indicazioni fornite dalla circolare del Presidente della G.R. n. 5/SG/URB del 27/4/84 pubblicata sul B.U.R. n. 19 del 9/5/84 ed eventuali successive modifiche e integrazioni.

ART. 5 Aree di tipo A - centro storico

destinazione: prevalentemente residenziale

Il Piano Regolatore individua ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 24 della L.R. 56/77 gli insediamenti (e le aree esterne ad essi pertinenti), aventi carattere di pregio dal punto di vista architettonico e ambientale.

L'area di tipo A, all'interno del nucleo abitato di Cereseto-capoluogo, è delimitata da un confine indicato sulla tavole 1:1.000 e 1:2.000.

Nella frazione di 'Madonnina' non vi sono aree di tipo A.

Sulla tavola in scala 1:5.000 è indicata con apposito simbolo l'area "viale di olmi e platani tenuta Guazzaura", interessata dai vincoli previsti dal D.M. 21/6/1975

All'interno dell'area A, gli edifici i sono definiti secondo le seguenti classificazioni: A.1., A.D.

Edifici ed aree di tipo A.1

Sono le aree e gli immobili vincolati ai sensi della legge 1089/1939 e del D.Lgs 42 del 22/1/200.

Le destinazioni d'uso ammesse (oltre a quelle già in atto, ovvero antecedenti la stesura di questo PRGC) sono:

- residenziale
- servizi pubblici o di uso pubblico/convenzionato
- turistico ricettiva

Gli edifici e le aree di tipo A.1, di uso e di proprietà pubblica o privata, potranno subire parziale o sostanziale mutamento di destinazione d'uso, nell'assoluto ed integrale rispetto delle caratteristiche architettoniche, artistiche e simboliche del fabbricato.

Per tutti gli interventi di carattere pubblico e privato, in tali aree sono ammessi esclusivamente interventi di:

- 1) manutenzione ordinaria e straordinaria
- 2) restauro e risanamento conservativo
- 3) ristrutturazione nell'ambito di Piano di Recupero (L.R.66/77)

Tutti gli interventi che interessano aree ed edifici di tipo A.1 sono subordinati al parere vincolante della Soprintendenza per i beni Ambientali e Architettonici. I progetti riguardanti queste aree e questi edifici redatto da tecnico abilitato a simile compito (Laureato presso facoltà di Architettura).

Sono compresi in questa classificazione:

- il Complesso della la chiesa parrocchiale dei S.S. Pietro e Paolo
- il Municipio

- il Castello e alcuni mappali circostanti (si veda la comunicazione del Ministero per i beni Ambientali e culturali)
- la Chiesa di S. Defendente
- la chiesa di S.Giacomo
- la Chiesa di S.Martino

Edifici ed aree di tipo A.2

E' così classificato l'immobile denominato "Ex Cinematografo" che ha particolare interesse documentario.

Le destinazioni d'uso ammesse (oltre a quelle già in atto, ovvero antecedenti la stesura di questo PRGC) sono quella residenziale propriamente detta e quelle definite all' art. 2 delle presenti norme.

L'edificio di tipo A.2 dovrà mantenere le caratteristiche architettoniche, artistiche e simboliche del fabbricato.

Sono ammessi gli interventi consentiti negli edifici di tipo AD, ma con la conservazione e il restauro delle parti esterne. E' consentita anche la formazione di nuovi solai, con aumento della superficie utile.

Il progetto dovrà essere redatto da tecnico iscritto all'Ordine degli Architetti e sottoposto al controllo della Commissione locale Paesaggio.

Edifici ed aree di tipo A.D., di interesse documentario

E' compreso in questa definizione tutto l'ambito all'interno del perimetro del centro storico, esclusi gli edifici e le aree di tipo A1.

Tutti i progetti riguardanti unità collocate in queste aree dovranno essere corredati di adeguata documentazione fotografica.

Tutti gli interventi dovranno essere realizzati apportando particolare attenzione alle indicazioni espresse all'articolo 'Prescrizioni costruttive per tutti gli interventi edilizi' delle presenti Norme, essendo delegata alla commissione igienico-edilizia il compito di valutare in ogni singolo caso l'opportunità delle soluzioni proposte, apportando correzioni migliorative.

Le destinazioni d'uso ammesse (oltre a quelle già in atto, al momento della stesura di questo PRGC) sono quelle compatibili con la "destinazione residenziale" e con la "destinazione agricola" definite all' art. 2 delle presenti norme.

Fermo restando che - all'interno delle aree di tipo A.D. - ogni intervento deve essere principalmente finalizzato all'utilizzo del volume esistente, delle caratteristiche architettoniche e delle destinazioni d'uso esistenti, sono consentiti interventi di:

1	Manutenzione ordinaria e straordinaria
2	Restauro e risanamento conservativo.
3	Ristrutturazione edilizia comprendente la realizzazione di nuove unità immobiliari all'interno delle cubature già esistente, anche con demolizioni e rifacimento dei solai
4	Recupero integrale dei volumi esistenti inutilizzati e dei porticati (intendendo per "porticati gli spazi coperti e aperti su uno, due o tre lati)
5	Demolizione delle superfetazioni e delle parti di fabbrica che non rappresentino, nel tessuto urbanistico e architettonico, elemento di interesse documentario
6	Demolizione di parti di fabbrica fortemente lesionate dal punto di

	vista strutturale, rappresentanti fattori di pericolo ed eventuale ricostruzione di esse
7	Piccoli ampliamenti o sovralti (con incremento di volume) purchè non sia deturpato l'assetto formale e tipologico dell'edificio e siano contenuti entro la misura del 25 % del volume edificato residenziale oggetto di intervento.
8	Realizzazione di loggiati e/o terrazze coperti ma aperti su tre lati.
9	Nuova costruzione di bassi fabbricati (si veda la definizione nel Regolamento Edilizio) ad uso autorimessa e ricovero attrezzi. Essi potranno essere costruiti anche in aderenza al confine di proprietà.
10	Realizzazione di piccoli vani di sgombero o altra funzione connessa alla attività agricola (ricovero attrezzi, etc.) in misura non superiore a 10 mq. di superficie coperta per ogni unità abitativa

Gli interventi di cui al numero 9 e 10 saranno consentiti solo ed esclusivamente qualora sia dimostrata l'impossibilità di riutilizzare a tale scopo i fabbricati esistenti.

N.B. Essi dovranno essere proposti alla luce della stesura di un piano progettuale di massima (costituito da fotografie e da sintetici schizzi), esteso all'intera cellula edilizia, che illustri in modo chiaro le caratteristiche architettoniche della parte in proprietà del richiedente ed anche, sommariamente, le caratteristiche delle proprietà confinanti.

Tale piano sarà finalizzato, oltreché al migliore utilizzo di tutti i volumi costituenti la cellula stessa:

- all'eliminazione - nell'ambito della proprietà interessata - degli elementi deturpanti,
- alla dotazione, di aree destinate a parcheggio privato, all'interno dell'area interessata
- all'eliminazione dei fenomeni di intralcio del traffico pubblico mediante la realizzazione di un arretramento della recinzione o dell'ingresso carraio.

Il 'piano progettuale di massima' sarà valutato dalla commissione edilizia, che potrà richiedere ulteriori informazioni, modifiche ed integrazioni al fine di ottimizzare la realizzazione dell'intervento.

Tutti gli interventi di cui sopra dovranno rispettare le caratteristiche tipologiche originarie dell'edificio in oggetto e degli edifici circostanti.

Allo scopo di favorire la conservazione e la tutela delle costruzioni esistenti, in zona A sono tollerate per gli edifici esistenti le altezze esistenti.

Nelle aree di tipo A.D. è prescritto un limite massimo della superficie coperta pari al 30% della intera superficie fondiaria interessata.

La parte coperta è rappresentata da tutti i fabbricati costituenti la cellula edilizia, siano essi edifici principali o di pertinenza. (autorimesse, ricovero attrezzi, etc.)

Per esigenze di carattere funzionale legate alle condizioni abitative (per es: realizzazione di vani tecnici ovvero di scale o di altri tipi di comunicazione tra i piani), è consentito un ampliamento massimo di

35 mq. di S.utile, anche quando il raggiungimento di questa quantità conduca al superamento del rapporto di copertura sopra indicato.

Nelle aree di tipo A.D. nei casi di ampliamento o di nuova costruzione (esclusi i bassi fabbricati che potranno essere costruiti a confine) la distanza da confine dovrà essere conforme a quanto previsto dal Codice Civile art. 873, 879, 901 etc. Sono ammesse deroghe a tali condizioni a fronte di esplicito assenso scritto, firmato e registrato, del confinante.

Resta inteso che dovranno essere rispettate le disposizioni di legge vigenti a proposito dell'obbligatoria installazione di fonti di energia rinnovabile per gli interventi di ristrutturazione.

ART. 6 Nuclei abitati di interesse paesaggistico-ambientale e relative fasce di rispetto

destinazioni: residenziale e agricola

Rientrano in tale definizione i nuclei costituiti da un numero ridotto di unità destinate a residenza, a residenza di agricoltori, e a lavoro agricolo, che rappresentano un insieme organico di edifici.

Questi nuclei, indicati con apposito simbolo nelle planimetrie in scala 1:5.000 sono considerati al fine della determinazione della distanza dal ciglio stradale 'centri abitati' e sono quindi soggetti alle prescrizioni di cui al vigente Codice della strada.

All'interno di questi nuclei abitati, per quanto riguarda le possibilità edificatorie valgono le stesse prescrizioni previste per le aree di tipo E.

I nuclei abitativi sottoposti alle condizioni sopraelencate sono i seguenti ed altri, rappresentati su cartografia:

Albergo del Gallo
Bell'Aria
Birolina
Cascina posta lungo la strada Vallelano
Monrabbioso Cascina e Monrabbioso Villa
Cerro
Coccolotta
Coste
Franco
Goretta
Grappo
Guarnero
Magnana
Martienga
Merli
Monza
Nuova
Palau
Quartera
Raviera
S. Giovanni vecchio
Tavolara
Tribocco
Villa Goretta

Nei casi in cui avvenga un cambio di destinazione d'uso (da destinazione agricola a destinazione esclusivamente residenziale)

superando l'incremento di superficie abitabile pari al 20%, l'intervento è soggetto al pagamento di OO UU e CCC.

ART. 7 Aree di tipo B

Destinazione: prevalentemente residenziale

Sono consentiti interventi di:

1	Manutenzione ordinaria e straordinaria
2	Restauro e risanamento conservativo
3	Ristrutturazione edilizia comprendente la realizzazione di nuove unità immobiliari all'interno delle cubature già esistente
4	Recupero integrale dei volumi esistenti inutilizzati e dei porticati (intendendo per "porticati gli spazi coperti e aperti su due o tre lati)
5	Demolizione e ricostruzione
6	Ampliamenti e sopraelevazioni
7	Nuova costruzione
8	Loggiati e/o terrazze coperte aperti su tre lati.
9	Nuova costruzione di bassi fabbricati (vedasi definizione alle presenti N.T.A.) ad uso autorimessa nella misura massima di 25 mq. per ogni unità abitativa
10	Realizzazione di piccoli vani di sgombero (ricovero attrezzi agricoli, etc.) in misura non superiore a 10 mq. di superficie coperta per ogni unità abitativa

Per le aree dei tipo B si danno le seguenti prescrizioni:

indice di densità fondiaria:	1. mc/mq per il capoluogo e per località Madonnina
rapporto di copertura	30% della superficie fondiaria
distanza minima dal ciglio stradale:	secondo gli allineamenti esistenti, nel rispetto del codice della strada
distanza dal confine di proprietà e tra fabbricati:	dai confini: 5 ml tra fabbricati, secondo le prescrizioni del DM 1444/68; se i fabbricati non sono confrontanti potrà essere lasciata una distanza inferiore ai 10 ml
distanza dal confine per i bassi fabbricati	Essi potranno essere costruiti anche in aderenza al confine di proprietà.
altezza massima dei fabbricati:	ml 7,50* ovvero mantenimento dell'altezza esistente
parcheggio, al servizio dell'edificio	1 mq ogni 10 mc
verde-giardino, a coronamento dell'edificio	5 mq ogni 90 mc
Accessi carrabili	Si veda il Regolamento edilizio

*In caso di ristrutturazione e/o demolizione e ricostruzione, al fine di garantire un corretto inserimento all'interno dell'edificato esistente ed esclusivamente per allinearsi all'altezza del più basso tra i fabbricati adiacenti di altezza superiore, è ammessa un'altezza massima dei fabbricati fino a ml 9. In tal caso l'intervento di ristrutturazione e/o demolizione e ricostruzione, è assoggettato a titolo edilizio convenzionato.

Per esigenze funzionali (centrali termiche, scale, ascensori), è consentito un ampliamento massimo di 35 mq. di S.utile, anche quando il raggiungimento di questa quantità conduca al superamento degli indici sopra indicati.

Per gli interventi da realizzare in zona B, si richiede una progettazione coordinata all'area circostante, per garantire l'armonizzazione dell'intera zona.

Il progetto dovrà essere corredato anche di:

- documentazione fotografica degli edifici già esistenti facenti parte della zona in cui sorge l'intervento
- particolari costruttivi

La realizzazione degli interventi in aree di tipo B dovrà essere completata con alberature, piantumazione, sistemazione verde, per migliorare l'inserimento nell'ambiente.

Per ogni intervento dovrà essere assicurato il rispetto del successivo articolo "prescrizioni costruttive", sia per quanto riguarda i casi di ampliamento, nuova costruzione o ristrutturazione, sia per quanto riguarda la dotazione di aree esplicitamente destinate a verde e a parcheggio privato.

Gli interventi nelle aree di tipo B saranno soggetti Permesso di Costruire o D.I.A. singola. Se l'intervento interessa una zona non completamente infrastrutturata la realizzazione delle infrastrutture e degli allacciamenti sarà a carico dei soggetti attuatori, ai sensi del 5° comma dell'art. 49 della L.R. 56/77 e s.m.e i.

Resta inteso che dovranno essere rispettate le disposizioni di legge vigenti a proposito dell'obbligatoria installazione di fonti di energia rinnovabile per gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione. Ulteriori prescrizioni per località Madonna: le nuove costruzioni realizzate entro il perimetro del centro abitato indicato in cartografia (perimetrato ai sensi del Dlgs n. 285/92 e s.m.i. e circolare Ministero Lavori pubblici n. 6709/97 del 29/12/97) dovranno avere, al piano terra, altezza interna massima inferiore a ml 2,40 e destinazione accessoria alla residenza.

ART. 8 Aree di tipo C

destinazione: prevalentemente residenziale

Si tratta di aree destinate a nuova costruzione. Il Permesso di costruire è **oggetto alla stipula di Convenzione con il Comune di Cereseto.**

Sono consentiti interventi di:

- 1 Nuova costruzione
- 2 Dopo l'avvenuta costruzione: ampliamento e sopraelevazione e ristrutturazione edilizia

Per gli interventi da realizzare nelle zone di tipo C sottoposte a P. di C. convenzionato, si danno le seguenti prescrizioni:

indice di densità fondiaria:	mc/mq
rapporto di copertura	30% superficie fondiaria
distanza minima dal ciglio stradale	da strada comunale a traffico medio: 10

	da strada vicinale o comunale a traffico modesto: ml 6	
distanza dal confine di proprietà e tra fabbricati:	dai confini: 5 ml tra fabbricati, secondo le prescrizioni del DM 1444/68; se i fabbricati non sono confrontanti potrà essere lasciata una distanza inferiore ai 10 ml	
distanza dal confine per i bassi fabbricati	essi potranno essere costruiti anche in aderenza al confine di proprietà.	in
altezza massima dei fabbricati:	ml 7,50	
parcheggio, al servizio dell'edificio	1 mq ogni 10 mc	
verde-giardino, a coronamento dell'edificio	5 mq ogni 90 mc	
Superficie da cedere per la realizzazione di servizi pubblici (verde parcheggi):	20% della Sup. territoriale monetizzabili per una quantità massima del 30% del totale - almeno 15 mq di parcheggio pubblico ogni 100 metri cubi costruibili, dislocati in in aderenza all'impianto viario	-
Accessi carrabili	Si veda il Regolamento edilizio	
<p>Il progetto dovrà essere corredato da un'accurata relazione geologica coerente con le indicazioni facenti parte del fascicolo "Relazione geologico tecnica ... " allegato a questa variante.</p>		

Per ogni tipo di intervento si richiede una progettazione che garantisca l'armonizzazione con l'ambiente circostante.

Il progetto dovrà essere quindi corredato anche di documentazione fotografica degli edifici già esistenti facenti parte della zona in cui sorge l'intervento in oggetto e di particolari costruttivi.

Area residenziale: RC.1

L'uso attuale del suolo: l'area in oggetto risulta attualmente incolta.

La morfologia superficiale: l'area è posta alla base del versante settentrionale della piccola dorsale posta a nord di C.na Martinenga.

Il pendio raccordandosi verso il fondovalle, presenta pendenze medie comprese tra il 10% ed il 20%. Non sono stati rilevati indizi collegati a fenomeni gravitativi quiescenti e/o in atto.

Le caratteristiche geolitologiche superficiali: attraverso il rilevamento geologico di dettaglio e l'analisi della cartografia geologica, in questo settore la litologia corrisponde ai depositi della Formazione Gessoso-Solfifera.

Dall'indagine eseguita in sito, la coltre superficiale indagata (0,00 - 3,70 metri) risulta assimilabile alla litologia limoso-argillosa della suddetta Formazione.

Tali condizioni rendono indispensabile la verifica di queste considerazioni preliminari sulle opere di fondazione, durante una eventuale fase esecutiva, mediante la realizzazione di indagini e verifiche atte all'idoneo dimensionamento del sistema Fondazione-Terreno.

Eventuali approfondimenti ed indicazioni sulla idrodinamica superficiale e sulla falda freatica: dalla prova eseguita in sito emerge la presenza di stratificazioni a differente permeabilità, nelle quali si è constatato la presenza di livelli acquiferi semiconfinati. In generale restano valide le considerazioni sulle caratteristiche fisiche ed idrodinamiche esposte nel paragrafo generale 2.3, in particolare non si esclude la possibilità di rinvenire acqua di ritenzione negli spessori superficiali dei terreni, connessa ad un acquifero freatico, drenato verso nord-nordest, caratterizzato localmente da una forte risalita capillare, in particolare in seguito a precipitazioni meteoriche abbondanti.

Gli indirizzi di approfondimento relativi al nuovo utilizzo urbanistico dell'area: per le condizioni emerse, si conferma l'inserimento dell'area nella classe di utilizzazione urbanistica II b - Porzioni di territorio debolmente a mediamente acclivi, dove la limitata idoneità e la moderata pericolosità derivano principalmente da problemi di stabilità dei versanti causati dalle scadenti caratteristiche meccaniche dei terreni di copertura e/o alla sfavorevole giacitura del substrato (c.f.r. Circ. 7/LAP 8 Maggio 1996):

Tipologie di intervento edilizio ammesse:

(art. 13 della L.R. 56/77 e s.m.i. - Circ. P.G.R. del Piemonte n. 5/SG/URB del 27 aprile 1984)

- demolizione, ricostruzione
- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- adeguamento igienico-funzionale
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia
- ristrutturazione urbanistica
- completamento

- nuovo impianto

Prescrizioni:

- gli interventi di nuova edificazione, ampliamento, sopraelevazione, e ricostruzione, realizzazione di manufatti di contrasto (muri tradizionali e terre armate), dovranno essere effettuati in ottemperanza alle prescrizioni dettate dal D.M. 14/01/ 2008, con redazione di relazione geologica e geotecnica, da attuarsi nel rispetto degli adempimenti previsti dal D.P.R. 328/2001;
- la regimazione delle acque superficiali dovrà essere attentamente progettata ed seguita secondo modalità esecutive rappresentate e descritte con apposito studio geologico-idrogeologico, compreso nella richiesta di permesso di costruire;
- nei casi di nuovo impianto, ampliamento o di modifica della morfologia del versante mediante opere di taglio, di scavo, di riporto, la verifica di stabilità del pendio dovrà essere estesa sia alle coperture che al substrato roccioso;
- per nuovi impianti, ristrutturazioni e adeguamenti igienico-funzionali, lo smaltimento degli scarichi civili, relativamente ai fabbricati non serviti da pubblica fognatura, dovrà avvenire secondo modalità individuate con apposito studio geologico-idrogeologico, redatto, oltreché nel rispetto del D.M. 11/03/88, ai sensi del D.C.MM. 04/02/77 e s.m.i., D.P.R. 236/88, L.R. 13/90, L.R. 37/96, D.Lgs. 152/99.

Specifiche tecniche locali:

la possibile presenza di una coltre di alterazione, impone che, durante la fase di progettazione preliminare, debbano essere verificate la profondità e la continuità del substrato geologico in corrispondenza degli edifici previsti.

E' necessario in ogni caso l'immorsamento delle strutture continue di fondazione all'interno del substrato compatto e stabile.

Il progettista dovrà procedere ad una attenta verifica della capacità portante e dei cedimenti dei terreni e ricorrere eventualmente a tipologie di fondazioni profonde. Dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti idonei alla stabilità dell'eventuale scavo e dell'intorno significativo del versante, con particolare cura per la regimazione delle acque di falda e superficiali.

Si consente la realizzazione di locali interrati subordinatamente all'adozione di accorgimenti tecnici che neutralizzino la presenza di un'eventuale falda superficiale e la risalita capillare.

Stratigrafia:

Profondità	Descrizione
Da 0,00 metri a 3,20 metri	Argille Limose
Da 3,20 metri a 3,80 metri	Argille moderatamente consistenti
Da 3,80 metri a 4,00 metri	Marne alterate

Area residenziale: CC 3

L'uso attuale del suolo: l'area in oggetto risulta attualmente destinata a giardino.

La morfologia superficiale: l'area è posta in corrispondenza di una dorsale secondaria orientata nord-sud, posizionata tra il concentrico e l'area cimiteriale. Il pendio suborizzontale, presenta pendenze medie comprese tra lo 0% ed il 10%. Non sono stati rilevati indizi collegati a fenomeni gravitativi quiescenti e/o in atto.

Le caratteristiche geolitologiche superficiali: attraverso il rilevamento geologico di dettaglio e l'analisi della cartografia geologica, in questo settore la litologia corrisponde ad un ambito di transizione tra la Formazione delle Marne di S. Agata Fossile e la Pietra da Cantoni. Dall'indagine eseguita in sito, la coltre superficiale indagata (0,00 - 4,00 metri) risulta assimilabile alla litologia argillosa della Formazione delle Marne di S. Agata.

Tali condizioni rendono indispensabile la verifica di queste considerazioni preliminari sulle opere di fondazione, durante una eventuale fase esecutiva, mediante la realizzazione di indagini e verifiche atte all'idoneo dimensionamento del sistema Fondazione-Terreno.

Eventuali approfondimenti ed indicazioni sulla idrodinamica superficiale e sulla falda freatica: dalla prova eseguita in sito non è emersa la presenza di indizi riconducibili ad una consistente circolazione idrica sotterranea. In generale restano valide le considerazioni sulle caratteristiche fisiche ed idrodinamiche esposte nel paragrafo generale 2.3, in particolare non si esclude la possibilità di rinvenire acqua di ritenzione negli spessori superficiali dei terreni, connessa ad un acquifero freatico, drenato verso ovest, caratterizzato localmente da una forte risalita capillare, in particolare in seguito a precipitazioni meteoriche abbondanti.

Gli indirizzi di approfondimento relativi al nuovo utilizzo urbanistico dell'area: per le condizioni emerse, si conferma l'inserimento dell'area nella classe di utilizzazione urbanistica II b - Porzioni di territorio debolmente a mediamente acclivi, dove la limitata idoneità e la moderata pericolosità derivano principalmente da problemi di stabilità dei versanti causati dalle scadenti caratteristiche meccaniche dei terreni di copertura e/o alla sfavorevole giacitura del substrato (c.f.r. Circ. 7/LAP 8 Maggio 1996):

Tipologie di intervento edilizio ammesse:

(art. 13 della L.R. 56/77 e s.m.i. - Circ. P.G.R. del Piemonte n. 5/SG/URB del 27 aprile 1984)

- demolizione, ricostruzione
- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- adeguamento igienico-funzionale
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia
- ristrutturazione urbanistica
- completamento
- nuovo impianto

Prescrizioni:

- gli interventi di nuova edificazione, ampliamento, sopraelevazione, e ricostruzione, realizzazione di manufatti di contrasto (muri tradizionali e terre armate), dovranno essere effettuati in ottemperanza alle prescrizioni dettate dal D.M. 14/01/ 2008, con redazione di relazione geologica e geotecnica, da attuarsi nel rispetto degli adempimenti previsti dal D.P.R. 328/2001;
- la regimazione delle acque superficiali dovrà essere attentamente progettata ed seguita secondo modalità esecutive rappresentate e descritte con apposito studio geologico-idrogeologico, compreso nella richiesta di permesso di costruire;
- nei casi di nuovo impianto, ampliamento o di modifica della morfologia del versante mediante opere di taglio, di scavo, di riporto, la verifica di stabilità del pendio dovrà essere estesa sia alle coperture che al substrato roccioso;
- per nuovi impianti, ristrutturazioni e adeguamenti igienico-funzionali, lo smaltimento degli scarichi civili, relativamente ai fabbricati non serviti da pubblica fognatura, dovrà avvenire secondo modalità individuate con apposito studio geologico-idrogeologico, redatto, oltreché nel rispetto del D.M. 11/03/88, ai sensi del D.C.MM. 04/02/77 e s.m.i., D.P.R. 236/88, L.R. 13/90, L.R. 37/96, D.Lgs. 152/99.

Specifiche tecniche locali:

la possibile presenza di una coltre di alterazione, impone che, durante la fase di progettazione preliminare, debbano essere verificate la profondità e la continuità del substrato geologico in corrispondenza degli edifici previsti.

E' necessario in ogni caso l'immorsamento delle strutture continue di fondazione all'interno del substrato compatto e stabile.

Il progettista dovrà procedere ad una attenta verifica della capacità portante e dei cedimenti dei terreni e ricorrere eventualmente a tipologie di fondazioni profonde. Dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti idonei alla stabilità dell'eventuale scavo e dell'intorno significativo del versante, con particolare cura per la regimazione delle acque di falda e superficiali.

Si consente la realizzazione di locali interrati subordinatamente all'adozione di accorgimenti tecnici che neutralizzino la presenza di un'eventuale falda superficiale e la risalita capillare.

Stratigrafia:

Profondità	Descrizione
Da 0,00 metri a 3,00 metri	Argille Limose
Da 3,00 metri a 4,00 metri	Argille moderatamente consistenti

Area residenziale: RC.4

L'uso attuale del suolo: l'area in oggetto risulta attualmente destinata a prato incolto.

La morfologia superficiale: l'area è posta in corrispondenza di una dorsale secondaria orientata nord-sud, posizionata tra il concentrico e l'area cimiteriale. Il pendio suborizzontale, presenta pendenze medie comprese tra lo 0% ed il 10%. Non sono stati rilevati indizi collegati a fenomeni gravitativi quiescenti e/o in atto.

Le caratteristiche geolitologiche superficiali: attraverso il rilevamento geologico di dettaglio e l'analisi della cartografia geologica, in questo settore la litologia corrisponde ad un ambito di transizione tra la Formazione delle Marne di S. Agata Fossile e la Pietra da Cantoni. Dall'indagine eseguita in sito, la coltre superficiale indagata (0,00 - 4,00 metri) risulta assimilabile alla litologia argillosa della Formazione delle Marne di S. Agata.

Tali condizioni rendono indispensabile la verifica di queste considerazioni preliminari sulle opere di fondazione, durante una eventuale fase esecutiva, mediante la realizzazione di indagini e verifiche atte all'idoneo dimensionamento del sistema Fondazione-Terreno.

Eventuali approfondimenti ed indicazioni sulla idrodinamica superficiale e sulla falda freatica: dalla prova eseguita in sito non è emersa la presenza di indizi riconducibili ad una consistente circolazione idrica sotterranea. In generale restano valide le considerazioni sulle caratteristiche fisiche ed idrodinamiche esposte nel paragrafo generale 2.3, in particolare non si esclude la possibilità di rinvenire acqua di ritenzione negli spessori superficiali dei terreni, connessa ad un acquifero freatico, drenato verso ovest, caratterizzato localmente da una forte risalita capillare, in particolare in seguito a precipitazioni meteoriche abbondanti.

Gli indirizzi di approfondimento relativi al nuovo utilizzo urbanistico dell'area: per le condizioni emerse, si conferma l'inserimento dell'area nella classe di utilizzazione urbanistica II b - Porzioni di territorio debolmente a mediamente acclivi, dove la limitata idoneità e la moderata pericolosità derivano principalmente da problemi di stabilità dei versanti causati dalle scadenti caratteristiche meccaniche dei terreni di copertura e/o alla sfavorevole giacitura del substrato (c.f.r. Circ. 7/LAP 8 Maggio 1996):

Tipologie di intervento edilizio ammesse:

(art. 13 della L.R. 56/77 e s.m.i. - Circ. P.G.R. del Piemonte n. 5/SG/URB del 27 aprile 1984)

- demolizione, ricostruzione
- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- adeguamento igienico-funzionale
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia
- ristrutturazione urbanistica
- completamento
- nuovo impianto

Prescrizioni:

- gli interventi di nuova edificazione, ampliamento, sopraelevazione, e ricostruzione, realizzazione di manufatti di contrasto (muri tradizionali e terre armate), dovranno essere effettuati in ottemperanza alle prescrizioni dettate dal D.M. 14/01/ 2008, con redazione di relazione geologica e geotecnica, da attuarsi nel rispetto degli adempimenti previsti dal D.P.R. 328/2001;
- la regimazione delle acque superficiali dovrà essere attentamente progettata ed seguita secondo modalità esecutive rappresentate e descritte con apposito studio geologico-idrogeologico, compreso nella richiesta di permesso di costruire;
- nei casi di nuovo impianto, ampliamento o di modifica della morfologia del versante mediante opere di taglio, di scavo, di riporto, la verifica di stabilità del pendio dovrà essere estesa sia alle coperture che al substrato roccioso;
- per nuovi impianti, ristrutturazioni e adeguamenti igienico-funzionali, lo smaltimento degli scarichi civili, relativamente ai fabbricati non serviti da pubblica fognatura, dovrà avvenire secondo modalità individuate con apposito studio geologico-idrogeologico, redatto, oltrechè nel rispetto del D.M. 11/03/88, ai sensi del D.C.MM. 04/02/77 e s.m.i., D.P.R. 236/88, L.R. 13/90, L.R. 37/96, D.Lgs. 152/99.

Specifiche tecniche locali:

la possibile presenza di una coltre di alterazione, impone che, durante la fase di progettazione preliminare, debbano essere verificate la profondità e la continuità del substrato geologico in corrispondenza degli edifici previsti.

E' necessario in ogni caso l'immorsamento delle strutture continue di fondazione all'interno del substrato compatto e stabile.

Il progettista dovrà procedere ad una attenta verifica della capacità portante e dei cedimenti dei terreni e ricorrere eventualmente a tipologie di fondazioni profonde. Dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti idonei alla stabilità dell'eventuale scavo e dell'intorno significativo del versante, con particolare cura per la regimazione delle acque di falda e superficiali.

Si consente la realizzazione di locali interrati subordinatamente all'adozione di accorgimenti tecnici che neutralizzino la presenza di un'eventuale falda superficiale e la risalita capillare.

Stratigrafia:

Profondità	Descrizione
Da 0,00 metri a 3,00 metri	Argille Limose
Da 3,00 metri a 4,00 metri	Argille moderatamente consistenti

Area residenziale: RC.5

L'uso attuale del suolo: l'area in oggetto risulta attualmente destinata a uso agricolo.

La morfologia superficiale: l'area è posta in corrispondenza di una dorsale secondaria orientata nord-sud, posizionata tra il concentrico e l'area cimiteriale. Il pendio che declina progressivamente verso nord-est, presenta pendenze medie comprese tra lo 0% ed il 10%. Non sono stati rilevati indizi collegati a fenomeni gravitativi quiescenti e/o in atto.

Le caratteristiche geolitologiche superficiali: attraverso il rilevamento geologico di dettaglio e l'analisi della cartografia geologica, in questo settore la litologia corrisponde ad un ambito di transizione tra la Formazione delle Marne di S. Agata Fossile e la Pietra da Cantoni. Dall'indagine eseguita in sito, la coltre superficiale indagata (0,00 - 4,00 metri) risulta assimilabile alla litologia argillosa della Formazione delle Marne di S. Agata.

Tali condizioni rendono indispensabile la verifica di queste considerazioni preliminari sulle opere di fondazione, durante una eventuale fase esecutiva, mediante la realizzazione di indagini e verifiche atte all'idoneo dimensionamento del sistema Fondazione-Terreno.

Eventuali approfondimenti ed indicazioni sulla idrodinamica superficiale e sulla falda freatica: dalla prova eseguita in sito emerge la presenza di stratificazioni a differente permeabilità, nelle quali si è constatato la presenza di livelli acquiferi semiconfinati. In generale restano valide le considerazioni sulle caratteristiche fisiche ed idrodinamiche esposte nel paragrafo generale 2.3, in particolare non si esclude la possibilità di rinvenire acqua di ritenzione negli spessori superficiali dei terreni, connessa ad un acquifero freatico, drenato verso nord-est, caratterizzato localmente da una forte risalita capillare, in particolare in seguito a precipitazioni meteoriche abbondanti.

Gli indirizzi di approfondimento relativi al nuovo utilizzo urbanistico dell'area: per le condizioni emerse, si conferma l'inserimento dell'area nella classe di utilizzazione urbanistica II b - Porzioni di territorio debolmente a mediamente acclivi, dove la limitata idoneità e la moderata pericolosità derivano principalmente da problemi di stabilità dei versanti causati dalle scadenti caratteristiche meccaniche dei terreni di copertura e/o alla sfavorevole giacitura del substrato (c.f.r. Circ. 7/LAP 8 Maggio 1996):

Tipologie di intervento edilizio ammesse:

(art. 13 della L.R. 56/77 e s.m.i. - Circ. P.G.R. del Piemonte n. 5/SG/URB del 27 aprile 1984)

- demolizione, ricostruzione
- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- adeguamento igienico-funzionale
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia
- ristrutturazione urbanistica
- completamento
- nuovo impianto

Prescrizioni:

- gli interventi di nuova edificazione, ampliamento, sopraelevazione, e ricostruzione, realizzazione di manufatti di contrasto (muri tradizionali e terre armate), dovranno essere effettuati in ottemperanza alle prescrizioni dettate dal D.M. 14/01/ 2008, con redazione di relazione geologica e geotecnica, da attuarsi nel rispetto degli adempimenti previsti dal D.P.R. 328/2001;
- la regimazione delle acque superficiali dovrà essere attentamente progettata ed seguita secondo modalità esecutive rappresentate e descritte con apposito studio geologico-idrogeologico, compreso nella richiesta di permesso di costruire;
- nei casi di nuovo impianto, ampliamento o di modifica della morfologia del versante mediante opere di taglio, di scavo, di riporto, la verifica di stabilità del pendio dovrà essere estesa sia alle coperture che al substrato roccioso;
- per nuovi impianti, ristrutturazioni e adeguamenti igienico-funzionali, lo smaltimento degli scarichi civili, relativamente ai fabbricati non serviti da pubblica fognatura, dovrà avvenire secondo modalità individuate con apposito studio geologico-idrogeologico, redatto, oltrechè nel rispetto del D.M. 11/03/88, ai sensi del D.C.MM. 04/02/77 e s.m.i., D.P.R. 236/88, L.R. 13/90, L.R. 37/96, D.Lgs. 152/99.

Specifiche tecniche locali:

la possibile presenza di una coltre di alterazione, impone che, durante la fase di progettazione preliminare, debbano essere verificate la profondità e la continuità del substrato geologico in corrispondenza degli edifici previsti.

E' necessario in ogni caso l'immorsamento delle strutture continue di fondazione all'interno del substrato compatto e stabile.

Il progettista dovrà procedere ad una attenta verifica della capacità portante e dei cedimenti dei terreni e ricorrere eventualmente a tipologie di fondazioni profonde. Dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti idonei alla stabilità dell'eventuale scavo e dell'intorno significativo del versante, con particolare cura per la regimazione delle acque di falda e superficiali.

Si consente la realizzazione di locali interrati subordinatamente all'adozione di accorgimenti tecnici che neutralizzino la presenza di un'eventuale falda superficiale e la risalita capillare.

Stratigrafia:

Profondità	Descrizione
Da 0,00 metri a 1,00 metri	Argille Limose
Da 1,00 metri a 3,90 metri	Argille moderatamente consistenti
Da 3,90 metri a 4,00 metri	Marne alterate

Il margine orientale dell' area risulta inserito in classe III indifferenziata e pertanto tali porzioni di area non potranno essere utilizzati per scopi edificatori.

Area residenziale: RC.6

L'uso attuale del suolo: l'area in oggetto risulta attualmente destinata a uso agricolo (frutteto).

La morfologia superficiale: l'area è posta nella porzione sommitale di una dorsale secondaria orientata nord-sud, posizionata tra il concentrico e l'area cimiteriale. Il pendio che declina progressivamente verso nord-est, presenta pendenze medie comprese tra lo 0% ed il 10%. Non sono stati rilevati indizi collegati a fenomeni gravitativi quiescenti e/o in atto.

Le caratteristiche geolitologiche superficiali: attraverso il rilevamento geologico di dettaglio e l'analisi della cartografia geologica, in questo settore la litologia corrisponde ad un ambito di transizione tra la Formazione delle Marne di S. Agata Fossile e la Pietra da Cantoni. Dall'indagine eseguita in sito, la coltre superficiale indagata (0,00 - 4,00 metri) risulta assimilabile alla litologia argillosa della Formazione delle Marne di S. Agata.

Tali condizioni rendono indispensabile la verifica di queste considerazioni preliminari sulle opere di fondazione, durante una eventuale fase esecutiva, mediante la realizzazione di indagini e verifiche atte all'idoneo dimensionamento del sistema Fondazione-Terreno.

Eventuali approfondimenti ed indicazioni sulla idrodinamica superficiale e sulla falda freatica: dalla prova eseguita in sito emerge la presenza di stratificazioni a differente permeabilità, nelle quali si è constatato la presenza di livelli acquiferi semiconfinati. In generale restano valide le considerazioni sulle caratteristiche fisiche ed idrodinamiche esposte nel paragrafo generale 2.3, in particolare non si esclude la possibilità di rinvenire acqua di ritenzione negli spessori superficiali dei terreni, connessa ad un acquifero freatico, drenato verso nord-est, caratterizzato localmente da una forte risalita capillare, in particolare in seguito a precipitazioni meteoriche abbondanti.

Gli indirizzi di approfondimento relativi al nuovo utilizzo urbanistico dell'area: per le condizioni emerse, si conferma l'inserimento dell'area nella classe di utilizzazione urbanistica II b - Porzioni di territorio debolmente a mediamente acclivi, dove la limitata idoneità e la moderata pericolosità derivano principalmente da problemi di stabilità dei versanti causati dalle scadenti caratteristiche meccaniche dei terreni di copertura e/o alla sfavorevole giacitura del substrato (c.f.r. Circ. 7/LAP 8 Maggio 1996):

Tipologie di intervento edilizio ammesse:

(art. 13 della L.R. 56/77 e s.m.i. - Circ. P.G.R. del Piemonte n. 5/SG/URB del 27 aprile 1984)

- demolizione, ricostruzione
- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- adeguamento igienico-funzionale
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia
- ristrutturazione urbanistica
- completamento
- nuovo impianto

Prescrizioni:

- gli interventi di nuova edificazione, ampliamento, sopraelevazione, e ricostruzione, realizzazione di manufatti di contrasto (muri tradizionali e terre armate), dovranno essere effettuati in ottemperanza alle prescrizioni dettate dal D.M. 14/01/ 2008, con redazione di relazione geologica e geotecnica, da attuarsi nel rispetto degli adempimenti previsti dal D.P.R. 328/2001;
- la regimazione delle acque superficiali dovrà essere attentamente progettata ed seguita secondo modalità esecutive rappresentate e descritte con apposito studio geologico-idrogeologico, compreso nella richiesta di permesso di costruire;
- nei casi di nuovo impianto, ampliamento o di modifica della morfologia del versante mediante opere di taglio, di scavo, di riporto, la verifica di stabilità del pendio dovrà essere estesa sia alle coperture che al substrato roccioso;
- per nuovi impianti, ristrutturazioni e adeguamenti igienico-funzionali, lo smaltimento degli scarichi civili, relativamente ai fabbricati non serviti da pubblica fognatura, dovrà avvenire secondo modalità individuate con apposito studio geologico-idrogeologico, redatto, oltrechè nel rispetto del D.M. 11/03/88, ai sensi del D.C.MM. 04/02/77 e s.m.i., D.P.R. 236/88, L.R. 13/90, L.R. 37/96, D.Lgs. 152/99.

Specifiche tecniche locali:

la possibile presenza di una coltre di alterazione, impone che, durante la fase di progettazione preliminare, debbano essere verificate la profondità e la continuità del substrato geologico in corrispondenza degli edifici previsti.

E' necessario in ogni caso l'immorsamento delle strutture continue di fondazione all'interno del substrato compatto e stabile.

Il progettista dovrà procedere ad una attenta verifica della capacità portante e dei cedimenti dei terreni e ricorrere eventualmente a tipologie di fondazioni profonde. Dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti idonei alla stabilità dell'eventuale scavo e dell'intorno significativo del versante, con particolare cura per la regimazione delle acque di falda e superficiali.

Si consente la realizzazione di locali interrati subordinatamente all'adozione di accorgimenti tecnici che neutralizzino la presenza di un'eventuale falda superficiale e la risalita capillare.

Stratigrafia:

Profondità	Descrizione
Da 0,00 metri a 1,00 metri	Argille Limose
Da 1,00 metri a 3,90 metri	Argille moderatamente consistenti
Da 3,90 metri a 4,00 metri	Marne alterate

Il margine orientale dell'area risulta inserito in classe III indifferenziata e pertanto tali porzioni di area non potranno essere utilizzati per scopi edificatori.

ART.9 Aree di tipo D - prevalente destinazione produttiva

destinazione: produttiva, artigianale e commerciale all'ingrosso o al dettaglio

- **interventi di completamento, manutenzione straordinaria, ristrutturazione o ampliamento**

Nelle aree di tipo D già edificate sono ammessi interventi di:

- 1) manutenzione ordinaria
- 2) manutenzione straordinaria
- 3) ristrutturazione edilizia
- 4) ampliamento (con permesso di costruzione CONVENZIONATO con il Comune di Cereseto)
- 5) sopraelevazione (con permesso di costruzione CONVENZIONATO)
- 6) demolizione
- 7) nuova costruzione (con permesso di costruzione CONVENZIONATO)
- 8) mutamento di destinazione d'uso entro i limiti previsti dall'art. 2 delle presenti Norme
- 9) recupero volumi esistenti
- 10) opere interne

Tutti gli interventi dovranno comportare un adeguamento dell'intero complesso ai seguenti parametri:

rapporto di copertura massimo:	50% della superficie di pertinenza
altezza massima delle costruzioni (capannoni, silos, ciminiera, comignoli, ecc.)	8,5 ml misurati dal piano di campagna al punto più alto della rifinitura esterna (cornicione, pannellatura, ecc) E' ammessa altezza maggiore esclusivamente per antenne e ripetitori.
distanza dai confini:	metà della altezza dell'edificio in progetto con un minimo di ml. 6
distanza minima dal ciglio stradale:	ml 10 da qualunque tipo di strada

Per un buon inserimento all'interno dell'ambiente circostante, per ogni intervento, dovranno essere garantite le condizioni descritte ai seguenti punti.

2. Dovranno essere realizzati, all'interno del lotto, parcheggi di uso privato, in misura pari a 20% della superficie coperta. Quando si tratti di attività di commercio all'ingrosso o al dettaglio, dovrà essere individuata, all'interno del lotto, una superficie pari al 50 % della superficie coperta avente destinazione commerciale per parcheggio riservato alla clientela

3. Dovrà essere realizzata, all'interno del lotto, una piantumazione costituita da essenze di alto fusto a cortina continua, per mascherare l'edificio rispetto ai punti di veduta circostanti

4. Limitatamente agli impianti con superficie coperta superiore a 500 mq. - è concessa la realizzazione di una unità abitativa avente misura massima di 120 mq di superficie utile netta. Tale spazio rientrerà nel

calcolo del rapporto di copertura massimo sopraindicato a proposito delle zone di tipo D.

Ogni intervento, per quanto riguarda il sistema degli accessi viari, dell'infrastrutturazione generale e della sistemazione del terreno dovrà comprendere un'analisi estesa all'intera zona circostante, ottimizzando:

- la realizzazione delle opere di sistemazione del terreno
 - le modalità di accesso all'impianto viario principale e secondario
 - le caratteristiche degli allacciamenti alle reti infrastrutturali
 - la definizione degli oneri dovuti dal richiedente e la definizione delle opere che dovranno essere realizzate direttamente dal richiedente con eventuale scorporo degli oneri di urbanizzazione primaria.
- **interventi di nuova edificazione**

Nei casi di interventi subordinati a Strumento Urbanistico Esecutivo dovranno essere osservate le disposizioni specifiche previste dallo stesso SUE approvato secondo le procedure di legge.

A seguito della verifica di compatibilità con il P.R.G. vigente, all'acquisizione dei pareri vincolanti nei casi dovuti, alla stipula di convenzione o atto d'obbligo unilaterale ove previsto, l'intervento potrà essere consentito in osservanza della legislazione vigente (anche se non citata nelle presenti NTA) rammentando in particolare le disposizioni in materia di barriere architettoniche, il rispetto dei contenuti del D.M. 3/3/1988 nonché della L.R. 26/3/1990 "Disciplina degli scarichi delle pubbliche fognature e degli scarichi civili".

Il P. di C. e la D.I.A. à in casi di particolare complessità o in casi che richiedano opere infrastrutturali eccedenti il semplice allacciamento ai pubblici servizi ovvero il coordinamento tra operatori pubblici e privati, è obbligatoriamente subordinata alla stipula di convenzione o atto d'impegno unilaterale da parte del richiedente che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione delle opere infrastrutturali ritenute necessarie.

La richiesta di edificazione in casi di particolare complessità (opere infrastrutturali eccedenti il semplice allacciamento ai pubblici servizi ovvero necessità di coordinamento tra operatori pubblici e privati) è comunque obbligatoriamente subordinata alla stipula di convenzione o atto d'impegno unilaterale da parte del richiedente per disciplinare le modalità di realizzazione.

In queste aree sono ammessi interventi di:

- 1) nuova costruzione

e successivamente:

- 2) manutenzione ordinaria
- 3) manutenzione straordinaria
- 4) ristrutturazione edilizia
- 5) ampliamento e sopraelevazione
- 6) demolizione e nuova costruzione
- 7) mutamento di destinazione d'uso entro i limiti previsti dall'art. 2 delle presenti Norme
- 8) recupero volumi esistenti
- 9) opere interne

Tutti gli interventi dovranno comportare un adeguamento dell'intero complesso ai seguenti parametri:

rapporto di copertura massimo:	50% della superficie di pertinenza
altezza massima delle costruzioni (capannoni, silos, ciminiera, comignoli, ecc.)	8,5 ml misurati dal piano di campagna al punto più alto della rifinitura esterna (cornicione, pannellatura, ecc) E' ammessa altezza maggiore esclusivamente per antenne e ripetitori.
distanza dai confini:	metà della altezza dell'edificio in progetto con un minimo di ml. 6
distanza minima dal ciglio stradale:	ml 10 da qualunque tipo di strada

Per un buon inserimento all'interno dell'ambiente circostante, per ogni intervento, dovranno essere garantite le condizioni descritte ai seguenti punti.

1. Dovranno essere realizzati, all'interno del lotto, parcheggi di uso privato, in misura pari a 20% della superficie coperta. Quando si tratti di attività di commercio all'ingrosso o al dettaglio, dovrà essere individuata, all'interno del lotto, una superficie pari al 50 % della superficie coperta avente destinazione commerciale per parcheggio riservato alla clientela

2. Dovrà essere realizzata, all'interno del lotto, una piantumazione costituita da essenze di alto fusto a cortina continua, per mascherare l'edificio rispetto ai punti di veduta circostanti

3. Limitatamente agli impianti con superficie coperta superiore a 500 mq. - è concessa la realizzazione di una unità abitativa avente misura massima di 120 mq di superficie utile netta. Tale spazio rientrerà nel calcolo del rapporto di copertura massimo sopraindicato a proposito delle zone di tipo D.

4. Gli intervento dovranno avere le seguenti caratteristiche architettoniche:

muratura perimetrale in blocchetti o pannelli prefabbricati aventi colori affini a quelli degli edifici già esistenti nella zona, così da garantire un'immagine omogenea dell'intero insediamento
lo stesso criterio dovrà essere utilizzato per il materiale di copertura e per i serramenti; sarà ammesso l'uso di materiali diversi per limitata dimensione e per scopi decorativi e/o pubblicitari
le recinzioni saranno realizzate con materiale metallico o con elementi prefabbricati di disegno semplice mascherate da essenze verdi (siepi folte, essenze tappezzanti, entrambe a foglia perenne)

Il tecnico responsabile del procedimento per il rilascio del Permesso a costruire, nei casi in cui il committente proponga l'uso di materiali e caratteristiche diversi da quelli succitati, ma comunque validi dal punto di vista estetico, potrà sentire la Commissione Igienico Edilizia.

Ogni intervento, per quanto riguarda il sistema degli accessi viari, dell'infrastrutturazione generale e della sistemazione del terreno dovrà comprendere un'analisi estesa all'intera zona circostante, ottimizzando:

- la realizzazione delle opere di sistemazione del terreno
- le modalità di accesso all'impianto viario principale e secondario
- le caratteristiche degli allacciamenti alle reti infrastrutturali
- la definizione degli oneri dovuti dal richiedente e la definizione delle opere che dovranno essere realizzate direttamente dal richiedente con eventuale scorporo degli oneri di urbanizzazione e primaria.

Le richieste di P. di C. dovranno essere corredate di tutti gli elaborati, da tutti gli studi e da tutte le prescrizioni richieste dal D.M. 11/3/1988 "Norme tecniche riguardanti..."

Il PRG individua in quest'area il sistema viario interno, la collocazione delle aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi e/o direzionali e commerciali e/o residenziali.

La eventuale modifica di questo impianto viario non ancora realizzato oppure lo spostamento delle zone da un punto all'altro dell'intera area, potrà avvenire mediante stesura di Strumento urbanistico esecutivo.

La redazione di Strumento urbanistico esecutivo - secondo quanto disposto dalla L. 1050/1942 - dovrà comunque essere redatto nei casi in cui venga realizzato frazionamento o fusione di proprietà diverse.

Resta inteso che dovranno essere rispettate le disposizioni di legge vigenti a proposito dell'obbligatoria installazione di fonti di energia rinnovabile per gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione.

ART. 10 Aree agricole (tipo E)

destinazione: agricola

Ogni intervento edilizio soggetto a Permesso di costruire, , dichiarazione di inizio attività, può essere considerato conforme allo strumento urbanistico solamente qualora esso osservi tutte le prescrizioni vigenti di carattere urbanistico e geologico definite dalle tavole di Piano alle varie scale, dagli elaborati geologici redatti secondo la Circ. PGR 8/5/1996 n° 7/LAP e ancora, qualora si tratti di aree di nuovo insediamento, della Relazione Geologico Tecnica redatta a cura del richiedente.

Nei casi di interventi subordinati a strumento urbanistico esecutivo dovranno essere osservate anche le disposizioni previste dallo stesso SUE approvato secondo le procedure stabilite dalla legge. A seguito della verifica di compatibilità con il P.R.G. vigente, all'acquisizione dei pareri vincolanti nei casi dovuti, alla stipula di convenzione o atto d'obbligo unilaterale ove previsto, l'intervento potrà essere assentito in osservanza alla legislazione vigente (anche qualora essa non sia citata nel presente fascicolo) rammentando in particolare le disposizioni in materia di barriere architettoniche, il rispetto dei contenuti del D.M. 3/3/1988 nonché della L.R. 26/3/1990 " Disciplina degli scarichi delle pubbliche fognature e degli scarichi civili".

Il Permesso di Costruire o la dichiarazione di inizio attività in casi di particolare complessità o in casi che richiedano opere infrastrutturali eccedenti il semplice allacciamento ai pubblici

servizi ovvero il coordinamento tra operatori pubblici e privati, è obbligatoriamente subordinata alla stipula di convenzione o atto d'impegno unilaterale da parte del richiedente che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione delle opere infrastrutturali ritenute necessarie.

Ferma restando la possibilità - nel rispetto delle limitazioni vigenti in materia di vincoli e fasce di rispetto di qualsiasi natura - di realizzare eventuali opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 51 punto 1 della L. R. 56/77 e s.m. nonché i manufatti necessari al loro funzionamento anche qualora non espressamente previsti dalla cartografia di P.R.G., le opere a carattere più strettamente edificatorio sono disciplinate dalle disposizioni che seguono:

Prescrizioni di carattere generale

Tutti gli interventi qui di seguito elencati dovranno garantire un buon inserimento all'interno dell'ambiente e del paesaggio.

La richiesta di Permesso dovrà essere corredata da una documentazione approfondita dell'ambiente circostante.

Si richiede una progettazione coordinata all'area circostante che garantisca l'armonizzazione dell'intero nucleo.

Il progetto dovrà essere quindi corredato di:

- documentazione fotografica degli edifici già esistenti facenti parte del nucleo in cui sorge l'intervento in oggetto;
- particolari costruttivi;
- relazione tecnica approfondita

Il rapporto di copertura è così disciplinato:

- per gli agricoltori a titolo principale o part-time: 1/3 della superficie di pertinenza
- per tutti gli altri: 1/5 della superficie di pertinenza

Per ogni intervento dovrà essere assicurato il rispetto del successivo articolo "prescrizioni costruttive".

Gli interventi in zona agricola sono disciplinati secondo diverse condizioni e cioè:

Nuove edificazioni

Nelle aree agricole, le concessioni per nuove edificazioni, previo rispetto delle disposizioni vigenti in materia di vincoli e fasce di rispetto di qualsiasi genere, sono rilasciate unicamente a:

- a) imprenditori agricoli singoli o associati secondo quanto definito all'art. 1 del D.Lgs. 18 maggio 2001 n.228 che testualmente recita: " È imprenditore agricolo chi esercita una delle seguenti attività: coltivazione del fondo, selvicoltura, allevamento di animali ed attività connesse". In relazione all'allevamento di animali va precisato che l'attività cinotecnica (allevamento, selezione ed addestramento delle razze canine) ai sensi dell'art. 2 della Legge 23 agosto 1993 n.349 è considerata a tutti gli effetti attività imprenditoriale agricola quando i redditi che ne derivano sono prevalenti rispetto a quelli di altre attività economiche non agricole svolte dallo stesso soggetto.
- b) soggetti di cui alle lettere b) e c), 3° comma art. 25 L.R. 56/77 e s.m.. Ai soggetti di cui ai punti precedenti possono essere aggiunti anche gli enti locali che, pur non svolgendo attività

imprenditoriale in agricoltura, intendano realizzare infrastrutture a servizio dell'agricoltura a disposizione di produttori (magazzini di stoccaggio e/o commercializzazione, cantine sociali, silos ecc. ecc.)

Agli aventi titolo, che rientrano pertanto nelle disposizioni precedenti, sono consentiti interventi di nuova costruzione di:

a. Abitazioni a servizio dell'azienda agricola

Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni nelle aree agricole sono stabiliti dall'art. 25 comma 12, L.R. 56/77 e s.m. e in ogni caso le cubature per le residenze a servizio dell'azienda agricola non potranno superare nel complesso il volume residenziale massimo di 1.500 mc., mentre l'altezza è determinata in un massimo di 2 piani fuori terra.

Ai fini del computo degli indici di densità fondiaria è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda anche non contigui e/o localizzati in Comuni limitrofi. Il permesso è subordinato al pagamento del contributo di cui all'art. 3 della Legge 10/77, salvo i casi di gratuità per gli imprenditori agricoli a titolo principale di cui all'art. 9 lett. a) della Legge 10 che costruiscono in area agricola.

È ammessa la costruzione di autorimesse a servizio dell'abitazione nella misura massima di mq. **35** per ogni abitazione. L'altezza massima consentita degli edifici ad uso residenziale è determinata in due piani f.t. mentre la distanza da osservare dalle strade è determinata dalla fascia di rispetto della strada in questione oppure in metri 10 nel caso di edificazioni all'interno dei centri abitati. Tutte le nuove costruzioni a destinazione residenziale dovranno rispettare le disposizioni particolari, in merito alle caratteristiche edilizie, definite all'art. **16**. Le distanze dai confini da rispettare per tutte le nuove costruzioni sono fissate in metri 5 oppure a confine qualora preesistano costruzioni in aderenza e nel caso di assenso rilasciato per iscritto del proprietario confinante.

Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni nelle aree agricole non possono superare i limiti stabiliti dall'art. 25, comma 12 della L.R. 5/12/1977 n° 56 e qui di seguito richiamati:

- a) terreni e colture protette in serre fisse: mc. 0,06 per mq.;
- b) terreni a colture orticole o floricole specializzate: mc. 0,05 per mq.;
- c) terreni a seminativo ed a prato: mc. 0,02 per mq.;
- d) terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole: mc. 0,01 per mq. in misura non superiore a 5 ettari per azienda;
- e) terreni a pascolo e prato-pascolo di aziende silvo-pastorali: mc. 0,001 per mq. per abitazioni non superiori a 500 mc. per ogni azienda;
- f) terreni a colture legnose specializzate: mc 0,03 per mq.

b. Fabbricati a servizio dell'attività agricola quali stalle, magazzini, depositi, scuderie, ecc

Per i fabbricati al servizio dell'attività agricola:

la superficie coperta complessiva deve essere contenuta entro il 33% della sup. fondiaria di pertinenza.

b1) I fabbricati al servizio dell'attività agricola come elencati alle lettere **b) e c) dell'art. 2 punto 4**, non dovranno avere altezza superiore a quella determinata dall'esigenza specifica per la quale vengono realizzati. Detti fabbricati non sono conteggiati nel computo dei volumi: la richiesta di edificare gli stessi dovrà essere giustificata tuttavia con la presentazione di un piano di sviluppo dell'azienda agricola o dell'allevamento e la nuova edificazione dovrà sottostare alle disposizioni relative alle distanze dai confini e dalle strade.

b2) altri fabbricati destinati alle attività riportate all'art. 2 punto 4 (ad esclusione delle lettere b) e c) rientranti nel punto precedente) purché non superiori ai 1.000 mq.

Il rilascio **del titolo edificatorio** per interventi sia abitativi di cui al precedente punto a) sia di servizio di cui al punto b), è subordinato alla presentazione al Comune di un atto d'impegno dello avente diritto che preveda:

- a) il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola oppure ad allevamento;
- b) le classi di coltura in atto in progetto documentate, utilizzabili al fine di determinare i volumi edificabili (necessario solo per la costruzione delle residenze degli aventi titolo);
- c) il vincolo di trasferimento di cubatura (necessario solo per la costruzione delle residenze degli aventi titolo);
- d) le sanzioni per l'inosservanza degli impegni assunti.

L'atto trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale e a spese del concessionario sui registri della proprietà immobiliare.

L'insieme delle disposizioni di cui sopra disciplina anche i casi di eventuale riedificazione conseguenti a demolizione, in quanto tale operazione assume, a tutti gli effetti le caratteristiche della nuova edificazione e deve quindi essere adeguata alle prescrizioni ad essa inerenti, ivi compreso il rispetto della distanza da strade o da altri fabbricati anche nel caso in cui l'edificio oggetto di demolizione non osservi tali distanze. L'unica eccezione alla riedificazione disciplinata analogamente alla nuova costruzione è prevista nel caso in cui l'edificio esistente insista in area "instabile" o "a rischio" per particolari condizioni idrogeologiche: in tal caso si applicheranno le disposizioni per la riedificazione previste al successivo paragrafo 2) riportate all'art. 23.

La realizzazione delle concimaie nelle aziende agricole vanno allestite a norma di legge ed a tenuta stagna, in modo da non dover costituire danno alle altrui proprietà, né provocare inquinamenti né ingombrare i passaggi di pubblica utilità.

Le concimaie ed i depositi di letame, realizzati posteriormente all'entrata in vigore delle presenti norme, devono essere sistemati in maniera da non arrecare danno o disturbo ai confinanti; non è ammessa ad una distanza inferiore a metri 25 (venticinque) da qualsiasi edificio ad uso abitazione di proprietà e dalle strade ad uso pubblico, a metri 50 (cinquanta) dalle costruzioni di altra proprietà, dai corsi d'acqua, da sorgenti, da pozzi di acqua potabile e da condutture pure di acqua potabile; mentre deve rispettare le distanze dai confini

fissate per i fabbricati e non può essere realizzata all'interno delle fasce di rispetto.

Per quanto riguarda le caratteristiche costruttive delle nuove edificazioni elencate ai precedenti punti a) e b) si veda l'art. 16² "Prescrizioni costruttive per tutti gli interventi edilizi" e in particolare i punti dal 20 al 38.

Depositi attrezzi e simili.

Nelle aree agricole è ammessa per i proprietari dei fondi di superficie non inferiore a 2000 mq., la realizzazione di un basso fabbricato ad uso deposito attrezzi o ricovero animali aventi superficie non superiore a mq. 35, altezza all'imposta non superiore a m. 2,40 ed un'altezza massima esterna misurata al colmo pari a 3,50 metri. Detti fabbricati dovranno essere realizzati con materiali e forme coerenti con la tradizione locale oppure in legno rifinito con impregnante o smalto, tetto a una o due falde inclinate, con manto di copertura in coppi curvi o in tegole simil coppo (sono rigorosamente esclusi altri materiali quali: fibrocemento, lamiera, laminati plastici). La distanza dal confine deve essere non inferiore a 5 metri.

Recinzioni

Valgono le prescrizioni riportate all'art. 16, punto 2).

Interventi su edifici esistenti

Nei fabbricati e negli edifici esistenti in area agricola è consentito il mantenimento della destinazione d'uso in atto, mentre il cambio di destinazione d'uso è consentito nei seguenti casi:

- da altra destinazione a destinazione agricola e/o agrituristica limitatamente agli imprenditori agricoli a titolo principale;
- da altra destinazione a residenziale ed alle destinazioni ad essa connesse (secondo le definizioni di queste NTA), ivi compresa la destinazione a pubblico esercizio (bar, ristorante, ecc.).

Relativamente al punto a) si precisa che la destinazione agrituristica non è destinazione d'uso diversa dalla destinazione agricola a condizione che siano rispettate le disposizioni di cui all'art. 3 del D.Lgs. 18 maggio 2001 e della L.R. 23/3/1995, n° 38 "Disciplina dell'agriturismo" e che regolamentano tale attività.

Il cambio di destinazione di cui al precedente punto b), nel caso la destinazione precedente sia agricola, è consentito previo accertamento di cessazione da parte della Commissione Comunale per l'Agricoltura dell'attività agricola e comporta il pagamento degli oneri di urbanizzazione relativi. Nel caso l'edificio di cui è richiesto il cambio di destinazione sia stato realizzato dopo l'approvazione del P.R.G. adeguato alle disposizioni di cui alla L.R. 56/77 e s.m. il mutamento di destinazione d'uso è consentito solo qualora ricorrano le condizioni di cui al comma 10, art. 25, L.R. 56/77 e s.m. ovvero previo pagamento delle sanzioni previste per l'inosservanza degli impegni assunti con l'atto d'impegno a mantenere agricolo l'immobile stipulato al momento del rilascio di Permesso. In mancanza di tali requisiti la destinazione dovrà essere mantenuta agricola.

Gli interventi ammessi negli edifici esistenti in area agricola con intervento edilizio diretto sono i seguenti:

- opere interne
-

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia
- riedificazione: l'intervento è ammesso nel solo caso in cui l'edificio esistente insista su area ritenuta "a rischio" dagli allegati geologici dello strumento urbanistico vigente e comporta il trasferimento del volume edilizio esistente su altro terreno in area agricola non appartenente alla categoria "a rischio". Il volume esistente dovrà essere contestualmente demolito. E' consentita la riedificazione dell'edificio oggetto di intervento immediatamente al di fuori delle eventuali fasce di rispetto, in conformità con le prescrizioni sulle distanze da confini (m 5,0) e fabbricati (10 m) esistenti.
- recupero volumi non residenziali esistenti anche ai fini abitativi ai sensi della L.R. 29 aprile 2003 n. 9 "Norme per il recupero funzionale dei rustici" fino ad un totale complessivo di mc.1500
- recupero a fini abitativi dei sottotetti disciplinati dalla L.R. 6 agosto 1988, n.21 "Norme per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti"
- sopraelevazione: è ammessa, per gli edifici esistenti, esclusivamente per l'adeguamento delle altezze interne e limitatamente al raggiungimento dell'altezza minima media di legge. Nel caso in cui sia presente un piano sottotetto non abitabile, per l'adeguamento delle altezze interne dei piani sottostanti, è obbligatorio usufruire dell'altezza libera di questo piano, fino all'azzeramento del livello di imposta della copertura, prima di operare altre sopraelevazioni. L'intervento è ammesso unicamente anche per gli edifici ad uso abitativo aventi un unico piano f.t. quando l'avente titolo sia compreso tra i soggetti di cui alle lettere b) e c), 3° comma art. 25 L.R. 56/77 e s.m..
- ampliamento: per le abitazioni tale intervento è ammesso fino al limite di + 20% della Sup. residenziale esistente, qualora l'edificio insista all'interno di fascia di rispetto, esso dovrà osservare le disposizioni di legge che disciplinano la fascia su cui insiste.

Per quanto riguarda i fabbricati esistenti a servizio dell'attività agricola l'ampliamento è disciplinato dalle stesse disposizioni previste per la nuova costruzione degli stessi, indicate al precedente paragrafo 1).

Qualora detti fabbricati abbiano destinazione compatibile con la residenza, l'ampliamento sarà consentito esclusivamente fino al raggiungimento delle superfici massime indicate per le singole destinazioni in detto articolo.

È ammessa la costruzione di autorimesse a servizio dell'abitazione nella misura massima di mq. 35 3 per ogni abitazione, ma la nuova costruzione delle stesse può essere concessa solamente nei casi di comprovata impossibilità ad utilizzare a tale destinazione rustici o comunque fabbricati esistenti o parte degli stessi. Nel caso detti fabbricati esistano, sarà consentita solamente la costruzione della superficie ad uso autorimessa mancante rispetto alla misura di cui sopra.

Tutti gli interventi ammessi dalle presenti disposizioni dovranno rispettare le prescrizioni particolari in merito alle caratteristiche edilizie, definite al successivo art. 16 delle presenti norme. È ammessa infine, analogamente a quanto previsto al precedente punto 1), la realizzazione, anche nei casi di recupero degli edifici esistenti, di piscine a servizio dell'abitazione o dell'attività agrituristica disciplinata dalla citata L.R.23/3/1995 n° 38, previa osservanza delle disposizioni in materia di distanza dai confini, dai fabbricati e delle fasce di rispetto.

Gli interventi che interessano edifici esistenti in zona di tipo E sono rivolti alla conservazione e alla valorizzazione dell'edificio di tipo agricolo, ai suoi rapporti con l'ambiente circostante e con l'attività lavorativa tipica del territorio del comune di Cereseto comunale.

Realizzazione di fabbricati di pertinenza di costruzioni facenti parte del centro abitato indicato in cartografia (perimetrato ai sensi del Dlgs n. 285/92 e s.m.i. e circolare Ministero Lavori pubblici n. 6709/97 del 29/12/97)

Viste le particolari condizioni geomorfologiche del territorio di Cereseto, nelle zone di tipo E, collegate ai margini del centro abitato indicato in cartografia (perimetrato ai sensi del Dlgs n. 285/92 e s.m.i. e circolare Ministero Lavori pubblici n. 6709/97 del 29/12/97), entro l'ambito definito da un raggio di ml. 50 misurati dallo spigolo del fabbricato di proprietà del richiedente, è consentita la realizzazione di piccoli fabbricati di pertinenza all'abitazione.

Il raggio di ml. 50 dovrà essere misurato dallo spigolo del fabbricato interessato più vicino al perimetro dell'abitato.

Tali fabbricati potranno avere una superficie coperta massima di mq.2,40 un'altezza di ml. 2,5 misurata dal piano di campagna al filo di gronda e di ml. 3,50 dal piano di campagna al colmo del tetto. non superiore a mq. 35, altezza all'imposta non superiore a m. 2,40 ed un'altezza massima esterna misurata al colmo pari a 3,50 metri. Detti fabbricati dovranno essere realizzati con materiali e forme coerenti con la tradizione locale oppure in legno rifinito con impregnante o smalto, tetto a una o due falde inclinate, con manto di copertura preferibilmente in coppi curvi. Valgono le prescrizioni di cui al successivo art. 16. La distanza dal confine deve essere non inferiore a 5 metri.

Le caratteristiche architettoniche di questo fabbricato dovranno essere coerenti con quelle del fabbricato di cui rappresentano pertinenza.

Resta inteso che dovranno essere rispettate le disposizioni di legge vigenti a proposito dell'obbligatoria installazione di fonti di energia rinnovabile per gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione.

ART. 10 bis Allevamenti ammessi nelle aree agricole (tipo E)

1) - ALLEVAMENTI NON INTENSIVI AZIENDALI O INTERAZIENDALI

DEFINIZIONE

A prescindere dalla localizzazione in area protetta, sono considerati allevamenti non intensivi o interaziendali, quelli con un numero di animali inferiore o uguale a:

- 1) 1.000 (avicoli)
- 2) 800 (cunicoli)
- 3) 120 (suini da produzione, aventi peso oltre 30 kg/cad)-45 (scrofe)
- 4) 300 (ovi-caprini)
- 5) 50 (bovini)

Non sono comunque soggetti a verifica da parte della provincia gli allevamenti con concentrazione animale descrivibile con un numero di "Unità Bovine Adulte" (UBA) per ettaro inferiore a 5, calcolato secondo le modalità stabilite da deliberazione della Giunta Regionale, se collocati in area non protetta; le soglie dimensionali per gli allevamenti che ricadono anche parzialmente in aree protette, e sempreché la realizzazione sia consentita dalla legge istitutiva dell'area protetta interessata, devono essere ridotte del 50%.

DISTANZE

Prescrizioni generali da rispettare per gli allevamenti aziendali (non intensivi):

Allevamenti di suini e di sanati:

- distanza da confini: m. 15
- distanza dalla residenza del conduttore: m. 25
- distanza da altre residenze isolate: m. 100
- distanza da nuclei rurali e dai nuclei di interesse paesaggistico ambientale (art.6): m. 100
- distanza dalle aree urbane: m. 200
- distanza da insediamenti non residenziali: m. 100.

Allevamenti aziendali (non intensivi) di altri bovini, equini, ovini e caprini

- distanza da confini: m. 10
- distanza dalla residenza del conduttore e da terzi: m. 20
- distanza da nuclei rurali e dai nuclei di interesse paesaggistico ambientale: m. 20
- distanza dalle aree urbane: m. 100
- distanza dagli insediamenti non residenziali: m. 50

Allevamenti aziendali (non intensivi) avicoli, di conigli ed altri piccoli animali

Fino a 50 capi:

- distanza da confini: m. 5
- distanza dalla residenza del conduttore e da terzi: m. 10
- distanza da nuclei rurali e dai nuclei di interesse paesaggistico ambientale: m. 10
- distanza dalle aree urbane: m. 100
- distanza dagli insediamenti non residenziali: m. 20

Da 50 a 250 capi:

- distanza da confini: m. 20
- distanza dalla residenza del conduttore e da terzi: m. 30
- distanza da nuclei rurali e dai nuclei di interesse paesaggistico ambientale: m. 50
- distanza dalle aree urbane: m. 150
- distanza dagli insediamenti non residenziali: m. 50

Oltre i 250 capi:

- distanza da confini: m. 25
- distanza dalla residenza del conduttore e da terzi: m. 50
- distanza da nuclei rurali e dai nuclei di interesse paesaggistico ambientale: m. 100
- distanza dalle aree urbane: m. 150
- distanza dagli insediamenti non residenziali: m. 100

le distanze sopra indicate valgono anche per le recinzioni di stabulazione all'aperto di animali.

2) - ALLEVAMENTI DI TIPO PRODUTTIVO INTENSIVO

DEFINIZIONE

Per allevamento intensivo si intende l'esistenza di una concentrazione animale descrivibile, indifferentemente dalla localizzazione o meno in area protetta, con un numero di "Unità Bovine Adulte" (UBA) per ettaro superiore a 5, calcolato secondo le modalità stabilite da deliberazione della Giunta Regionale.

SOGGETTI ATTUATORI

Qualsiasi soggetto avente titolo.

CONDIZIONI DI AMMISSIBILITA'

Tali insediamenti, ai sensi della L.R. 14 dicembre 1998 n. 40 "Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione" e s.m.i., sono ammessi a seguito di verifica della compatibilità ambientale dei progetti.

Per "compatibilità ambientale" si intende la coerenza e la congruità delle strategie e delle azioni previste (descritte con piani e programmi attuativi), nonché degli interventi di salvaguardia, tutela e miglioramento della qualità dell'ambiente e della vita, di valorizzazione delle risorse previsti dai progetti con cui si richiede permesso di costruire. Ogni intervento dovrà rispettare delle disposizioni normative comunitarie, statali e regionali.

INTERVENTI AMMESSI.

Gli edifici per allevamenti zootecnici intensivi comprendono anche gli edifici di servizio, di deposito e di alloggio del personale di custodia; questi ultimi potranno essere ubicati a distanze non inferiori a ml. 20 dagli altri edifici aziendali non residenziali, fatte salve le prescrizioni più restrittive in merito alle distanze dalle concimaie .

Tutti gli allevamenti intensivi possono essere insediati su aree nelle quali sia possibile il controllo delle acque superficiali e sotterranee e l'applicazione di ogni cautela che si renda necessaria a giudizio dell'autorità sanitaria.

Sono vietati allevamenti intensivi di qualsivoglia natura non collegati alla conduzione dei fondi e in ogni caso eccedenti le capacità produttive degli stessi: l'alimentazione del bestiame viene fatta regolarmente mediante razioni alimentari costituite, in unità foraggere, per almeno il 35%, da produzioni ricavata all'interno dell'attività.

Resta immutato quanto stabilito dalla legislazione regionale e nazionale che disciplina lo spandimento di liquami zootecnici sul suolo.

Le concimaie ed i depositi di letame, realizzati posteriormente all'entrata in vigore delle presenti norme, devono essere sistemati in maniera da non arrecare danno o disturbo ai confinanti; non è ammessa ad una distanza inferiore a metri 25 (venticinque) da qualsiasi edificio ad uso abitazione di proprietà e dalle strade ad uso pubblico, a metri 50 (cinquanta) dalle costruzioni di altra proprietà, dai corsi d'acqua, da sorgenti, da pozzi di acqua potabile e da condutture pure di acqua potabile; la sua realizzazione non può avvenire all'interno delle fasce di rispetto.

ITER PROCEDURALE

Sono previste le procedure di cui all'art. 4 della L.R. 40/98:

- i progetti per l'allevamento intensivo, di cui al punto 17 dell'allegato A2, di pollame o di suini con più di: a) 85.000 posti per polli da ingrasso, 60.000 per galline; b) 3.000 per suini da produzione (di oltre 30 kg); c) 900 posti per scrofe;
- i progetti per gli impianti di allevamento intensivo di animali, di cui al punto 1 dell'allegato B2, della L.R. 40/98, non ricadenti, neppure parzialmente, in aree protette sono sottoposti alla fase di verifica da parte della Provincia, secondo le modalità di cui all'art. 10 della sopraccitata legge; qualora invece ricadano, anche parzialmente in aree protette, sempre che la realizzazione sia consentita dalla legge istitutiva dell'area protetta interessata, saranno invece sottoposti alla fase di valutazione sempre ad opera della Provincia.

DISTANZE

Prescrizioni generali da rispettare per gli allevamenti intensivi:

distanze dalle aree urbane più vicine:

- m 400 per gli allevamenti avicoli
- m 400 per gli allevamenti suinicoli, di sanati e per gli altri allevamenti inquinanti
- m 250 per gli allevamenti di altri bovini in genere e per gli altri allevamenti assimilabili.

distanze dai nuclei rurali, dalle residenze isolate, dai nuclei di interesse paesaggistico ambientale, dalle aree non residenziali più vicini:

- m 200 per gli allevamenti avicoli
- m 200 per gli allevamenti suinicoli, di sanati e per gli altri allevamenti inquinanti
- m 150 per gli allevamenti di altri bovini in genere e per gli altri allevamenti assimilabili.

arretramenti stradali secondo legge.

Le distanze sopra indicate valgono anche per le recinzioni di stabulazione all'aperto di animali.

In ogni caso tra le aree residenziali e le stalle di nuovo impianto, qualora l'Amministrazione lo ritenga opportuno, il progetto dovrà prevedere la creazione di cortine verdi dello spessore almeno di 10 m. composte da alberi di medio e alto fusto.

ART.11 Attività di carattere agricolo intercluse nell'abitato

Destinazione: agricola e residenziale

Nei casi di attività di carattere agricolo esistenti, intercluse nell'abitato e risultanti dall'effettivo esame dello stato di fatto, si rimanda all'art 10 e 10 bis.

ART. 12 Aree destinate a verde privato: inedificabili

Sono le aree intercluse all'interno del tessuto edilizio del centro abitato indicato in cartografia (perimetrato ai sensi del Dlgs n. 285/92 e s.m.i. e circolare Ministero Lavori pubblici n. 6709/97 del 29/12/97): esse sono inedificabili e potranno essere sistemate a giardino o ad arredo per esterni.

ART.13 Aree ed edifici di tipo D (prevalente destinazione produttiva) siti in zona isolata

Destinazione: produttiva e residenziale

Sono classificati all'interno di questa categoria gli edifici a destinazione produttiva od artigianale esistenti, collocati in zona isolata ovvero in zona qualificata come "impropria" a causa delle inadeguate condizioni geologiche e/o di esondabilità del terreno. Essi sono espressamente individuati alla cartografia in scala 1:5.000 in scala 1:2.000 con apposito simbolo e con la sigla "num.i" (1i, 2i, 3i, 4i).

Per quanto riguarda l'impatto visuale dell'edificio, all'entrata in vigore del presente PRGC il Sindaco potrà emettere ordinanza (al fine di eliminare l'effetto visuale negativo), imponendo interventi di piantumazione e di arredo verde.

In questi nuclei sono consentiti interventi di:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- ristrutturazione edilizia
- ampliamento contenuto entro il limite di 250 mq. di superficie utile netta

- mutamento di destinazione d'uso entro i limiti previsti dall'art. 2 delle presenti Norme
- recupero volumi esistenti
- Nuove costruzioni

Tutti gli interventi dovranno rispettare i seguenti parametri:

rapporto di copertura massimo:	50% della superficie di pertinenza
altezza massima delle costruzioni (capannoni, silos, ciminiera, comignoli, ecc.)	8,5 ml misurati dal piano di campagna al punto più alto della rifinitura esterna (cornicione, pannellatura, ecc) E' ammessa altezza maggiore esclusivamente per antenne e ripetitori.
distanza dai confini:	metà della altezza dell'edificio in progetto con un minimo di ml. 6
distanza minima dal ciglio stradale:	ml 10 da qualunque tipo di strada

Per un buon inserimento all'interno dell'ambiente circostante, per ogni intervento, dovranno essere garantite le condizioni descritte ai seguenti punti.

2. Dovranno essere realizzati, all'interno del lotto, parcheggi di uso privato, in misura pari a 20% della superficie coperta. Quando si tratti di attività di commercio all'ingrosso o al dettaglio, dovrà essere individuata, all'interno del lotto, una superficie pari al 50 % della superficie coperta avente destinazione commerciale per parcheggio riservato alla clientela

3. Dovrà essere realizzata, all'interno del lotto, una piantumazione costituita da essenze di alto fusto a cortina continua, per mascherare l'edificio rispetto ai punti di veduta circostanti

4. Limitatamente agli impianti con superficie coperta superiore a 500 mq. - è concessa la realizzazione di una unità abitativa avente misura massima di 120 mq di superficie utile netta. Tale spazio rientrerà nel calcolo del rapporto di copertura massimo sopraindicato a proposito delle zone di tipo D.

Tutti gli interventi dovranno essere realizzati secondo le indicazioni specificate al seguente articolo "Prescrizioni di carattere costruttivo per tutti gli interventi edilizi".

ART.15 Aree di tipo F - per servizi pubblici ed impianti tecnologici (FT)

Le indicazioni contenute nella cartografia di P.R.G.C. circa la destinazione d'uso delle singole aree per servizi non possono subire variazioni se non con le procedure di cui all'art. 17, comma 12 lettera b) della L.R. 56/77 e s.m.i.

L'utilizzo delle aree e degli immobili classificati come "aree di tipo F" sarà finalizzata all'utilizzo di carattere pubblico anche quando l'intervento sia realizzato da soggetto privato.

In tal caso l'intervento dovrà essere sottoposto alla redazione di una convenzione approvata dal Consiglio Comunale, che ne definirà l'utilizzo pubblico.

Tutti gli interventi edificatori dovranno sottostare alle disposizioni di cui al successivo articolo 16 "Prescrizioni costruttive per tutti gli interventi edilizi".

Per le aree e gli edifici classificati come "Aree di tipo A 1" (tavola in scala 1:1.000) valgono le prescrizioni definite all' art. 5 delle presenti N.T.A..

Ricadono in zona FT, anche se non individuate in cartografia e non computabili ai fini del rispetto degli standard previsti nel P.R.G., le costruzioni contenenti esclusivamente impianti tecnici (depuratori, torri piezometriche, cabine elettriche, pesi pubblici e simili) di interesse pubblico e relative aree di pertinenza.

Ricadono inoltre in zona FT, anche se non individuate in cartografia, e non computabili ai fini del rispetto degli standard previsti nel P.R.G., le stazioni di servizio e distribuzione carburanti con le relative aree di pertinenza; tali attrezzature non potranno coprire più di 1/3 della superficie di pertinenza e dovranno essere dotate di idonei impianti di depurazione per le acque di lavaggio e conservazione dei residui di lavorazione che non possono essere immessi nella rete fognaria ai sensi di legge.

Nelle aree FT, non concorrenti alla definizione degli standard di legge, è vietato qualsiasi tipo di edificazione salvo quella destinata agli impianti stessi; è consentita invece la realizzazione di altri tipi di servizi che non prevedano edificazione, quali parcheggi a raso e aree verdi, purché di uso pubblico.

Gli eventuali interventi di nuova costruzione, in aree a servizi al di fuori delle aree di tipo A, dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

distanza minima dal ciglio stradale	Da strada comunale a traffico medio: ml 10 Da strada vicinale o comunale a traffico modesto: ml 6
distanza minima dal confine e di proprietà e tra fabbricati	dai confini: 5 ml tra fabbricati, secondo le prescrizioni del DM 1444/68; se i fabbricati non sono confrontanti potrà essere lasciata una distanza inferiore ai 10 ml
altezza massima dei fabbricati	ml 7.5
rapporto di copertura massimo	a) max 30% della superficie complessiva delle aree a servizi esterne alle aree di tipo A b) max 80% della superficie di ciascuna area esterna alle aree di tipo A, nel rispetto del requisito a)

ART. 15 bis Aree di tipo FP - Attività private di interesse pubblico

E' compresa in questa categoria una porzione del parco del castello, indicata con apposito simbolo in cartografia, il cui uso pubblico deve essere regolamentato da una convenzione da stipulare tra la proprietà e il Comune di Cereseto. Tale convenzione può comprende l'uso pubblico, oltre che del giardino, del cortile e delle sale situate al piano terreno dell'ala est, prospiciente via Cavour/via Inverneto.

All'interno dell'area FP valgono le prescrizioni di cui al precedente art. 12.

All'interno del parco non sono ammesse installazioni di impianti e manufatti che possano comprometterne la visibilità del Castello.

ART. 16 Prescrizioni costruttive per tutti gli interventi edilizi

Viste le disposizioni in materia di autorizzazione paesaggistica (D.Lgs, 42/2004) le prescrizioni qui di seguito esposte interessano tutte le zone del territorio comunale.

Tutti gli interventi dovranno essere rispettosa dell'ambiente, abolendo le superfetazioni e i materiali estranei.

La commissione edilizia ha il compito di valutare, in ogni caso specifico, le caratteristiche di finitura e di inserimento nell'ambiente e può aggiungere, alla luce di particolari condizioni paesaggistico/ambientali, ulteriori indicazioni, oltre a quelle qui di seguito elencate che dovranno comunque essere rispettate.

Per garantire l'esatta rispondenza delle opere realizzate ai progetti approvati, gli elaborati grafici dovranno essere corredati di particolari costruttivi dettagliati, con specifica indicazione di tutti i materiali che verranno utilizzati. Ogni progetto dovrà comprendere un'accurata documentazione fotografica.

Prescrizioni relative alle sistemazioni esterne:

1. per interventi di nuova piantumazione, è sconsigliato l'uso di essenze estranee al nostro ambiente (per esempio: pini, abeti, tuje, ecc.). Sono invece consigliate le essenze tipiche della nostra zona: querce, tigli, acacie, etc. Si veda il Regolamento Edilizio.
2. per le recinzioni si veda il Regolamento Edilizio.
3. è vietato l'uso di recinzioni in manufatti di cemento di nuova fattura.
4. eventuali tettucci per la protezione dell'ingresso dovranno avere disegno semplice e dimensioni limitate. La commissione edilizia potrà a sua discrezione vietare la realizzazione di tettucci quando essi possano costituire pericolo. Si veda il Regolamento Edilizio.
5. cancellate e inferriate dovranno essere improntate alla più assoluta semplicità e realizzate con l'impiego di profilati in ferro di semplice disegno. Si veda il Regolamento Edilizio.
6. per le insegne e le scritte pubblicitarie si veda il Regolamento Edilizio
7. le pavimentazioni esterne potranno essere in pietra naturale, ghiaietto, blocchetti di cemento prefabbricati, con disegno semplice e colore appropriato. Si consiglia l'uso di "blocchetti drenanti".
8. le fioriere dovranno essere in materiale laterizio di disegno semplice. E' vietato l'uso di manufatti in cemento o altro materiale estraneo alle caratteristiche originarie dell'ambiente.
9. per l'illuminazione esterna si veda il Regolamento Edilizio. Si consiglia l'utilizzo di elementi di semplice fattura: a boccia sostenuta da pali o mensole oppure a semplice campana in materiale metallico.

Prescrizioni relative alle opere riguardanti edifici costruiti o da costruire:

10. gli intonaci saranno del tipo a civile con esclusione di qualsiasi artefazione (tipo: strollatura, spruzzatura, bucciato, ecc.)
11. gli eventuali rivestimenti esterni in pietra (luserna o porfido) dovranno essere costituiti da elementi trattati a spacco, con disegno regolare, coerenti alla tipologia originaria del luogo. E' vietato l'uso di materiali lucidi.
12. per le coloriture di intonaci e serramenti si veda il Regolamento Edilizio.
13. le coperture avranno sagoma "a falde" con coppi alla piemontese (altri materiali quali: similcoppo antichizzato, lamiera grecata color testa di moro, sono consentiti solo in zona D o in zona E). La parte sporgente della copertura dovrà preferibilmente lasciare a vista l'orditura che sarà costituita da elementi a disegno semplice. La parte sporgente della copertura potrà anche essere costituita da semplice soletta di cls armato a vista o intonacato avente la stessa pendenza della falda di tetto. E' esclusa la finitura del cornicione con "perline" di legno e di altro materiale. La realizzazione di copertura piana è ammessa solo a fronte di una dettagliata proposta progettuale che ne giustifichi l'esecuzione, alla luce del contesto paesaggistico e ambientale. In tal caso la copertura piana dovrà essere mascherata con essenze verdi coprenti.
14. le zoccolature esterne in pietra dovranno essere costituite da elementi trattati a spacco, fino ad un'altezza massima da terra di ml. 0,80 con dimensioni comprese tra i ml. 0.30 x 0.80 e 0.5 x 0.80 , posizionati verticalmente.
15. nei casi di ampliamento e sopraelevazione dovranno essere usati caratteri tipologici propri del tessuto originario dell'edificio interessato e degli edifici contigui.
16. per la realizzazione di nuovi balconi si veda il Regolamento Edilizio.
17. Per gli interventi di limitatissime dimensioni (per adeguamento igienico sanitario ovvero per la realizzazione di vani tecnici o centrali termiche) deve prevalere l'opportunità di valorizzare l'essenzialità della costruzione, a insindacabile giudizio della commissione edilizia, potranno esser e ammesse caratteristiche costruttive particolari, improntate alla massima semplicità e rigore, anche in deroga ai vincoli descritti in questo articolo.
18. Per le autorimesse: qualora non sia possibile ricavare tale spazio all'interno del fabbricato già esistente, dovranno essere garantite le seguenti caratteristiche:
 - è escluso l'uso di box prefabbricati in lamiera, cemento o altro materiale simile
 - la morfologia del terreno dovrà essere adeguatamente sfruttata per la sistemazione dell'autorimessa
 - il serramento d'ingresso dovrà essere in materiale plastico, metallico oppure in legno a doghe orizzontali, verniciato con colore armonizzante (e non contrastante) con la coloritura della facciata.

Si vedano le prescrizioni del Regolamento Edilizio riguardanti gli accessi carrai.

19. Per gli accessi carrai si vedano le prescrizioni del Regolamento Edilizio.
20. Per i capannoni a destinazione agricola e per i capannoni a destinazione produttiva:
- la copertura dovrà essere in materiale laterizio, in fibrocemento o in lamiera sagomata di colore simile al laterizio. E' sconsigliato l'uso di fibrocemento o lamiera di colore grigi;
 - dovrà essere realizzata, all'interno del lotto, un piantumazione costituita da essenze di alto fusto a cortina continua, per mascherare l'edificio rispetto ai punti di veduta circostanti.

Oltre alle prescrizioni di cui sopra, per gli interventi in zona A e per gli interventi che interessano edifici esistenti di tipo tradizionale, siti in zona E (vecchie cascine, vecchi fienili, edifici a destinazione residenziale collocati ai margini dell'abitato) dovranno essere osservate anche le seguenti condizioni:

21. Le facciate degli edifici e le pareti di chiusura dovranno uniformarsi, per dimensione, materiale, proporzioni alle facciata all'edificio originario e agli edifici tradizionali della zona. Sono esclusi:
- tapparelle
 - serramenti in alluminio a vista o altro materiale di finitura che sia estraneo alla tipologia originaria.
22. I serramenti-finestra (in legno o metallo smaltati o in PVC) dovranno avere disegno semplice. Le persiane (sempre in legno, metallo smaltati o PVC) ad alette, dovranno essere del tipo 'alla piemontese'.
23. I portoncini d'ingresso dovranno essere in legno a vista o verniciato, dovranno avere disegno semplice e conforme alla tipologia dell'edificio a cui appartengono.
24. I serramenti d'ingresso carraio dovranno essere verniciati con colore armonizzante (e non contrastante) con la coloritura della facciata
25. Le coperture avranno sagoma "a falde" con coppi alla piemontese (sono rigorosamente esclusi altri materiali quali: fibrocemento, lamiera, laminati plastici). La parte sporgente della copertura dovrà preferibilmente lasciare a vista l'orditura. Oppure essa potrà essere costituita da semplice soletta di cls armato a vista o intonacato avente la stessa pendenza della falda di tetto
26. Lo sporto del tetto qualora sia realizzato con orditura in legno a vista non potrà superare i 60 cm., qualora sia realizzato con soletta in cls. sagomata o lineare non potrà superare i 30 cm.
27. I canali di gronda e i pluviali saranno in rame oppure in lamiera verniciata o zincata.
28. I comignoli dovranno essere in mattoni intonacati o in mattoni vecchi a vista con copertino di semplice disegno.

29. Sporgenze o rientranze rispetto al filo di facciata (tettucci, pensiline, etc.) sono sconsigliati.
30. I balconi potranno avere uno sviluppo massimo di metri 2,0 (in lunghezza).
31. La protezione di ingressi potrà essere eventualmente realizzata con materiali leggeri e con sagoma assolutamente essenziale (ferro e vetro oppure lastre di pietra). Tali protezioni non dovranno in alcun modo rappresentare un intralcio al traffico.
32. Per le tinteggiature esterne dovranno essere utilizzati colori del tipo tradizionale, previa campionatura..
33. La verniciatura dei serramenti dovrà essere realizzata con colori del tipo tradizionale previa campionatura. I serramenti in legno potranno essere lasciati ' a vista ' ma con l'uso di impregnante scuro.
34. Gli elementi accessori in ferro o altro materiale (maniglie, targhette, cassette per le lettere elementi per l'illuminazione) visibili all'esterno dovranno essere di semplice fattura
35. Abbaini e lucernari dovranno essere bene inseriti nelle caratteristiche tipologiche del fabbricato e dovranno avere limitate dimensioni.
36. Le pavimentazioni degli spazi esterni anche se riservati all'uso privato saranno realizzate in blocchetti di porfido o altro materiale lapideo ovvero in ghiaietto.
37. Gli interventi volti al riuso di parti di fabbrica "rustiche" per fini abitativi o per altri usi dovranno rispettare i caratteri architettonici e tipologici dei fabbricati originari e assicurare, con opportuni arretramenti, la leggibilità delle strutture originarie.

Devono essere rispettate le prescrizioni del Regolamento Edilizio.

La commissione edilizia potrà' autorizzare interventi non conformi alle prescrizioni del presente articolo, qualora l'intervento si caratterizzi per una particolare qualità architettonica. il progetto dovrà essere corredato di un accurato dossier fotografico della zona interessata, di una diffusa documentazione del progetto che dovrà illustrare i motivi e i riferimenti che hanno indotto a non seguire le prescrizioni di questo articolo e da una *dettagliata documentazione progettuale (simulazione, rappresentazione tridimensionale, ecc.)*

ART. 17 Prescrizioni per la realizzazione di muri di sostegno

Si veda il Regolamento Edilizio.

ART. 18 Distanza dalle strade per i nuovi fabbricati, per le opere di ampliamento e per le recinzioni

Le seguenti norme sono comunque subordinate alle prescrizioni previste dal Codice Stradale vigente al momento della richiesta di P. di C.

A protezione dei nastri e degli incroci stradali sono prescritte le seguenti distanze:

Nuova edificazione di fabbricati

A) Fuori dalle zone rese edificabili o trasformabili dal PRG (aree di tipo E)

Secondo le prescrizioni del Codice Stradale

B) Entro le aree rese edificabili o trasformabili con questo strumento urbanistico di tipo B, C, D, F, ovvero nei nuclei abitati di interesse paesaggistico

1	Per strade comunali, provinciali o statali su cui già insiste o si prevede un notevole flusso di traffico: ml 10,00
2	Per strade comunali o vicinali con modesto flusso di traffico, per strade interne alle nuove aree di espansione, date le particolari situazioni orografiche e di impianto urbanistico: ml 6,00

C) Nell'ambito delle aree di tipo A

Dovranno essere rispettare gli eventuali allineamenti esistenti.

Ampliamento di edifici già esistenti

A) Fuori dalle zone rese edificabili o trasformabili dal PRG (nelle aree di tipo E)

Secondo le prescrizioni del Codice Stradale

Se l'edificio esistente ricada entro la fascia di rispetto stradale, l'ampliamento dovrà interessare il lato del fabbricato opposto al fronte strada.

B) Entro le aree rese edificabili o trasformabili con questo strumento urbanistico di tipo B, C, D, F ovvero nei nuclei abitati di interesse paesaggistico

1	Per strade comunali, provinciali o statali su cui già insiste o si prevede un notevole flusso di traffico: ml 10,00
2	Per strade comunali o vicinali con modesto flusso di traffico, per strade interne alle nuove aree di espansione, date le particolari situazioni orografiche e di impianto urbanistico: ml 6,00

C) Nell'ambito delle aree di tipo A

Dovranno essere rispettare gli eventuali allineamenti esistenti.

Realizzazione di recinzioni ex-novo, ampliamenti di recinzioni esistenti o piantumazione con essenze di alto fusto

All'esterno del perimetro del centro abitato indicato in cartografia (perimetrato ai sensi del Dlgs n. 285/92 e s.m.i. e circolare Ministero Lavori pubblici n. 6709/97 del 29/12/97), nelle aree di tipo B o C, la recinzione, dovrà garantire un arretramento adatto alla sosta di due automezzi (25 mq).

Per quanto riguarda le essenze di alto fusto si faccia riferimento alle prescrizioni espresse dal Codice Stradale, dagli enti competenti per la gestione del patrimonio stradale (ANAS, Provincia, etc.), dal Codice Civile.

ART. 19 Piscine private

In tutte le aree del P.R.G. potrà essere concessa la costruzione di piscine private alle seguenti condizioni:

- che la piscina sia realizzata ad una distanza minima dalle proprietà confinanti pari alla metà della larghezza della piscina stessa, con un minimo di ml 3,0.
- che venga curato con particolare attenzione il suo inserimento nell'ambiente costruito e nel paesaggio evitando sbancamenti o costruzione di muri di sostegno.

La costruzione di piscine private è soggetta a P. di C. e onerosa, in ragione del volume di invaso.

ART. 21 Bassi fabbricati destinati ad autorimessa, verande, pergolati e gazebo, barbecue - forni a legna

Bassi fabbricati destinati ad autorimesse

Quando non sia possibile ricavar questa destinazione con interventi di ristrutturazione e di riuso di fabbricati rustici esistenti, gli interventi di nuove edificazione potranno avere una S.U. massima di mq. 35 e rispettare il rapporto massimo di copertura del 30 % della superficie di pertinenza, per ogni unità immobiliare.

Dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- osservanza delle prescrizioni dell'art. 16 di queste NTA (sono comunque escluse coperture piane, laminati plastici, lamiera ondulata).
- altezza massima fuori terra: m 3,50 misurati al colmo
- altezza massima **a 5 mt dal** confine di proprietà: m 3,00,
- distanza minima da pareti finestrate, prospicienti, in libera e diretta visuale: m 10

Verande

All'esterno del Centro Storico, su facciate che non prospettano su spazi pubblici, è ammessa (previo Atto Autorizzativo Comunale) l'installazione di verande per chiudere piccoli balconi, ai fini di migliorare le prestazioni energetiche dell'edificio (protezione da agenti atmosferici). Questo intervento non rappresenta incremento di superficie/volumetria, ma è soggetto al pagamento del Contributo di Costruzione.

- Le verande devono essere realizzate con materiali leggeri (vetro, acciaio/ alluminio verniciati /pvc) ed essere coerenti dal punto di vista decorativo ed estetico con l'edificio e con l'ambiente circostanti
- La superficie aeroilluminante della veranda non può essere inferiore ad 1/8 della superficie di pavimento di veranda + il locale a cui è annessa;
- I locali con punto/cottura o focolare che si aprono sulle verande devono essere muniti di adeguato impianto di aspirazione forzata, con scarico diretto verso l'esterno;
- I servizi igienici che si aprono sulla veranda devono essere muniti di adeguato impianto di aspirazione forzata, con scarico diretto all'esterno;
- Nella veranda non devono essere installati apparecchi con fiamma libera;
- Se sono presenti, all'interno della veranda, tubi-distribuzione-gas o misuratori, essa deve avere apertura diretta e permanente con l'esterno costituita da foro situato nella parte superiore,

avente superficie minima di 1/30 della superficie di pavimento, con un minimo di mq 0,20.

Pergolati - gazebi

E' ammessa (previo Atto Autorizzativo Comunale) la realizzazione di pergolati, gazebi (definiti come chioschi da giardino, aperti sui lati, di superficie non superiore a mq 10) e passaggi coperti (aperti sui lati) sullo spazio di pertinenza delle costruzioni residenziali o destinate a servizi da rivedere con la definizione dei termini.

Questo intervento non rappresenta incremento di superficie/volumetria e non è soggetto al pagamento del Contributo di Costruzione.

- Non sono ammesse strutture in muratura o cemento armato;
- Sono ammesse strutture in legno trattato, acciaio/alluminio verniciati/pvc
- le coperture potranno essere in grigliato di legno, di acciaio/alluminio verniciato, in vetro o policarbonato, in telo impermeabile
- l'uso di policarbonato e alluminio è escluso entro l'ambito Centro Storico

Barbecue - forni a legna

E' ammessa (previo Atto Autorizzativo Comunale) l'installazione di barbecue e forni a legna prefabbricati. Questo intervento non rappresenta incremento di superficie/volumetria, non è soggetto al pagamento del Contributo di Costruzione.

- Questi manufatti devono essere coerenti dal punto di vista decorativo ed estetico con l'edificio e con l'ambiente circostanti
- Devono essere collocati alla distanza di 5 m da confine
- Devono rispettare la normativa vigente per l'esalazione dei fumi
- Devono avere superficie massima di 3,5 mq

ART. 22 Gestione del patrimonio forestale ed agricolo

Il taglio dei boschi

- nelle aree non soggette a vincolo idrogeologico (L. R. 49/78 n° 57 art. 15), ai sensi della L.R. 4/9/78 n. 57, è sempre soggetta ad autorizzazione del Sindaco
- nelle aree soggette a vincolo idrogeologico (legge citata, art. 14) è sempre soggetta ad autorizzazione del Presidente della Giunta Regionale

Tutte le opere relative alla gestione, riqualificazione, trasformazione del patrimonio forestale ed agricolo debbono essere finalizzate alla riqualificazione dell'assetto idrogeologico del territorio.

Tutte le opere di rimodellamento del terreno e di trasformazione del suolo che interessino una superficie maggiore di 1.500 mq e/o un volume di 3000 mc dovranno essere sottoposte alle condizioni previste dall'art. 30 L.R. 56/77 e s. m. e i

ART. 23 Prescrizioni relative alla classificazione delle varie aree secondo la Circ. n.7/LAP del 6/5/96

Le norme che seguono sono tratte dalla Relazione Geologico-tecnica facente parte di questo PRG .

Per garantire la corretta applicazione delle prescrizioni previste dalla Circ. n° 7/LAP del 6/5/1996 è stata rappresentata sulle Tavola 1 in scala 1:5.000 di questo PRG la classificazione prevista dalla suddetta circolare 7/LAP. Sulle tavole 2 e 3 in scala 1:2.000 è stata riportata questa classificazione.

Le prescrizioni che ne derivano sono riportate qui di seguito:

CLASSE II

Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologia possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione di accorgimenti tecnici (D.M. 14/01/2008) nell'ambito del singolo lotto edificatorio e nell'intorno significativo circostante. Tale classe viene suddivisa in due sottoclassi.

CLASSE II a

Porzioni subpianeggianti a moderatamente acclivi, interessate da uno o più fattori penalizzanti (fenomeni di laminazione con tempo di ritorno superiore almeno a 200 anni, prolungato ristagno delle acque meteoriche, ruscellamento diffuso, modesta soggiacenza di falda, scarso drenaggio, mediocri caratteristiche meccaniche dei terreni di copertura ed eterogeneità dei terreni di fondazione). Il rischio idraulico risulta "basso" e comunque associato ad eventuale ostruzione degli alvei e/o dei manufatti, ad opera di materiale trasportato dalle acque, che può comportare una diminuzione delle sezioni di deflusso.

Tipologie di intervento edilizio ammesse -

(art. 13 della L.R. 56/77 e s.m. - Circ. P.G.R. del Piemonte n. 5/SG/URB del 27 aprile 1984)

- Demolizione, ricostruzione
- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- adeguamento igienico-funzionale
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia
- ristrutturazione urbanistica
- completamento
- nuovo impianto

Prescrizioni

- gli interventi di nuova edificazione e/o ampliamento e/o sopraelevazione e/o ricostruzione dovranno essere realizzati in ottemperanza alle prescrizioni dettate dal D.M. 14/01/2008, previa redazione di relazione geologica e geotecnica, da effettuarsi nel rispetto degli adempimenti previsti dal D.P.R. 328/2001;
- la richiesta di P. di C. dovrà comprendere il progetto per un'accurata regimazione delle acque superficiali a mezzo di un programma di interventi manutentivi ordinari delle linee di drenaggio minori (acque non classificate, canali irrigui, fossi ed impluvi in genere) secondo modalità esecutive indicate in apposito studio geologico-idrogeologico;

- in relazione alla modesta soggiacenza di falda, il piano di calpestio di eventuali vani parzialmente interrati, andrà valutato sulla base di studi idrogeologici puntuali che definiscano la massima escursione della superficie freatica;
- per le porzioni di edificio esistenti, poste al di sotto del p.campagna., l'agibilità conseguente ad interventi di ristrutturazione è ammessa solo sulla base di uno studio geologico-idrogeologico puntuale che attesti il franco di sicurezza sulla falda e/o sull'altimetria della sopraccitata piena di riferimento, desumibile dalla carta geomorfologica allegata;
- per nuovi impianti, ristrutturazioni e adeguamenti igienico-funzionali, lo smaltimento degli scarichi civili, relativamente ai fabbricati non serviti da pubblica fognatura, dovrà avvenire secondo modalità individuate con apposito studio geologico-idrogeologico, redatto, oltrechè nel rispetto del D.M. 11/03/88, ai sensi del D.C.MM. 04/02/77 e s.m.i., D.P.R. 236/88, L.R. 13/90, L.R. 37/96, D.Lgs. 152/99.

CLASSE II b

Porzioni di territorio debolmente a mediamente acclivi, dove la limitata idoneità e la moderata pericolosità derivano principalmente da problemi di stabilità dei versanti causati dalle scadenti caratteristiche meccaniche dei terreni di copertura e/o alla sfavorevole giacitura del substrato.

Tipologie di intervento edilizio ammesse

(art. 13 della L.R. 56/77 e s.m. - Circ. P.G.R. del Piemonte n. 5/SG/URB del 27 aprile 1984)

- demolizione, ricostruzione
- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- adeguamento igienico-funzionale
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia
- ristrutturazione urbanistica
- completamento
- nuovo impianto

Prescrizioni

- gli interventi di nuova edificazione, ampliamento, sopraelevazione, e ricostruzione, realizzazione di manufatti di contrasto (muri tradizionali e terre armate), dovranno essere effettuati in ottemperanza alle prescrizioni dettate dal D.M. 14/01/2008, con redazione di relazione geologica e geotecnica, da attuarsi nel rispetto degli adempimenti previsti dal D.P.R. 328/2001;
- la regimazione delle acque superficiali dovrà essere attentamente progettata ed seguita secondo modalità esecutive rappresentate e descritte con apposito studio geologico-idrogeologico, compreso nella richiesta di permesso di costruire;
- nei casi di nuovo impianto, ampliamento o di modifica della morfologia del versante mediante opere di taglio, di scavo, di riporto, la verifica di stabilità del pendio dovrà essere estesa sia alle coperture che al substrato roccioso;

- per nuovi impianti, ristrutturazioni e adeguamenti igienico-funzionali, lo smaltimento degli scarichi civili, relativamente ai fabbricati non serviti da pubblica fognatura, dovrà avvenire secondo modalità individuate con apposito studio geologico-idrogeologico, redatto, oltrechè nel rispetto del D.M. 11/03/88, ai sensi del D.C.MM. 04/02/77 e s.m.i., D.P.R. 236/88, L.R. 13/90, L.R. 37/96, D.Lgs. 152/99.

CLASSE III

Porzioni di territorio nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio, derivanti questi ultimi dalla urbanizzazione dell'area, sono tali da impedirne, se inedificate, l'utilizzo, richiedendo invece, se già edificate, interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente.

Tale classe viene suddivisa in tre sottoclassi:

CLASSE III indifferenziata

Porzioni di territorio non edificate o con presenza di edifici isolati dove, a causa delle condizioni di potenziale pericolosità, sono necessari ulteriori studi di dettaglio mirati, con il supporto di indagini geognostiche, geotecniche, monitoraggi, etc., ad individuare eventuali situazioni locali a diversa pericolosità, con la conseguente perimetrazione di ambiti in classi di minor pericolo. **Tale procedura potrà essere attuata solo tramite variante di Piano Regolatore.**

Tipologie di intervento edilizio ammesse per gli edifici isolati

(Art. 13 della L.R. 56/77 e s.m. - Circ. P.G.R. del Piemonte n. 5/SG/URB del 27 aprile 1984)

- demolizione
- demolizione e ricostruzione in altro luogo geologicamente più sicuro, ovvero nello stesso luogo, ma con un miglioramento delle condizioni statiche (D.M. 14/12004) documentate con specifica relazione geologica
- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- adeguamento igienico-funzionale
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia

Ulteriori interventi ammessi

- opere di nuova edificazione, ampliamento, sopraelevazione dell'esistente sono ammesse esclusivamente per le attività agricole e per le residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, se non diversamente localizzabili nell'ambito dell'azienda stessa, previa l'esecuzione, nel rispetto del D.M. 11/03/88, di studi geologici e geotecnici mirati a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio ed a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione;
- per gli edifici civili è ammessa la realizzazione di limitate opere pertinenziali (box, tettoie, etc.), previa l'esecuzione di studi geologici e geotecnici, mirati a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio ed a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione. Soltanto a seguito di opportune indagini geologiche, geotecniche e di verifica di stabilità del pendio, sarà ammessa la sopraelevazione di fabbricati esistenti;

- la realizzazione di opere infrastrutturali di interesse pubblico, se non altrimenti localizzabili, è subordinata a quanto indicato sottoposto alle modalità previste dall'art. 31 della L.R. n. 56 e s.m..

Prescrizioni

Per gli edifici rurali (ricostruzione, ampliamento, sopraelevazione) dovranno essere seguite le prescrizioni del D.M. 14/01/2008,

- non è ammessa la trasformazione di volumi non residenziali in residenza, con la sola eccezione degli edifici rurali connessi alla conduzione aziendale;
- è vietata la trasformazione della destinazione residenziale in attività che comporti la presenza di addetti o di pubblico;
- la regimazione delle acque superficiali dovrà avvenire mezzo di un programma di interventi manutentivi ordinari delle linee di drenaggio minori (acque non classificate, canali irrigui, fossi ed impluvi in genere), secondo modalità esecutive, sotto la vigilanza dell'Amministrazione Comunale, indicate in apposito studio geologico-idrogeologico;
- verifica di stabilità del versante estesa sia alle coperture che al substrato roccioso nei casi di incremento del carico e/o di tagli e scavi significativi;
- tutte le opere di modifica della morfologia dei luoghi, dovranno migliorare le condizioni di equilibrio, e dovranno essere effettuate sulla base di un accurato studio geologico. Gli eventuali "tagli di versante" dovranno essere opportunamente contrastati con adeguate strutture di contenimento. I riporti non dovranno comportare appesantimenti del versante.
- per i nuovi impianti, le ristrutturazioni e gli adeguamenti igienico-funzionali, lo smaltimento degli scarichi civili, relativamente ai fabbricati non serviti da pubblica fognatura, dovrà avvenire secondo modalità individuate con apposito studio geologico, redatto, oltrechè nel rispetto del D.M. 11/03/88 e dell'assetto idrogeologico dei luoghi, ai sensi del D.C.MM. 04/02/77 e s.m.i., D.P.R. 236/88, L.R. 13/90, L.R. 37/96, D.Lgs. 152/99.

CLASSE III a

Porzioni di territorio inedificate o con presenza di edifici isolati che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti.

La norme sono state diversificate per ambiti di dissesto (Problematiche di tipo idraulico - Ee - Problematiche di versante Fa) .

Tipologie di intervento edilizio ammesse in aree esterne alle perimetrazioni di dissesto

(Art. 13 della L.R. 56/77 e s.m. - Circ. P.G.R. del Piemonte n. 5/SG/URB del 27 aprile 1984)

- demolizione
- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- adeguamento igienico-funzionale
- restauro e risanamento conservativo

- ristrutturazione edilizia

Ulteriori interventi ammessi

- ampliamento, sopraelevazione dell'esistente **senza aumento del carico antropico**, esclusivamente per le attività agricole e per le residenze rurali connesse alla conduzione aziendale (se non diversamente localizzabili nell'ambito dell'azienda stessa), previa esecuzione di analisi geologiche, geotecniche e idrauliche mirate a definire localmente le condizioni di rischio e a descrivere gli accorgimenti tecnici necessari (cfr. Circ. 7 LAP, punto 6.12), nel rispetto del D.M. 14/01/2008, mirate a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio ed a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione;
- per gli edifici civili è ammessa la realizzazione di limitate opere pertinenziali non residenziali (box, tettoie, ecc.), **senza aumento del carico antropico**, previa esecuzione di studi geologici, geotecnici ed idraulici (quest'ultimi per ambiti territoriali di pianura), mirati a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio ed a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione; anche la eventuale limitata sopraelevazione di fabbricati esistenti **che non rappresenti aumento del carico antropico** sarà consentita soltanto se finalizzata al miglioramento delle condizioni igienico sanitarie;
- realizzazione di opere infrastrutturali di interesse pubblico, se non altrimenti localizzabili, è sottoposto alle modalità previste dall'art. 31 della L.R. n. 56 e s.m..

Prescrizioni

a) problematiche di tipo idraulico

- è vietata la realizzazione di piani seminterrati e interrati
- le sistemazioni esterne relative alle recinzioni di proprietà non dovranno in alcun modo interferire con il normale deflusso delle acque di piena, pertanto dovranno essere di tipo discontinuo. L'eventuale zoccolatura di supporto dovrà essere provvista di idonei scoli
- gli impianti tecnologici dovranno essere posizionati ad una quota compatibile con la piena di riferimento, desumibile dalla carta geomorfologica allegata
- è vietato assegnare destinazioni d'uso diverse da quella di "cantina" alle porzioni di edifici, oggetto di ristrutturazione, poste al di sotto del piano di campagna
- non è ammessa la trasformazione di volumi non residenziali in residenza, con la sola eccezione degli edifici rurali connessi alla conduzione aziendale;
- divieto di trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico;
- tutte le opere di modifica della morfologia dei luoghi, dovranno migliorare le condizioni di equilibrio, e dovranno essere effettuate sulla base di un accurato studio geologico. Gli eventuali "tagli di versante" dovranno essere opportunamente contrastati con adeguate strutture di contenimento. I riporti non dovranno comportare appesantimenti del versante.

- per i nuovi impianti, le ristrutturazioni e gli adeguamenti igienico-funzionali, lo smaltimento degli scarichi civili, relativamente ai fabbricati non serviti da pubblica fognatura, dovrà avvenire secondo modalità individuate con apposito studio geologico, redatto, oltrechè nel rispetto del D.M. 11/03/88 e dell'assetto idrogeologico dei luoghi, ai sensi del D.C.MM. 04/02/77 e s.m.i., D.P.R. 236/88, L.R. 13/90, L.R. 37/96, D.Lgs. 152/99.

b) problematiche di versante:

- non è ammessa la trasformazione di volumi non residenziali in residenza, con la sola eccezione degli edifici rurali connessi alla conduzione aziendale;
- divieto di trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico;
- la regimazione delle acque superficiali dovrà avvenire mezzo di un programma di interventi manutentivi ordinari delle linee di drenaggio minori (acque non classificate, canali irrigui, fossi ed impluvi in genere), secondo modalità esecutive, sotto la vigilanza dell'Amministrazione Comunale, indicate in apposito studio geologico-idrogeologico;
- verifica di stabilità del versante estesa sia alle coperture che al substrato roccioso nei casi di incremento del carico e/o di tagli e scavi significativi;
- eventuali tagli di versante dovranno essere opportunamente contrastati con adeguate strutture di contenimento. I riporti non dovranno comportare appesantimenti del versante ed in ogni caso tutte le procedure di modifica della morfologia dei luoghi, oltrechè migliorare le condizioni di equilibrio, andranno effettuate sulla base di uno studio geologico;
- per i nuovi impianti, le ristrutturazioni e gli adeguamenti igienico-funzionali, lo smaltimento degli scarichi civili, relativamente ai fabbricati non serviti da pubblica fognatura, dovrà avvenire secondo modalità individuate con apposito studio geologico, redatto, oltrechè nel rispetto del D.M. 11/03/88 e dell'assetto idrogeologico dei luoghi, ai sensi del D.C.MM. 04/02/77 e s.m.i., D.P.R. 236/88, L.R. 13/90, L.R. 37/96, D.Lgs. 152/99. Si ritiene comunque, al fine di evitare l'innesco di possibili movimenti gravitativi, di evitare qualsiasi dispersione nel sottosuolo. I reflui, preventivamente chiarificati mediante Imhoff, potranno essere, a titolo di esempio, trattati in un letto di fitodepurazione (es. vassoio alla francese) e successivamente inoltrati alla rete drenante superficiale che dovrà essere periodicamente mantenuta.

Tipologie di intervento edilizio ammesse in aree interne alle perimetrazioni di dissesto a pericolosità elevata (Aree Fq del P.A.I.)

(Art. 13 della L.R. 56/77 e s.m. - Circ. P.G.R. del Piemonte n. 5/SG/URB del 27 aprile 1984)

- demolizione senza ricostruzione;
- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- adeguamento igienico-funzionale;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia, senza aumenti di superficie e volume

Ulteriori interventi ammessi

In conformità a quanto indicato nell'art. 9, comma n. 3, delle N.d.A. del P.A.I, sono consentiti:

- manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, così come definiti alle lettere b) e c) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457, senza aumenti di superficie e volume;
- ampliamento degli edifici esistenti per adeguamento igienico-funzionale;
- gli interventi di ampliamento e ristrutturazione di edifici esistenti, nonché di nuova costruzione, purchè consentiti dallo strumento urbanistico adeguato al presente PRG salvo quanto disposto dalle linee successive;
- realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue e ampliamento di quelli esistenti, previo studio di compatibilità dell'opera con lo stato di dissesto esistente. Questo studio dovrà essere convalidato dall'Autorità competente (ARPA). E' comunque esclusa la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti eventualmente esistenti, l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D. Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22. E' consentito l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi dello stesso D.Lgs. 22/1997 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 del 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 dalla 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."

Prescrizioni

- non è ammessa la trasformazione di volumi aventi destinazione non residenziali in residenza, con la sola eccezione degli edifici rurali connessi alla conduzione aziendale
- è vietata la trasformazione della destinazione residenziale in attività che comporti la presenza di addetti o pubblico
- la regimazione delle acque superficiali dovrà avvenire mezzo di un programma di interventi manutentivi ordinari delle linee di drenaggio minori (acque non classificate, canali irrigui, fossi ed impluvi in genere), secondo modalità esecutive, sotto la vigilanza dell'Amministrazione Comunale, indicate in apposito studio geologico-idrogeologico;
- nei casi di incremento del carico, di tagli e scavi siunificativi dovrà essere verificata la stabilità del versante, sia per le coperture che per il substrato roccioso
- eventuali tagli di versante dovranno essere opportunamente contrastati con adeguate strutture di contenimento. I riporti non

dovranno comportare appesantimenti del versante ed in ogni caso tutte le procedure di modifica della morfologia dei luoghi, oltrechè migliorare le condizioni di equilibrio, andranno effettuate sulla base di uno studio geologico;

- per le ristrutturazioni e gli adeguamenti igienico-funzionali, lo smaltimento degli scarichi civili, relativamente ai fabbricati non serviti da pubblica fognatura, dovrà avvenire secondo modalità individuate con apposito studio geologico, redatto, oltrechè nel rispetto del D.M. 11/03/88 e dell'assetto idrogeologico dei luoghi, ai sensi del D.C.MM. 04/02/77 e s.m.i., D.P.R. 236/88, L.R. 13/90, L.R. 37/96, D.Lgs. 152/99. Si ritiene comunque, al fine di evitare l'insacco di possibili movimenti gravitativi, di evitare qualsiasi dispersione nel sottosuolo. I reflui, preventivamente chiarificati mediante Imhoff, potranno essere, a titolo di esempio, trattati in un letto di fitodepurazione (es. vassoio alla francese) e successivamente inoltrati alla rete drenante superficiale che dovrà essere periodicamente mantenuta.

Tipologie di intervento edilizio ammesse in aree interne alle perimetrazioni di dissesto a pericolosità molto elevata (Aree Fa, Ee del P.A.I.)

- demolizione senza ricostruzione
- manutenzione ordinaria e straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- adeguamento igienico-funzionale

Ulteriori interventi ammessi

a) nel caso di problematiche di tipo idraulico (Ee):

In conformità a quanto indicato nell'art. 9, comma n. 5, delle N.d.A. del P.A.I., di seguito riportato.

Fatto salvo quanto previsto dall'art. 3 ter del D.L. 12 ottobre 2000, n. 279, convertito in L. 11 dicembre 2000, n. 365, nelle aree Ee sono esclusivamente consentiti:

- interventi di demolizione senza ricostruzione;
- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo degli edifici, così come definiti alle lettere a), b) e c) 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 cambiamenti di destinazione d'uso che comportino 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
- i cambiamenti delle destinazioni culturali, purché non interessanti una fascia di ampiezza di 4 m dal ciglio della sponda ai sensi del R.D. 523/1904
- gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica

- le opere di difesa, di sistemazione idraulica e di monitoraggio dei fenomeni
- 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 dalla 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

b) nel caso di problematiche di versante (Fa):

In conformità a quanto indicato nell'art. 9, comma n. 2, delle N.d.A. del P.A.I, di seguito riportato.

Fatto salvo quanto previsto dall'art. 3 ter del D.L. 12 ottobre 2000, n. 279, convertito in L. 11 dicembre 2000, n. 365, nelle aree Fa sono esclusivamente consentiti:

- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- gli interventi di manutenzione ordinaria degli edifici, così come definiti alla lettera 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 cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;
- gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche o di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- le opere di bonifica, di sistemazione e di monitoraggio dei movimenti franosi;
- le opere di regimazione delle acque superficiali e sotterranee;
- la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, 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 dello stato di dissesto in essere."

Prescrizioni

a) problematiche di tipo idraulico (Ee):

- è vietata la realizzazione di piani seminterrati e interrati;
- le sistemazioni esterne relative alle recinzioni di proprietà non dovranno in alcun modo interferire con il normale deflusso delle acque di piena, pertanto dovranno essere di tipo discontinuo. L'eventuale zoccolatura di supporto dovrà essere provvista di idonei scoli per l'acqua;
- gli impianti tecnologici dovranno essere posizionati ad una quota compatibile con la piena di riferimento, desumibile dalla carta geomorfologica;
- è fatto divieto di assegnare destinazioni d'uso diverse da quella di cantina alle porzioni di edifici, oggetto di ristrutturazione, poste al di sotto del piano di campagna;
- non è ammessa la trasformazione di volumi non residenziali in residenza, con la sola eccezione degli edifici rurali connessi alla conduzione aziendale;
- divieto di trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico;
- la regimazione delle acque superficiali dovrà avvenire mezzo di un programma di interventi manutentivi ordinari delle linee di drenaggio minori (acque non classificate, canali irrigui, fossi ed impluvi in genere), secondo modalità esecutive, sotto la vigilanza dell'Amministrazione Comunale, indicate in apposito studio geologico-idrogeologico;
- per gli adeguamenti igienico-funzionali, lo smaltimento degli scarichi civili, relativamente ai fabbricati non serviti da pubblica fognatura, dovrà avvenire secondo modalità individuate con apposito studio geologico, redatto, oltrechè nel rispetto del D.M. 11/03/88 e dell'assetto idrogeologico dei luoghi, ai sensi del D.C.MM. 04/02/77 e s.m.i., D.P.R. 236/88, L.R. 13/90, L.R. 37/96, D.Lgs. 152/99. Eventuali controindicazioni di natura geologica, idrogeologica ed idraulica, potranno imporre la realizzazione di pozzi a tenuta da assoggettare a periodico svuotamento.

b) problematiche di versante (Fa):

- non è ammessa la trasformazione di volumi non residenziali in vani abitabili;
- divieto di trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico;
- la regimazione delle acque superficiali dovrà avvenire mezzo di un programma di interventi manutentivi ordinari delle linee di drenaggio minori (acque non classificate, canali irrigui, fossi ed impluvi in genere), secondo modalità esecutive, sotto la vigilanza dell'Amministrazione Comunale, indicate in apposito studio geologico-idrogeologico;
- verifica di stabilità del versante estesa sia alle coperture che al substrato roccioso nei casi di incremento del carico e/o di tagli e scavi significativi;

- tutte le procedure di bonifica dei versanti e di modifica della morfologia, oltrechè migliorare le condizioni di equilibrio, andranno effettuate sulla base di uno studio geologico;
- per gli adeguamenti igienico-funzionali, lo smaltimento degli scarichi civili, relativamente ai fabbricati non serviti da pubblica fognatura, si ritiene, al fine di prevenire l'innesco di possibili movimenti gravitativi, di evitare qualsiasi dispersione nel sottosuolo. Qualora ammissibile, i reflui, preventivamente chiarificati mediante Imhoff, potranno essere, a titolo di esempio, trattati in un letto di fitodepurazione (es. vassoio alla francese) e successivamente inoltrati, lontano dai corpi di frana, alla rete drenante superficiale che dovrà essere periodicamente mantenuta. La procedura di smaltimento dovrà avvenire secondo modalità individuate con apposito studio geologico, redatto, oltrechè nel rispetto del D.M. 11/03/88 e dell'assetto idrogeologico dei luoghi, ai sensi del D.C.MM. 04/02/77 e s.m.i., D.P.R. 236/88, L.R. 13/90, L.R. 37/96 e D.Lgs. 152/99 e s.m.i.. Eventuali controindicazioni di natura geologica potranno imporre la realizzazione di pozzi a tenuta stagna da assoggettare a periodico svuotamento.

CLASSE III b

Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre, in ogni caso, interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente.

Nel caso in cui siano stati realizzati gli interventi di riassetto territoriale (con minimizzazione del rischio), valgono le prescrizioni e le procedure di seguito riportate.

Il meccanismo attuativo degli interventi di riassetto dovrà essere conforme a quanto indicato al punto 7.10 della N.T.E. alla Circ. 7/LAP.

La procedura che porterà alla realizzazione delle opere per la minimizzazione della pericolosità (progettazione, realizzazione e collaudo) potrà essere gestita direttamente dall'Amministrazione Comunale o da altri soggetti pubblici o privati.

La valutazione delle opere realizzate spetterà all'Amministrazione Comunale e dovrà essere sviluppata ~~con~~ da un geologo in collaborazione con l'Ufficio Tecnico Comunale.

Per le aree comprese in classe III b è stata redatta una scheda (Ved. successiva tabella) con le indicazioni puntuali delle problematiche e della tipologia di massima degli interventi di riassetto previsti.

SCHEDA AREE APPARTENENTI ALLA CLASSE III b

Area III b località	Contesto pianura/collina	Tipologia dissesto o problematica	Interventi di riassetto da realizzare, documentandone l'esecuzione
1. Madonnina Est della S.S. n. 457	Pianura. Piede di ver- sante	Area ubicata, in parte, immediata- mente a valle di una frana quiescente ed, in parte, al piede di un versante ac- clive.	Attività di previsione e sorveglianza documentata con fotografie e schemi tecnici consegnati al Comune. Regimazione scorrimenti superficiali. Opere di consolidamento, sistemazione e protezione del versante. Opere di ingegneria naturali- stica. L'avvenuta esecuzione di queste opere sarà verificata dal tecnico comunale.
2. Madonnina Ovest S.S. n. 457	Pianura.	Esondazione a carat- tere torrentizio	Attività di previsione e sorveglianza documentata con fotografie e schemi tecnici consegnati al Comune. Pulizia e manutenzione alveo. Progettazione ed attuazione interventi conseguenti a studio idraulico esteso a tratto significativo del corso d'ac- qua. L'avvenuta esecuzione di queste opere sarà verificata dal tecnico comunale.
3. C.na Palena Ovest S.S. n. 457	Pianura.	Esondazione a carat- tere torrentizio	Attività di previsione e sor- veglianza documentata con fotografie e schemi tecnici consegnati al Comune. Pulizia e manutenzione alveo. Progettazione ed attuazione interventi conseguenti a studio idraulico esteso a tratto significativo del corso d'acqua L'avvenuta esecuzione di queste opere sarà verificata dal tecnico comunale.
4. C.na Palena Est della S.S. n. 457	Pianura. Piede di ver- sante	Area ubicata, in parte, immediata- mente a valle di una frana quiescente ed, in parte, al piede di un versante ac- clive.	Attività di previsione e sorveglianza documentata con fotografie e schemi tecnici consegnati al Comune. Regimazione scorrimenti superficiali. Opere di consolidamento, sistemazione e protezione del versante. Opere di ingegneria naturali- stica. L'avvenuta esecuzione di queste opere sarà verificata dal tecnico comunale.
5. C.na Gallo Ovest S.S. n. 457	Pianura.	Esondazione a carat- tere torrentizio	Attività di previsione e sor- veglianza documentata con fotografie e schemi tecnici consegnati al Comune. Pulizia e manutenzione alveo. Progettazione ed attuazione interventi conseguenti a studio idraulico esteso a tratto significativo del corso d'acqua

Area III b località	Contesto pianura/collina	Tipologia dissesto o problematica	Interventi di riassetto da realizzare, documentandone l'esecuzione
			L'avvenuta esecuzione di queste opere sarà verificata dal tecnico comunale.
6. C.na Sapelli Ovest della S.S. n. 457	Pianura.	Esondazione a carattere torrentizio	Attività di previsione e sorveglianza, pulizia e manutenzione alveo documentate con fotografie e schemi tecnici consegnati al Comune. Progettazione ed attuazione interventi conseguenti a studio idraulico esteso a tratto significativo del corso d'acqua. L'avvenuta esecuzione di queste opere sarà verificata dal tecnico comunale.
7. Case Franco	Prossimità fondovalle	Esondazione a carattere torrentizio	Attività di previsione e sorveglianza, pulizia e manutenzione alveo documentate con fotografie e schemi tecnici consegnati al Comune. Progettazione ed attuazione interventi conseguenti a studio idraulico esteso a tratto significativo del corso d'acqua. L'avvenuta esecuzione di queste opere sarà verificata dal tecnico comunale.
8. Le Coste	Collina	Area a monte della nicchia di distacco di una frana attiva	Attività di previsione e sorveglianza documentate con fotografie e schemi tecnici consegnati al Comune. Regimazione scorrimenti superficiali. Opere di consolidamento, sistemazione e protezione del versante. Opere di ingegneria naturalistica. L'avvenuta esecuzione di queste opere sarà verificata dal tecnico comunale.
Concentrico Via alla Stazione	Collina	Area a monte della nicchia di distacco di una frana attiva	Attività di previsione e sorveglianza documentate con fotografie e schemi tecnici consegnati al Comune. Regimazione scorrimenti superficiali. Opere di consolidamento, sistemazione e protezione del versante. Opere di ingegneria naturalistica. L'avvenuta esecuzione di queste opere sarà verificata dal tecnico comunale.

Ultimata la procedura di riassetto territoriale con minimizzazione del rischio, nelle aree Classe III b si applicheranno le seguenti norme.

Tipologie di intervento edilizio ammesse in aree esterne alle perimetrazioni di dissesto - (art. 13 della L.R. n. 56/77 e s.m. - Circ. P.G.R. del Piemonte n. 5/SG/URB del 27 aprile 1984)

In aggiunta agli interventi di cui al capitolo 11.2.2.1. sono consentiti:

- manutenzione delle opere di riassetto
- ristrutturazione urbanistica
- completamento
- manutenzione ordinaria e straordinaria
- adeguamento igienico-funzionale

Prescrizioni

Tutti gli interventi consentiti (previa verifica dell'efficacia delle opere di riassetto effettuate) saranno subordinati a determinazioni geognostiche, studi geologici e geotecnici di dettaglio, ai sensi del D.M. 11/03/88, nel rispetto del D.P.R. 328/2001.

Tipologie di intervento edilizio ammesse in aree interne a perimetrazioni di dissesto (Aree Fa, Fq ed Ee del P.A.I.) - (art. 13 della L.R. n. 56/77 e s.m. - Circ. P.G.R. del Piemonte n. 5/SG/URB del 27 aprile 1984)

A seguito di progetto redatto ed attuato ai sensi dell'Art. 13 delle N.d.A. del P.A.I., risulterà possibile ripерimetrare le aree di dissesto e inserire nuove condizioni di utilizzo, per mezzo di variante di P.R.G.C. (art. 17, comma 7 L.R. 56/77 e s. m. e i.).

A seguito di acquisizione da parte dell'Autorità di Bacino del Fiume Po della variazione avvenuta sarà possibile applicare le nuove condizioni previste dalla variante di PRG

FASCE DI RISPETTO

- I corsi d'acqua di proprietà pubblica, a qualsiasi titolo, dovranno avere una fascia di rispetto di 10 m, ai sensi dei disposti del Testo Unico di Polizia Idraulica 523/1904;
- per i corsi d'acqua, di proprietà pubblica, non arginati è prevista una fascia di rispetto di m 100 a partire dal limite del demanio, ai sensi dell'art. 29 della L.R. 56/77;
- per i corsi d'acqua privati, a titolo cautelativo, nel rispetto dell'assetto geomorfologico-idraulico del territorio in esame, è prevista una fascia di rispetto di 10 m.

SPONDE ED ATTRAVERSAMENTI DEI CORSI D'ACQUA

Non è ammessa in nessun caso la copertura dei corsi d'acqua principali o del reticolato minore mediante tubi o scatolari anche se di ampia sezione.

Non sono ammesse occlusioni (anche parziali) dei corsi d'acqua, incluse le zone di testata, tramite riporti vari.

La realizzazione di nuove opere di attraversamento dei corsi d'acqua è subordinata all'esecuzione di idonee verifiche idrauliche, redatte a norma della "Direttiva N. 4" allegata al P.A.I.

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 larghezza dell'alveo a "rive piene" misurata a monte dell'opera, indipendentemente dalle risultanze delle verifiche di portata.

INVASI

Sono qui di seguito elencati i punti rappresentati in documentazione geologica ("Carta di sintesi") facente parte del PRG approvato da Regione Piemonte con DGR n° 22/25 - 718 del 26/10/1998.

Le indicazioni qui di seguito specificate tengono conto delle integrazioni redatte dal geologo dott. Paolo Bianco all'interno di quest'ultima variante.

1. Invaso posto a nord della ferrovia Asti-Casale - l'invaso rappresentato in cartografia è stato reinterrato, NON è quindi sottoposto alle prescrizioni elencate in calce a questo articolo.
2. Invaso posto a sud di C.na De Giovanni -invaso classificabile come totalmente interrato sotto al piano di campagna, secondo la L.R. n° 25/2003, NON è quindi sottoposto alle prescrizioni (n°1 e n°2) elencate in calce a questo articolo.
3. Invaso posto ad est de La Tavolara - invaso classificabile come totalmente interrato sotto al piano di campagna, secondo la L.R. n° 25/2003, NON è quindi sottoposto alle prescrizioni (n°1 e n°2) elencate in calce a questo articolo.
4. Invaso posto a nord di C.na Merli - esso è classificabile come "invaso di Tipologia D, Categoria A, Sottocategoria A1", secondo la L.R. N°25/2003. A titolo cautelativo, nel rispetto dell'assetto geomorfologico-idraulico del territorio in esame, è prevista una fascia di rispetto con delimitazione geometrica in relazione agli "ostacoli" morfologici al deflusso e sulla base dell'evidenza che i territori altimetricamente più elevati rispetto alla massima quota raggiungibile dall'invaso, non possano essere raggiunti dall'acqua stessa.
5. Invaso posto in corrispondenza di C.na Villarosa (C.to Panie) - esso è classificabile come "invaso di Tipologia D, Categoria A, Sottocategoria A1", secondo la L.R. N°25/2003. A titolo cautelativo, nel rispetto dell'assetto geomorfologico-idraulico del territorio in esame è prevista fascia di rispetto con delimitazione geometrica in relazione agli "ostacoli" morfologici al deflusso e sulla base dell'evidenza che i territori altimetricamente più elevati rispetto alla massima quota raggiungibile dall'invaso, non possano essere raggiunti dall'acqua stessa.

Prescrizioni:

1. la regimazione delle acque dell'invaso dovrà avvenire per mezzo di un canale di troppo pieno con un franco di almeno 1,00 metro dal ciglio dell'argine di difesa; le scarpate degli argini di difesa dovranno avere una pendenza non superiore ai 30° e dovranno essere eseguite sulla base di uno studio geologico-idrogeologico che ne attesti la stabilità, sotto la vigilanza dell'Amministrazione Comunale
2. la manutenzione delle scarpate degli argini di difesa, dovrà avvenire programmando interventi ordinari. Dovrà essere realizzato un adeguato inerbimento (per evitare fenomeni di dilavamento superficiale). Dovranno essere impediti la piantumazione e l'attecchimento di gerbidi di alto fusto il cui apparato radicale svolga un'azione divaricatrice del suolo. Queste opere di manutenzione devono essere eseguite sotto la vigilanza dell'Amministrazione Comunale

3. gli invasi dovranno essere dotati di apposite recinzioni che non dovranno in alcun modo interferire con le opere di difesa spondale (nel caso siano presenti) ed accessorie dell'invaso;
4. è vietato l'ampliamento e la realizzazione di nuovi invasi;
5. i canali di alimentazione degli invasi dovranno essere dotati di una idonea paratia di chiusa.

ART. 24 Elencazione delle aree assolutamente inedificabili

Si elencano qui di seguito le aree inedificabili.

Sono inedificabili, ovvero sottoposte a prescrizioni definite da disposizioni e leggi diverse le seguenti zone:

- **Le zone boscate** (Art. 30 L.R. 56/77). Poiché in questo PRG è rappresentato lo stato di fatto rilevato dalla documentazione fornita dalla R.Piemonte, poiché l'uso del territorio può aver subito variazioni, in caso di richiesta di P. di C. si farà riferimento alla condizione effettivamente esistente.
- **Le zone "verde privato"**. Sono aree intercluse nel perimetro del centro abitato indicato in cartografia (perimetrato ai sensi del Dlgs n. 285/92 e s.m.i. e circolare Ministero Lavori pubblici n. 6709/97 del 29/12/97). Rappresentano una componente importante del tessuto originario del luogo e garantiscono la tutela dell'ambiente. Devono mantenere o migliorare la condizione di vegetazione esistente, poiché sono un indispensabile filtro tra paesaggio agricolo e ambiente costruito.
- Le aree classificate come "A.1." (D. Lgs. 42/2004).
- le aree che rientrano nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua pubblica (ml 100 ex art. 29 LR 56/77 e s.m.i. di cui al successivo art. 24ter), dei cimiteri (ml 150), degli impianti di depurazione (ml 100), dei pozzi di captazione (ml 200)
- Le aree che rientrano nelle fasce di rispetto delle ferrovie, delle linee elettriche ad alta e media tensione, dei ripetitori e delle antenne del settore delle telecomunicazioni (ml 100)

La dimensione delle fasce di rispetto e le prescrizioni relative sono definite dal Codice Stradale, dalla legislazione regionale e nazionale vigente, dalle indicazioni eventualmente espresse da organi competenti e dagli enti erogatori.

Sono inedificabili anche le aree non edificate, non contraddistinte da simbolo specifico all'interno del centro abitato indicato in cartografia (perimetrato ai sensi del Dlgs n. 285/92 e s.m.i. e circolare Ministero Lavori pubblici n. 6709/97 del 29/12/97), destinate quindi a viabilità o simile destinazione.

Per tutti gli edifici già esistenti che rientrano nelle zone di cui ai punti-precedenti, sono consentiti:

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione che non comporti aumento di volume o di superficie coperta.
- gli interventi descritti al successivo art. 25

ART. 24 bis Vincoli art. 146 del D. Lgs 490/99 (ex Lege 431/85) - Interventi ammessi nelle aree boscate, nelle aree "verde privato",

nelle aree asservite ad usi civici, nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua pubblici

Nelle aree boscate e nelle aree asservite ad usi civici non edificate (D.lgs 42/2004 - art. 142), dovranno essere applicate le norme previste al D.Lgs 42/2004 - Capo IV "Controllo e gestione dei beni soggetti a tutela".

Nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua pubblici compresi nell'elenco delle acque pubbliche (torrente Stura, torrente Colobrio, rio Treville o di Sala) dovranno essere applicati i precetti normativi previsti al D.Lgs 490/99 (fascia di rispetto: 150 ml).

Nelle aree "verde privato" sono consentite opere di conservazione e di miglioramento della vegetazione esistente e opere di consolidamento eseguite con tecniche di "ingegneria naturale".

ART. 24 ter Vincoli art. 29 L.R. 56/77

Le fasce di rispetto previste - ai sensi dell'art. 29 L.R. 56/77 - per i corsi d'acqua pubblici (Colobrio - Stura, Treville - Sala) sono fissate in ml 100, eccezion fatta per il torrente Colobrio, nel tratto compreso entro il perimetro dell'abitato, dove assume la misura di ml 25.

Art. 25 Interventi ammessi ed esclusi nelle aree inedificabili e nelle fasce di rispetto

A ulteriore chiarimento di quanto specificato agli articoli precedenti si elencano qui di seguito gli interventi ammissibili nelle fasce di rispetto, nelle aree inedificabili.

1. Nelle aree inedificabili (elencate all'art. 24) sono consentiti esclusivamente:

- la conservazione dello stato di natura
- la coltivazione di giardini privati, la realizzazione di parcheggi privati
- la realizzazione di recinzioni di semplice fattura (rete metallica plastificata con siepe viva o grigliato verniciato con siepe viva)
- entro la fascia di rispetto del cimitero e degli impianti di telefonia la realizzazione di tutte le strutture connesse al funzionamento del cimitero (nuovi casellari, edicole e servizi)

2. Nelle fasce di rispetto stradale

è ammessa la realizzazione ex novo di:

- sistemazione a verde e conservazione dello stato di natura
- percorsi pedonali o ciclabili
- parcheggi pubblici
- opere ed impianti infrastrutturali
- impianti per la distribuzione di carburanti alla distanza minima di m. 300 da incroci e curve con autorizzazione a titolo precario

in caso di interventi su edifici preesistenti, sono consentiti:

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- realizzazione di volumi tecnici (scale, vani ascensore, etc) contenuti con un volume massimo di mc 30
- restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione interna

- ampliamenti o sopralzi destinati al miglioramento delle condizioni abitative, con un incremento massimo di 35 mq di superficie utile abitabile distribuita su uno o più piani. Gli ampliamenti dovranno essere realizzati sul lato opposto a quello dell'infrastruttura viaria da salvaguardare.

ART. 27 Edifici a destinazione turistico-ricettiva ed aree di pertinenza

Sono le aree e gli edifici descritti al punto 5) del precedente art. 2

Per gli edifici, o le parti di edificio in cui è ammessa questa destinazione, valgono le prescrizioni costruttive previste da queste NTA

Per gli edifici in cui è ammessa questa destinazione e in cui si devono realizzare nuovi impianti, dovrà essere stipulata una "Permesso Convenzionato" e dovranno essere rispettati le seguenti prescrizioni.

Sono consentiti interventi di:

1	Restauro, manutenzione straordinaria, ristrutturazione di tutti gli edifici esistenti
2	Nuova costruzione di locali accessori e pertinenziali (spogliatoi, ecc), nelle aree di pertinenza dell'edificio principale

Cubatura massima consentita per la uova costruzione di locali accessori (spogliatoi, ecc), nelle aree di pertinenza dell'edificio principale:	1.500 mc (mille cinquecento metri cubi) fuori terra 600 metri cubi interrati
distanza dal confine di proprietà e tra fabbricati:	dai confini: 5 ml tra fabbricati, secondo le prescrizioni del DM 1444/68; se i fabbricati non sono confrontanti potrà essere lasciata una distanza inferiore ai 10 ml
distanza dal confine per i bassi fabbricati	essi potranno essere costruiti anche in aderenza al confine di proprietà.
altezza massima dei fabbricati:	4,50
rapporto di copertura	10% sulla superficie dell'area di pertinenza

Dovranno essere rispettate le caratteristiche autentiche e la "riconoscibilità" dell'impianto agricolo originario.

Gli interventi dovranno prevedere inoltre:

- impianti e sistemi di trattamento e depurazione idonei all'attività,
- materiali costruttivi e tipologie edilizie idonei a mitigare l'impatto con l'ambiente circostante
- piantumazioni di essenze arboree o arbustive tipiche della zona

Resta inteso che dovranno essere rispettate le disposizioni di legge vigenti a proposito dell'obbligatoria installazione di fonti di energia rinnovabile per gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazioni.

ART.28 Condizioni relative a edifici ridotti a "rudere" ovvero in stato di impossibile individuazione delle caratteristiche architettoniche originarie situati all'esterno del centro storico

Qualora sia richiesto titolo edilizio relativamente a edifici fatiscenti, in pessime condizioni di conservazione, ridotti a "rudere":

- a) nel caso di un edificio di cui sia ancora possibile riconoscere l'impostazione volumetrica e architettonica originarie, sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione con ripristino della volumetria originaria; è consentita la riedificazione dell'edificio oggetto di intervento immediatamente al di fuori delle eventuali fasce di rispetto nei lotti di proprietà ovvero in lotti confinanti con il lotto di pertinenza.
- b) nel caso di un edificio in cui non sia possibile riconoscere l'impostazione volumetrica e architettonica originarie, sempre che sia documentabile la preesistenza del fabbricato in quel luogo, sono consentiti interventi di ricostruzione integrale, sulla base di un'ipotesi attendibile delle caratteristiche e delle dimensioni del fabbricato originario.

ART. 29 Regolamentazione per l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili e per la tutela delle condizioni ambientali

- Pannelli solari e/o fotovoltaici
- Emissione Inquinanti
- Fonti rinnovabili
- Depositi di materiali pericolosi

I pannelli solari e/o fotovoltaici potranno essere installati:

- sulla copertura di edifici esistenti anche appoggiati su materiale metallico che risulti completamente coperto dai pannelli fotovoltaici e /o solari) con estensione sufficiente a soddisfare le prescrizioni previste dalla L.R. 13/2007 ovvero sulla copertura di edifici di nuova costruzione, senza limiti di estensione.

All'interno del **Centro storico**, al fine di minimizzare l'impatto visivo, devono essere utilizzate prioritariamente le tecnologie tipo "tegola solare".

E' comunque ammessa l'installazione di pannelli solari e/o fotovoltaici, esclusivamente per uso destinato al proprietario dell'unità immobiliare e nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- sono esclusi gli edifici vincolati ai sensi del D.lgs. 42/2004;
- non devono essere visibili dagli spazi pubblici del centro storico;
- devono essere appoggiati completamente sul manto di copertura, disposti in modo ordinato e compatto, evitando di far loro assumere pendenze e orientamenti diversi;
- devono essere assolutamente inseriti nella geometria del tetto, ovvero inseriti all'interno del perimetro di ciascuna falda;
- a terra. Dal momento che l'intero territorio comunale ricade all'interno della Buffer zone del sito UNESCO "I Paesaggi vitivinicoli del Piemonte", conformemente all'Allegato 2 alla DGR n. 34-6436 del 30 settembre 2013, si richiede la redazione di uno studio atto a verificare la compatibilità dell'intervento con il contesto paesaggistico ed ambientale circostante.

Le installazioni a terra con occupazione di terreno libero in zona agricola sono ammesse solo su terreni la cui capacità d'uso del suolo abbia una classificazione da quattro a otto. Inoltre deve essere assicurato l'assoluto mascheramento degli impianti in qualsiasi periodo stagionale a tutela della percezione visiva dei luoghi, in particolare delle visuali dalla buffer zone alla core zone e viceversa. ed a garanzia della salvaguardia degli elementi di valore che hanno determinato l'individuazione della buffer zone.

La progettazione di tali impianti dovrà essere sempre corredata da una relazione paesaggistica ai sensi del DPCM 12 dicembre 2005 "Individuazione della documentazione necessaria alla verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi proposti, ai sensi dell'articolo 146, comma 3, del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42", (si esclude la possibilità di redigere una relazione paesaggistica semplificata, come introdotta per alcune tipologie di intervento con D.P.R. 9 luglio 2010 n. 139).

Ulteriori indicazioni per l'installazione di pannelli fotovoltaici a terra

La scelta delle tecnologie dell'impianto fotovoltaico dovrà essere volta ad ottimizzare l'utilizzo del suolo e massimizzare la produzione elettrica per unità di superficie.

Per limitare l'impatto paesaggistico, su terreni non pianeggianti:

- gli impianti non dovranno avere uno sviluppo verticale superiore ai 3 metri, misurati dal piano di campagna.
- i livellamenti e riporti di terreno strettamente necessari alla posa dei pannelli non potranno modificare in maniera sostanziale lo stato di fatto dei siti e non dovranno in alcun modo ostacolare il corretto deflusso delle acque meteoriche e superficiali.
- la disposizione dei pannelli dovrà essere progettata al fine di evitare le concentrazioni di acque raccolte e convogliate dai pannelli
- dovranno essere approntati adeguati sistemi di drenaggio e di condotta delle acque meteoriche, per permetterne il deflusso
- la portata delle acque raccolte dovrà essere prevista sulla base dei dati pluviometrici riportati dalle serie storiche della zona (con specifico riferimento ai picchi di precipitazione oraria rilevati nel corso dei fenomeni temporaleschi degli ultimi dieci anni); la previsione dovrà comprendere lo studio degli effetti di tale apporto sul versante a valle dell'impianto.

Per ridurre l'impatto paesaggistico notturno e i fenomeni di inquinamento luminoso:

- gli impianti non potranno essere dotati di sistemi di illuminazione notturna continuativa
- l'illuminazione potrà attivarsi (tramite appositi automatismi e sensori) per situazioni di emergenza
- l'impianto di illuminazione potrà essere costituito da pali o altre strutture di altezza massima metri 9

La recinzione perimetrale del sito

- dovrà avere altezza non superiore al colmo dei pannelli installati
- dovrà essere realizzata con rete metallica plastificata di colore verde, installato con un distacco minimo di 25 cm dal terreno, per permettere il passaggio della microfauna autoctona

Dovrà essere predisposta una barriera vegetale lungo l'intero perimetro dell'impianto, per mitigare l'impatto visivo dello stesso. Tale barriera dovrà essere composta da specie autoctone, particolarmente adatte alle condizioni del luogo, sempreverdi, finalizzate ad una crescita, in altezza, che possa mitigare l'effetto dell'impianto.

Quando l'impianto è visibile o in prossimità di nuclei abitati le barriere vegetali dovranno essere disposte in doppio filare in grado per attenuare i rumori provenienti da eventuali sorgenti rumorose a servizio dell'impianto.

La piantumazione della barriera vegetale dovrà essere realizzata prima della realizzazione dell'impianto, così da garantire i tempi per il massimo attecchimento.

Al fine di ridurre il rischio di erosione e o di dilavamento superficiale del suolo, per migliorare l'inserimento ambientale dell'impianto fotovoltaico, sulle parti del terreno non occupate dai moduli dovrà essere seminato *prato polifita permanente* con elevato tasso di biodiversità. Per garantire adeguata insolazione del prato, tra le file parallele di pannelli dovrà essere lasciato uno spazio non inferiore a 2,6 volte l'altezza massima dal pannello dal piano di campagna. Per consentire la verifica degli effetti causati dall'installazione degli impianti sulla "pedologia" del terreno, il proponente dovrà effettuare un periodico monitoraggio dei principali parametri fisico-chimici e microbiologici del suolo.

Il "piano di controllo" previsto per questo monitoraggio dovrà:

- essere parte integrante del progetto;
- prevedere unicamente operazioni di sfalcio o di trinciatura (evitando l'utilizzo di fitofarmaci, fertilizzanti e diserbanti che possono compromettere la qualità del suolo, penetrare nella falda o essere trasportati dalle piogge).

La disposizione dei pannelli, degli impianti ausiliari, delle recinzioni e della viabilità di servizio interna ed esterna dovranno essere:

- documentate in modo dettagliato all'interno del progetto iniziale
- fornita di impianto di irrigazione qualora la naturale e spontanea irrigazione non sia sufficiente.

Qualora si preveda l'installazione di dispositivi a servizio dell'impianto che contengono o necessitano il deposito anche minimo di materiali tossici o nocivi, dovrà essere predisposto un sistema di contenimento di versamenti accidentali (idonee vasche di raccolta e recupero dei materiali contaminanti).

Emissione di inquinanti

Qualsiasi impianto industriale che necessiti l'autorizzazione alle emissioni in atmosfera di cui all'art. 269 del D.lgs 152/2006 dovrà essere installato ad una distanza minima di 200 metri in linea d'aria, misurati, nel caso dei piccoli nuclei abitati, dal centro del nucleo stesso, anche se ubicato sul territorio di Comune confinante ovvero, nel caso del capoluogo, dal perimetro del centro abitato indicato in cartografia (perimetrato ai sensi del Dlgs n. 285/92 e s.m.i. e circolare Ministero Lavori pubblici n. 6709/97 del 29/12/97).

La distanza minima di cui al comma precedente è aumentata a 500 metri per gli impianti la cui attività consti nella produzione o trasformazione di calore da combustione di materiali di qualsiasi natura ed è aumentata a 750 metri qualora l'impianto non sia in grado

di recuperare, con l'efficienza derivante dall'applicazione delle migliori tecniche disponibili come definite dall'art. 268 c.1 del D. lgs 152/2006, i propri cascami termici sostituendo le emissioni localmente attive anche di natura civile e residenziale ovvero per quelle attività che, pur prive di proprie significative emissioni, diano origine ad un aumento del traffico veicolare leggero o pesante tale da indurre un evidente peggioramento della qualità dell'aria.

Fonti rinnovabili

I proponenti degli impianti di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili autorizzati in base all'art. 12 del D.lgs 287/2003 dovranno garantire l'obbligo alla rimessa in pristino dello stato dei luoghi in seguito alla dismissione dell'impianto, come previsto al comma 4 del medesimo articolo, fornendo all'amministrazione comunale una garanzia fidejussoria di primario istituto bancario per l'integrale copertura dei costi di ripristino come previsti dal piano finanziario dell'impianto ovvero dall'autorizzazione stessa.

Depositi di materiali pericolosi

Il piano prevederà le specifiche di costruzione delle fondazioni dei depositi di materiali pericolosi ubicati su piani inclinati o su terreni non completamente stabili da un punto di vista geotecnico.

Analoghe specifiche costruttive verranno previste per le fondazioni di tutti gli impianti industriali che per la natura delle loro lavorazioni o dei dispositivi ad esse ausiliari possano originare vibrazioni anche non continuative.

ART. 30 Piano tecnico esecutivo di opere pubbliche

Tra tutti gli interventi relativi a opere pubbliche (strade, ponti, parcheggi, pavimentazioni, opere di arredo urbano, opere infrastrutturali varie) quelli che rappresentano episodio significativo nel territorio comunale dovranno essere sottoposti all'esame della Commissione edilizia. Se rappresentano variante allo strumento urbanistico vigente, dovranno essere corredati di un Piano tecnico esecutivo di opere pubbliche ai sensi dell'art. 47 della L. 56/77 e s. m. e i.

ART. 31 Condizioni relative alla realizzazione di distributori di carburante

Per la realizzazione di nuovo impianto di distribuzione-carburante o per la ristrutturazione di impianto esistente, si prescrive:

- superficie massima impegnata (coperta o scoperta) : mq 500
- superficie coperta e chiusa (per la collocazione di servizi, ufficio, ricovero attrezzi, ristoro, etc.) : mq 150
- superficie coperta totale (costituita, oltre agli spazi sopradescritti, da pensiline, tettoie, etc.) : mq 200
- distanza dalle strade e dagli incroci: secondo le disposizioni del Codice della Strada

ART. 32 Condizioni particolari relative ad annucleamenti a destinazione speciale collocati in zona agricola

Sono compresi in questa categoria gli annucleamenti denominati "a destinazione speciale" e contraddistinti da simbolo a stella.

In tali annucleamenti - indicati alla Tav. 1 "Inquadramento territoriale" in scala 1:5.000 - si ammette il totale cambio di destinazione d'uso.

E' quindi ammessa la realizzazione di insediamenti a destinazione turistico-alberghiera o commerciale (ristoranti, luoghi per l'ospitalità e il tempo libero, negozi all'ingrosso o al dettaglio legati al lavoro e alle attività tradizionali del luogo).

In questi annucleamenti sono ammessi - oltre a tutti gli interventi concessi per gli "Edifici esistenti" siti in zona E - anche interventi di ampliamento contenuti entro la misura del 20% della volumetria esistente.

ART. 33 Caratteristiche della richiesta di P. di C. e o di D.I.A.

Si veda Regolamento Edilizio

ART. 34 Rispetto delle condizioni normative regionali e nazionali nel campo di: Rendimento energetico; Piano paesaggistico regionale; Qualità paesaggistica degli insediamenti; Patrimonio mondiale UNESCO

Rendimento energetico.

Per tutti gli interventi si richiamano in quanto applicabili i contenuti della legge regionale 28 maggio 2007, n° 13 avente per titolo: Disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia (pubblicata sul B.U. n°22 del 31 maggio 2007), con particolare riferimento al Regolamento che disciplina l'"Attestazione di Certificazione energetica degli edifici" (obbligatoria dal 1° ottobre 2009) per la compravendita o l'affitto dei fabbricati. Valgono comunque le condizioni previste dall'art. 29 delle presenti NTA.

Piano Paesaggistico Regionale

Si richiamano le disposizioni della DGR 4 agosto 2009, n° 53-11975 "Adozione del Piano Paesaggistico Regionale" pubblicata su il B.U. al n° 31 del 6 agosto 2009 - supplemento n° 3. La deliberazione stesa stabilisce che, a far data dall'adozione del P.P.R. non sono consentiti sugli immobili e sulle aree tutelate ai sensi dell'art. 134 del codice dei Beni Culturali e del Pasaggio interventi in contrasto con le prescrizioni degli articoli 13, 14, 16, 18, 26, 33 in esso contenuti.

Qualità paesaggistica degli insediamenti

Si richiamano i contenuti del manuale intitolato "indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti-Buone pratiche per la progettazione edilizia" della Regione Piemonte.

Patrimonio mondiale UNESCO

Il territorio comunale di Cereseto rientra in una delle "ZONE TAMPONE" (buffer zone) relativamente ai siti PATRIMONIO MONDIALE dell'UNESCO dei "Paesaggi vitivinicoli tipici del Piemonte" (di cui al DGR del 16 marzo 2010 n° 87-13582 - BU n° 12 del 25 marzo 2010).

Tutto il territorio è quindi soggetto alle indicazioni previste dalla Deliberazione della Giunta Regionale 30 settembre 2013, n. 34-6436