



COMUNE DI CERRO TANARO Provincia di Asti

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO



Vista la domanda della signor
Salvatore con studio in Asti, via F. Corridoni, 102 nella sua qualità di consulente
Tecnico d'Ufficio incaricato dal Tribunale di Asti n° prot. 355 del 02/02/2013;

Visti gli atti d'Ufficio;

Visto il D.P.R. 06.06.2001 n° 380 e s.m.i;

**Visto la vigente Variante n° 2 al P.R.G.I. approvata con D.G.R. n° 17-8753 del
12.05.2008;**

Vista la variante parziale approvata con D.C.C. n° 29 del 29/09/2009;

CERTIFICA E DICHIARA

- che i terreni siti nel Comune di Cerro Tanaro e censiti sul foglio 4 mappali 17, e parzialmente il 794, risultano ricadere in zona indicata con la sigla AE sulla cartografia di Piano Regolatore soggetta alle seguenti prescrizioni urbanistiche:

AE - AREA AGRICOLA

Le concessioni per la edificazione delle residenze rurali sono rilasciate:

- agli imprenditori agricoli ai sensi delle leggi 9.5.1975 n. 153 e 10.5.1976 n. 352 e delle leggi regionali 12.5. 1975 n. 27 e 23.8.1982 n. 18, anche quali soci di cooperative;
- ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui alla lettera a) e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo;
- agli imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo e ultimo comma dell'articolo 2 della L.R 12/10/1978 n. 63 e successive modificazioni e integrazioni e della lettera m) del secondo comma del presente articolo, che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata.

Tutte le altre concessioni previste dal presente articolo sono rilasciate ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo.

All'interno delle aree agricole la variante individua un ambito definito " Area agricola speciale di tutela" posta a ridosso del perimetro dell'area produttiva; in tali aree è fatto divieto di edificare qualsiasi tipo di nuovo edificio, è ammessa invece la realizzazione di muri di sostegno, di contenimento terra e recinzione, nel rispetto delle specifiche norme del Regolamento edilizio comunale e delle specifiche norme contenute nella Relazione geologica.

La capacità edificatoria di tali aree, derivante dall'applicazione degli indici fondiari agricoli, può essere utilizzata e trasferita per l'edificazione nella restante zona agricola, dai soggetti di cui all'art.25 della L.R. n.56/77 e s.m.i.

Gli interventi consentiti in dette aree sono i seguenti:

- ♦ interventi volti alla conservazione del patrimonio edilizio esistente, quali:
 - manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - restauro e risanamento conservativo

- ristrutturazione edilizia
- ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione
- ◆ interventi di ampliamento e sopraelevazione
- ◆ interventi di nuova edificazione.

Le modalità di attuazione degli interventi sono quelle definite dall'art.11 delle NTA. Gli interventi di ampliamento e sopraelevazione e di nuova edificazione seguono le indicazioni e prescrizioni di cui al capo successivo.

Le prescrizioni specifiche per le aree "AE" sono le seguenti

A) la realizzazione di attrezzature e infrastrutture inerenti all'attività agricola, si attua sulla base dei seguenti parametri edilizi :

- ◆ altezza max mt.8,00 con l'eccezione delle strutture tecnologiche;
- ◆ rapporto di copertura: 1/3 del lotto;
- ◆ distanze dai fabbricati antistanti e dai confini, secondo le prescrizioni dell'art. 12;
- ◆ distanze dai cigli stradali secondo le prescrizioni del successivo art. 18.

Le stalle devono restare da abitazioni estranee all'azienda non meno di 50 mt. tale distanza va raddoppiata in caso di porcilaie.

Gli allevamenti di animali, a scopo industriale, così come definiti con deliberazione del Consiglio Comunale, dovranno essere ubicati a non meno di mt. 500 dalle aree residenziali definite dal presente P.R.G.I.

Le concimaie e i pozzi neri devono distare non meno di mt. 70 dalle abitazioni estranee all'azienda, fatte salve le disposizioni vigenti in materia di igiene e di polizia urbana e rurale.

B) tutti gli interventi si realizzano con il rilascio del Permesso di costruire.

Gli indici per le abitazioni rurali non possono superare, a seconda delle colture in atto od in progetto nell'azienda interessata, i limiti di cui all'art.25 della L.R. 56/77 e s.m.

Il volume di nuove edificazioni è calcolato per ogni azienda agricola al netto dei terreni classificati come incolti e al lordo degli edifici eventualmente esistenti, senza considerare le attrezzature e le infrastrutture tecniche al servizio dell'agricoltura.

E' ammessa l'utilizzazione, per il computo del volume edificabile, di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui, ricadenti nel territorio agricolo compreso nel raggio di 10 km dal centro aziendale.

Sulle residenze rurali esistenti con densità fondiaria già superiore a quella massima ammessa dagli indici di zona in ogni caso è ammesso "una - tantum" un ampliamento o sopraelevazione degli edifici esistenti in misura massima pari al 20% del volume residenziale preesistente. Sono comunque ammessi aumenti per adeguamenti funzionali, fino ad un massimo di 30 mq. di superficie utile residenziale. Tali ampliamenti devono avvenire in continuità ed in accordo con le caratteristiche tipologiche dell'intorno nel rispetto dei disposti di cui all'art. 12.

Per le aziende che insistono su terreni di comuni limitrofi è ammesso, nell'ambito di aree a destinazione agricola, l'accorpamento dei volumi sull'area di un solo Comune a condizione che l'edificio per residenza rurale non superi i 1500 mc.

Gli indici di densità fondiaria si intendono riferiti alle colture in atto o in progetto secondo documentati programmi di sviluppo aziendale presentati dai richiedenti e verificati dal Comune in sede di rilascio di concessione.

Il trasferimento della cubatura edilizia a fini edificatori, ai sensi dei commi 11° e 12° dell'articolo 25 della L.R. 56/77, deve risultare da apposito atto di vincolo, trascritto nei registri immobiliari.

Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata ai fini edificatori sono considerate "non edificandi" e sono evidenziate a cura del comune su mappe catastali tenute in pubblica visione.

- C) Gli edifici residenziali non potranno superare l'altezza massima di mt. 7,5 con non più di 2 piani fuori terra; per le distanze dalle strade e dai confini di proprietà, nonché per le confrontanze minime tra edifici si applicano i disposti degli art. 12 e 18 delle presenti norme; è sempre ammesso il recupero delle costruzioni esistenti non in contrasto con l'ambiente, anche mediante ristrutturazione a fini abitativi (anche per disponibilità ad abitazione saltuaria ai fini agrituristici nel rispetto dei disposti della L.R. 31/85) di parti rustiche, senza mutamenti di materiali, forma e volumi, nella misura del 50% del volume residenziale preesistente. Al riguardo si richiama l'osservanza di quanto disposto all'art.14 delle NTA.
- D) Per gli immobili classificati come beni culturali sono consentite solo le operazioni di manutenzione ordinaria e di restauro conservativo.
- E) Gli edifici residenziali o rustici abbandonati identificati in carta possono essere utilizzati anche da utenti non coltivatori a titolo principale, con interventi di cui alle lettere a, b, c, d, dell'articolo 11.
- F) Tipologia di riferimento preferenziale è quella "a stecca"; in ogni caso non sono ammesse tipologie a blocco.

- **che i terreni siti nel Comune di Cerro Tanaro e censiti sul foglio 4 mappali 794 parzialmente, risultano ricadere in zona indicata con la sigla RC1 sulla cartografia di Piano Regolatore soggetta alle seguenti prescrizioni urbanistiche:**

R.C. - AREE DI COMPLETAMENTO

Sono le aree parzialmente edificate. Nelle aree R.C. gli interventi si articoleranno secondo le norme riferite alle specifiche sub - aree identificate sulle schede di sintesi normativa e sulle tavole di progetto del P.R.G.I. in scala 1:2.000. Le schede stabiliscono i tipi di intervento attuabili tramite S.U.E., nonché le caratteristiche quali -

Indipendentemente dalle prescrizioni delle specifiche schede, qualora la densità edilizia esistente sia già superiore a quella consentita sulla base del massimo indice fondiario, è sempre ammesso realizzare ampliamenti e sopraelevazioni di edifici residenziali nella misura massima del 20% della superficie utile di calpestio esistente ad uso abitativo, nel rispetto dei parametri edilizi di aree, per esigenze di carattere igienico - funzionale.

Tale intervento è ammesso una sola volta nel periodo di validità del P.R.G.I.

Salvo specifiche prescrizioni contenute nelle schede di sintesi normativa dovranno essere rispettati i seguenti parametri edilizi:

- * altezza massima mt. 8,00
- * numero massimo piani f.t. pari a due
- * distanze dai cigli stradali dai confini di proprietà e confrontanze minime, quelle fissate al precedente art. 12.

Per la costruzione di strutture edilizie particolari quali tettoie aperte, piccoli capannoni ect, valgono i disposti dell'ultimo capoverso del precedente punto 3) del presente articolo.

CERTIFICA E DICHIARA INOLTRE

- che i terreni censiti sul foglio 4 mappale 17 parzialmente, e 794 parzialmente ricadono all'interno della classe Classe IIb (Aree di fondovalle). Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica sono dovute alla vicinanza dei corsi d'acqua del reticolo idrografico secondario, alla presenza di

linee di drenaggio minori, alla presenza di terreni scadenti ed alla eventuale interazione della falda con le strutture. Gli interventi consentiti dovranno attenersi alle risultanze di uno studio geologico-tecnico di dettaglio, redatto da un professionista geologo, conforme ai dettami del D.M. 11/03/1988 e relativa Circolare Esplicativa, e corredato da indagini geognostiche laddove previsto dalle Prescrizioni Tecniche;

- che i terreni censiti sul foglio 4 mappale 17 parzialmente, e 794 parzialmente ricadono all'interno della classe IIIa2 (Aree di fondovalle). Settori esterni il limite della Fascia B del P.S.F.F. così come modificato ed integrato dal P.A.I., ma che presentano pericolosità geomorfologica analoga quella della Classe IIIa1 in quanto colpite dall'evento alluvionale del novembre 1994 ed attualmente non protette dalle opere di riassetto territoriale (argine). Gli interventi consentiti sono pertanto analoghi quelli della Classe IIIa1.
- che i terreni censiti sul foglio 4 mappale 17 e 794 ricadono all'interno del limite del vincolo D. lgs 29/10/99 n. (ex L. 431/85);
- che i terreni censiti sul foglio 4 mappale 17 parzialmente fascia di rispetto (10 m) R.D. 523/1904;

Cerro Tanaro, 25.02.2013

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it