

Marca da bollo
€ 16,00 15/05/2023
ID: 01211278352674

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO

-vista la richiesta in data 04.10.2023 del **Geom. Mauro SCIARPA in qualità di tecnico incaricato dal Tribunale di Asti**
-valendosi delle facoltà di legge;
-visto il P.R.G.C. vigente;

CERTIFICA

che i terreni censiti al CATASTO nel
foglio n.21 mappali n. 223-266-267
sono compresi in **zona AE "Area Agricola"**
che i terreni censiti al CATASTO nel
foglio n.21 mappali n. 131-132-141

sono compresi in **zona "AF4.1" Area di risanamento e ristrutturazione e di annucleamento rurale**

Che i mappali n.132 Fg. 21 ricade parte in:

- Classe IIIa1 (collina): rappresenta le "Porzioni di territorio sporadicamente edificate caratterizzate da versamenti acclivi o forti incisioni dei ri, dove possono essere ammessi soltanto insediamenti di tipologia sparsa e destinati alle categorie connesse con le attività consentite nei territori agricoli, in assenza di alternative praticabili (così come prescritto al punto 6.2 della N.T.A. alla Circolare n. 7/LAP del 6/05/1996. Gli interventi dovranno in ogni caso essere preceduti da indagini geologico-tecniche volte ad accertare gli elementi di degrado idrogeologico in un intorno non inferiore ai 400 m dall'area di progetto ed a stabilire le opere di risanamento più idonee;

e parte in:

- Classe II: Rappresenta le "Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologia possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante (versanti interessati da fenomeni di soliflusso o antichi dissesti bonificati)".

Che i mappali n.223-266-267 Fg.21 ricadono in:

- Classe IIIa1 (collina): rappresenta le "Porzioni di territorio sporadicamente edificate caratterizzate da versamenti acclivi o forti incisioni dei ri, dove possono essere ammessi soltanto insediamenti di tipologia sparsa e destinati alle categorie connesse con le attività consentite nei territori agricoli, in assenza di alternative praticabili (così come prescritto al punto 6.2 della N.T.A. alla Circolare n. 7/LAP del 6/05/1996. Gli interventi dovranno in ogni caso essere preceduti da indagini geologico-tecniche volte ad accertare gli elementi di degrado idrogeologico in un intorno non inferiore ai 400 m dall'area di progetto ed a stabilire le opere di risanamento più idonee;

Che i mappali n.131-141 Fg. 21 ricadono in:

- Classe II: Rappresenta le "Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologia possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante (versanti interessati da fenomeni di soliflusso o antichi dissesti bonificati)".

Art. 33 - Nucleo residenziale di risanamento e ristrutturazione (Br-Af)

Comprende le zone centrali del concentrico e delle frazioni, costituite da abitazioni di origine rurale in buona parte rimaneggiate e trasformate, e da abitazioni di più recente destinazione residenziale.

Le destinazioni d'uso in atto sono confermate, fatto salvo il rispetto delle disposizioni per la tutela dell'igiene.

Sono ammessi generalmente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento, ristrutturazione edilizia ed interventi di nuova edificazione su lotti liberi individuati in cartografia.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione sono ammessi nel rispetto dell'indice fondiario e del rapporto di copertura massimo ammesso.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono subordinati alla formazione di un Piano di Recupero ai sensi dell'art.7 delle presenti Norme.

E' ammessa in ogni caso la possibilità di adeguare le abitazioni rispetto alla dotazione di servizi igienici, e tecnologici, e per adeguamenti funzionali senza conteggio di cubatura nel limite del 20% della S.L.P. preesistente così come definita dall'art. 15 delle presenti Norme. Sono comunque ammessi 25 mq. di superficie utile per abitazione.

Contestualmente agli interventi edilizi si dovrà provvedere alla sistemazione delle aree di pertinenza degli edifici, previa eliminazione delle superfetazioni eventualmente esistenti, di baracche o tettoie inutilizzate e alla sistemazione a verde per giardino delle aree inutilizzate intercluse.

Nelle aree di cui al presente articolo sono in particolare escluse le seguenti destinazioni: magazzini di merce all'ingrosso, rimesse per automezzi pesanti, laboratori di grandi dimensioni, alberghi con più di 30 posti letto, mattatoi, supermercati, distributori di carburante, attività commerciali con superficie utile superiore a 200 mq.

E' sempre ammesso l'utilizzo di volumi rustici per destinazioni di servizio alle residenze (magazzini, garages, cantine, ecc.), oppure la demolizione dei volumi stessi se non costituiscono parte integrante negli edifici circostanti.

E' ammesso ricavare vani abitativi dai corpi di fabbrica rustici costituenti corpo unico con la parte residenziale nel rispetto delle Norme. E' permesso ricavare vani abitativi nel piano sottotetto al di sopra dell'ultimo piano ammesso dalle Norme di zona nel rispetto delle norme igieniche. Per le attività agricole attualmente insediate sono ammessi interventi di manutenzione e risanamento e di rifunzionalizzazione, ma tali da non alterare la consistenza preesistente nella azienda stessa.

AREE AGRICOLE

Art. 42 – Generalità

Le categorie di aree agricole previste dal presente P.R.G. riguardano:

- a) terreni a 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 colture legnose specializzate: mc. 0,03 per mq.;
- d) terreni a seminativo ed a prato: mc. 0,02 per mq.;
- e) 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;

Gli indici ammessi per ogni lotto si intendono sempre riferiti alla coltivazione realmente praticata o a quella in progetto.

Art. 43 Interventi su abitazioni e attrezzature per la conduzione di aziende agricole e la realizzazione di residenze per agricoltori

Nelle aree destinate all'attività agricola sono obiettivi prioritari la valorizzazione ed il recupero del patrimonio agricolo, la tutela e l'efficienza delle attività produttive.

Le concessioni per la edificazione delle residenze rurali sono rilasciate:

- A) Agli imprenditori agricoli ai sensi delle leggi 09.05.1975 n.153 e 10.05.1976 n.352 e delle leggi regionali 12.05.1975 n.27 e 23.08.1982 n.18, anche quali soci di cooperative.
- B) 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.
- C) Agli imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo ed ultimo comma dell'art. 2 della L.R. 12.10.1978 n.63 e successive modificazioni e della lettera M) del secondo comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata secondo i seguenti requisiti:

Requisiti soggettivi:

- età compresa tra 18 e 60 anni
- almeno il 25% del tempo complessivo di lavoro svolto dedicati all'azienda agricola
- residenza e domicilio in azienda agricola
- nessun componente della famiglia deve superare il reddito comparabile tra reddito di lavoro aziendale agricolo e reddito di capitale extra agricolo

Requisiti oggettivi:

- l'azienda deve essere condotta direttamente dall'imprenditore agricolo senza salariati fissi, anche con l'aiuto della propria famiglia
- l'azienda deve avere un'ampiezza tale da assorbire da 104 a 287 giornate lavorative annue calcolate secondo le tabelle regionali ettaro-cultura al momento vigenti

Requisiti generali:

- ai sensi e per i fini della L.R. 56/77, l'esistenza di un imprenditore e di un'azienda di un imprenditore agricolo non a titolo principale non può dare luogo ad una presenza sul territorio esclusivamente residenziale; un insediamento di tale tipo, così come quello dell'azienda agricola a titolo principale, deve essere valutato come connesso ad un insieme integrato di attrezzature finalizzate esclusivamente alla conduzione dei fondi, in modo che esista un rapporto tra il tipo di attrezzature, le esigenze residenziali del nucleo familiare, e il tipo di attività agricola svolta
- in ogni caso gli interventi nelle zone agricole devono essere congrui dal punto di vista architettonico a quanto già previsto nelle presenti N.T.A. all'art. 61 punto B (Prescrizioni particolari a carattere esecutivo in alcune zone da tutelare, tra cui le agricole)
- gli interventi degli imprenditori agricoli non a titolo principale sono assoggettati al pagamento degli oneri di urbanizzazione per la costruzione di attrezzature, residenze ed accessori, secondo le modalità e i parametri stabiliti con apposita Deliberazione, in modo omogeneo con i parametri degli altri interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica.

Tutte le altre concessioni previste dal presente articolo sono rilasciate ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo, in rapporto alle esigenze di coltivazione del fondo, da valutarsi da parte della Commissione Comunale per l'Agricoltura.

Il rilascio della concessione per nuove edificazioni in zona agricola è subordinato alla presentazione al Sindaco di un atto di impegno unilaterale che preveda:

- Il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola.
- Le classi di colture in atto e in progetto.
- Il vincolo del trasferimento di cubatura fra lotti non contigui.
- Le sanzioni per l'inosservanza degli impegni assunti.

L'atto è trascritto a cura dell'Amministrazione comunale e a spese del concessionario su registri della proprietà immobiliare.

Non sono soggetti all'obbligo della trascrizione di cui ai due commi precedenti gli interventi previsti dalle lettere D), E), F), dell'art. 9 della Legge 28.01.1977 n.10. E' consentito il mutamento di destinazione d'uso previa domanda e con il pagamento degli oneri relativi, nei casi di morte, invalidità e di cessazione per cause di forza maggiore accertate dalla Commissione Comunale per l'Agricoltura di cui alla L.R. 12.10.1978 n.63. E' consentita la continuazione dell'utilizzo da parte del concessionario, suoi eredi o familiari senza che ciò costituisca mutamento di destinazione d'uso. Il volume edificabile per le

abitazioni rurali di cui al precedente articolo è computato per ogni azienda agricola, al netto dei terreni classificati catastalmente come incolti ed abbandonati ed al lordo degli edifici esistenti. Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le strutture e le attrezzature di cui alla lettera G) del comma II dell'art. 25 della L.R. n.56 anche se comprese nel corpo dell'abitazione. E' ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui ed in comuni diversi entro le distanze ritenute congrue dalla Commissione Comunale per l'agricoltura. Gli indici di densità fondiaria si intendono riferiti alle colture in atto o in progetto. Gli eventuali cambiamenti di classe e l'applicazione della relativa densità fondiaria sono verificati dal Comune in sede di rilascio di concessione. Il trasferimento della cubatura edilizia ai fini edificatori non è ammesso tra aziende diverse. *Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata ai fini edificatori sono destinate a "non-edificandi" e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione.* Nella realizzazione degli interventi di ampliamento e nuova costruzione non può essere superato il rapporto di copertura di un terzo rispetto alla superficie del lotto. Ove sia accertato un particolare disagio abitativo e, contemporaneamente, un'insufficiente dotazione di terreni computabili, è consentito l'ampliamento dei fabbricati per la residenza degli imprenditori agricoli fino al limite di 400 mc. destinati effettivamente all'abitazione, anche in deroga ai limiti di densità fondiaria di cui ai precedenti commi. Sono altresì consentite, anche in deroga alle limitazioni poste dal Piano regolatore, le aggiunte di strutture tecniche rispettose delle caratteristiche architettoniche ed ambientali delle zone agricole, necessarie per l'installazione o il miglioramento degli impianti tecnologici nei fabbricati esistenti dell'azienda agricola.

Art. 44 – Interventi di soggetti non agricoltori attualmente insediati in zona agricola o di recupero alla residenza di abitazioni rurali.

Sulle abitazioni di origine rurale non più abitate da soggetti di cui al I comma del precedente articolo sono ammessi interventi di manutenzione, restauro, risanamento e ristrutturazione di tipo A e di tipo B, oltre a demolizione e ricostruzione in caso di comprovata situazione di degrado statico e funzionale che non ne consenta più il recupero, con possibilità di ricavare volumi dai corpi di fabbrica destinati originariamente ad attrezzature agricole senza conteggio di cubatura. -L'incremento di superficie utile, se superiore al 20% dell'esistente, è soggetto alla corresponsione degli oneri di cui all'art. 3 L.R. 10/77. E' ammessa la trasformazione di destinazione d'uso dei corpi di fabbrica destinati ad attrezzature agricole per la realizzazione di garage e depositi di servizio alla residenza. Nel caso in cui non sia possibile trasformare corpi di fabbrica esistenti a tale funzione, è ammessa per il proprietario del lotto la realizzazione di un tantum di bassi fabbricati per una superficie utile non superiore a 60 mq. e nel rispetto del rapporto massimo di copertura sul lotto di pertinenza del 30%. E' ammessa la trasformazione d'uso per vani residenziali di volumi chiusi precedentemente destinati a altri usi senza limiti di superficie utile. Gli interventi che comportano una trasformazione complessiva di edifici e di area di pertinenza con aumento dell'unità immobiliare residenziale e/o con la formazione di nuove attrezzature private di interesse generale così come definite dal presente articolo (turistico-ricettive, sportive, per il tempo libero, commerciali, ecc.) sono ammessi con Permesso di Costruire Convenzionato e corresponsione di oneri di urbanizzazione. Sugli edifici residenziali posti in zona agricola sono ammessi interventi di manutenzione, risanamento e ristrutturazione. E' ammessa in ogni caso la possibilità di adeguare le abitazioni rispetto alla dotazione di servizi igienici, e tecnologici, e per adeguamenti funzionali senza conteggio di cubatura nel limite del 20% della S.L.P. preesistente così come definita dall'art. 15 delle presenti Norme. Sono comunque ammessi 25 mq. di superficie utile per abitazione. Possono essere realizzati in zona agricola impianti sportivi (piscine scoperte, campi da tennis, porticati, dehorse, logge e simili) di pertinenza degli edifici esistenti o da realizzare. Gli interventi di carattere privato saranno realizzati esclusivamente sui lotti di pertinenza delle residenze. Sono compatibili con la destinazione agricola la destinazione turistico-recettiva, sportiva per l'impiego del tempo libero, commerciale per la vendita al dettaglio, attività di commercio vini e prodotti tipici e produzioni collegate al vino (distillerie ecc.), produttiva artigianale di servizio e produttiva artigianale. Sono inoltre ammesse le residenze protette, le residenze socio-sanitarie e le attività di interesse comune di gestione anche privata, previo convenzionamento con l'Ente pubblico. Si precisa che tali attività sono compatibili con la destinazione agricola per quanto riguarda attività già insediate o il loro insediamento avvenga in edifici esistenti. L'insediamento delle attività strettamente connesse con l'agricoltura tipica prevalente della zona (vitivinicola, orticola e frutticola) può comportare la realizzazione di nuove attrezzature quali impianti di produzione e trasformazione di prodotti vinicoli ed accessori, attrezzature per lo stoccaggio di prodotti agricoli e fruttiferi e loro derivati, dimostrando una disponibilità di terreni coltivati nel territorio comunale di almeno 10.000 mq. Gli interventi suddetti dovranno comunque rispettare il requisito dell'esistenza di infrastrutture primarie che nelle zone agricole potrà essere definita come segue:

presenza di rete fognaria o possibilità di realizzare sistemi idonei di smaltimento conformi alle normative igieniche vigenti, possibilità di approvvigionamento idrico da acquedotto pubblico o da altro acquedotto con potabilità certificata, possibilità di accesso da viabilità pubblica o privata comunque agibile con automezzi e con oneri di manutenzione a carico del privato; per l'attività comportanti afflusso di pubblico è richiesta comunque la realizzazione di idonei spazi di parcheggio da convenzionare ad uso pubblico pari almeno al 100% della superficie destinata all'attività. Nell'ambito dell'intervento di ristrutturazione edilizia, è consentita la sopraelevazione del tetto nella minima misura atta a garantire le altezze richieste per l'abitabilità dei piani già esistenti nel fabbricato, nei limiti comunque di metri uno e cinquanta complessivi; le sopraelevazioni predette devono comunque ripristinare la sagoma del tetto, il manto di copertura in cotto e l'orditura in legno; la sopraelevazione che interessi una porzione limitata del fabbricato deve essere coordinata con i caratteri complessivi dell'edificio. La disposizione di cui al precedente comma non si applica alle semplici tettoie, ai bassi fabbricati ed ai ripostigli e depositi. La disposizione non si applica altresì alle costruzioni realizzate mediante l'uso di materiali non tradizionali (quali prefabbricati, blocchi di cemento, ecc.); Il PRG identifica ambiti destinati a "aree ed attrezzature private di interesse collettivo" (TLS) destinati alle attività turistiche ricettive sportive e per il tempo libero secondo specifiche normative di attuazione definite nelle schede di sintesi normativa per ogni ambito

Art. 45 – Abitazioni e impianti di servizio di attività non rurali in zona agricola

Sugli edifici posti in zona agricola destinati ad attività artigianali o commerciali con annessa residenza sono ammessi, oltre agli interventi di manutenzione, risanamento e di ristrutturazione di tipo A e di tipo B, oltre a demolizione e ricostruzione in caso di comprovata situazione di degrado statico e funzionale che non ne consenta più il recupero, ampliamenti delle attività di lavorazione non superiori al 65% della superficie utile di calpestio esistente, comunque non superiori a mq. 500 di superficie utile. In ogni caso la superficie coperta non dovrà eccedere il 50% dell'area di proprietà. Sono altresì ammessi ampliamenti

delle abitazioni, se del titolare della attività svolta in loco, non superiori a mq. 50 di superficie utile. Tali interventi, se ricadono all'interno delle categorie onerose (superiori al 20%), sono soggetti al pagamento degli oneri di cui all'art. 3 Lex 10/77. E' ammessa la realizzazione di iniziative di carattere turistico-ricettive dalla trasformazione di destinazione d'uso di edifici di cui sopra e al precedente articolo.

Art. 46 – Normativa di zona

Le altezze massime delle costruzioni non dovranno superare i mt. 7,50 con due piani fuori terra massimi. Negli interventi di recupero e nuova edificazione dovranno essere salvaguardati i caratteri morfologici prevalenti dell'architettura rurale in riferimento all'articolo 61 delle presenti Norme di Attuazione

Il presente si rilascia ai sensi e per gli effetti dell'art.30 del D.P.R. n. 380/2001.

MONTEGROSSO D'ASTI, 09.10.2023

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO

Geom. Bruno Arneodo

(F.to digitalmente)

