



STAZIONE APPALTANTE



COSMO S.p.A.

Via Achille Grandi, 45/c - 15033 - Casale Monferrato (AL)
pec: info@cosmocasale.it

IMPRESA



ETICA S.P.A.

Via Antiniaia, 115 - 80078 - Pozzuoli (NA)
mail: info@eticaspa.it

PROGETTAZIONE



C.G.A. S.R.L. - Prof. Ing. G. M. Baruchello

Via A. Tigri, 11 - 00197 - Roma (RM)
mail: cga@cgaonline.it

ELABORATO

RELAZIONI

Variante 4/AMB - Norme di attuazione

CODIFICA

prog.	tipo elab.	argomento	progress.	revisione	data	scala	plot
FTE	REL	DOC	018	A	11/25	1: -	A4
rev	data	descrizione				redatto	approvato
a	11/25	Emissione				SF	CGA
b							
c	.	.				.	.
d	.	.				.	.
e	.	.				.	.

NORME DI ATTUAZIONE

- **PRGC vigente (variante n°27):**

Attuale destinazione dell'area E – zona agricola, sottozona Ee_: aree libere o scarsamente edificate del territorio rurale classificabili ai sensi e per i fini di cui all'art.25, comma secondo, sub. a e sub. b della L.R.56/77

13.11 - Aree Ee

1. In tale sottocategoria omogenea d'uso, di cui all'art.11.5 delle presenti norme, sono ammessi interventi per la realizzazione di attrezzature e infrastrutture inerenti l'attività agricola, secondo quanto disposto al precedente art.12, nonché interventi per le abitazioni rurali che rispettino i seguenti limiti di densità fondiaria, a seconda delle colture in atto o in progetto nell'azienda interessata (a norma dell'art.25 L.R. 56/77):

- colture protette in serre fisse	0,06 mc/mq
- colture orticole o floricole specializzate	0,05 "
- colture legnose specializzate	0,03 "
- seminativo e prato permanente	0,02 "
- bosco e coltivazione industriale del legno connessa ad aziende agricole (non più di 5 ha per azienda)	0,01 "
- pascolo e prato-pascolo permanente di aziende silvo-pastorali (max 500 mc)	0,001 "

2. Il volume edificabile, che non può comunque superare 1500 mc, è calcolato 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. Sugli edifici esistenti sono consentiti, a scopo di adeguamento alle attuali esigenze abitative per le abitazioni rurali al servizio dell'azienda, interventi di recupero come per le aree Er di cui al successivo art.13.13. Tali interventi potranno essere concessi anche agli imprenditori agricoli non a titolo principale, ai sensi dell'art.2 L.R. 63/78, che abbiano residenza e domicilio nell'azienda interessata. E' ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui, entro la distanza dal centro aziendale ritenuta congrua ai fini delle norme sulla formazione della proprietà coltivatrice. I terreni direttamente impegnati per i fabbricati rurali o come pertinenze potranno essere assimilati, ai fini della determinazione dell'indice di edificabilità, come quelli impegnati dalle colture prevalenti nell'azienda interessata. 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.

- 2bis. Entro i limiti stabiliti dal comma precedente sono consentiti gli interventi di cui alla lettera c) dell'articolo 2 della L.R. 31 luglio 1984 n.35 relativi all'attività agrituristica

3. Nel caso di recupero ai fini extragricoli dovranno applicarsi i disposti dell'ultimo comma dell'art.13.14 delle presenti norme.

4. 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, senza che costituiscano variante al Piano Regolatore.

5. Il trasferimento della cubatura edilizia a fini edificatori, ai sensi dell'art.25 della L.R. 56/77, deve risultare da apposito atto di vincolo, trascritto nei registri della proprietà immobiliare. Non sono ammessi trasferimenti di cubatura tra aziende diverse. Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata a fini edificatori sono vincolate a "non aedificandi" e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione.
6. Analogamente non sono ulteriormente utilizzabili per servire nuove strutture ed attrezzature di cui alla lett. g, comma secondo, dell'art.25 L.R. 56/77, i terreni la cui capacità produttiva è già stata impegnata per dimensionare strutture e attrezzature rurali.
7. Per gli immobili classificati come beni culturali ai sensi del successivo art.16, valgono le limitazioni di cui al medesimo articolo. Per gli altri immobili ed in particolare per le nuove costruzioni, al fine di garantire un corretto inserimento ambientale, i materiali ed i caratteri costruttivi dovranno essere adeguati alle preesistenze tradizionali con particolare riguardo alle pendenze, agli sporti e all'articolazione delle falde dei tetti e delle aperture, all'utilizzo dei materiali di facciata e di copertura. In particolare sono da escludere finiture con pannelli e/o superfici lisce da getto o da cassero, rivestimenti ceramici.
8. Il volume edificabile, come sopra computato, dovrà preferibilmente essere realizzato all'interno delle aree Er di cui al successivo art.13.13, con le modalità ed i limiti ivi prescritti; esso potrà invece essere ubicato nelle stesse aree Ee soltanto quando sia dimostrata l'impossibilità o l'estrema difficoltà della concentrazione nelle suddette aree Er.
9. In tale secondo caso:

- la superficie coperta dal complesso dei fabbricati a qualunque uso destinati, comprese le serre fisse, non potrà superare il 33% della superficie del lotto interessato;
- gli edifici residenziali non potranno superare la densità fondiaria di 0,20 mc/mq di superficie del lotto interessato, e l'altezza di mt 7,50 con non più di 2 piani fuori terra; comunque dovrà essere privilegiato il recupero delle costruzioni esistenti anche mediante ristrutturazione a fini abitativi di parti rustiche, nel rispetto delle norme di cui al successivo art.16, ove si tratti di edifici riconosciuti come beni di carattere culturale-ambientale.

10. Per quanto non disposto dalle presenti norme si richiamano le disposizioni dell'art.25 L.R.56/77 e le successive modificazioni per quanto applicabili.

11. Nelle aree agricole di sottocategoria Ee, Ef, Er, ed Ec in assenza delle operazioni di trasformazione d'uso di cui all'ultimo comma dell'art. 13.10, i proprietari non coltivatori diretti o imprenditori agricoli, che comunque coltivano direttamente i propri fondi aventi superficie minima di mq. 3.000, potranno realizzare (previa richiesta di concessione edilizia e presentazione di un atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione a servizio dell'attività agricola) un basso fabbricato uso deposito attrezzi agricoli aventi le seguenti dimensioni:

- dimensione massima esterna m. 3,50 * 3,00;
- altezza massima di colmo m. 3,00;
- copertura a due falde con manto in coppi piemontesi e struttura lignea. Lo sporto massimo non deve essere maggiore di cm. 50 rispetto al filo parete esterna;
- muratura esterna in conci di tufo o in mattoni vecchi a faccia vista o intonacata;
- serramenti esterni in legno. E' ammesso un unico portoncino di ingresso di larghezza massima cm.120 e altezza massima cm. 2,00 nonché unica apertura di aerazione di cm. 60*60"

12. La realizzazione di orti urbani è consentita nelle aree agricole di sottocategoria Ee e Ef, nel rispetto delle norme di tutela del suolo di cui al successivo articolo 20 e con esclusione di:

- a) parti del territorio comprese nella fascia A e B del fiume Po e della rete idrografica minore (Rotondo) nonché comprese entro il limite di esondazione del torrente Stura classificate a pericolosità molto elevata EeA;
- b) parti del territorio con valori ambientali, storici e paesaggistici da salvaguardare e tutelare, comprese all'interno dell'ambito di operatività diretta del P.T.O. di cui al precedente art.16.3/3;
- c) lungo le strade e punti panoramici di cui al precedente art.16.3/3.1 e 16.3/3.4 specificatamente indicate nelle tavole di P.R.G.C. e nelle aree di categoria "E" di pertinenza a beni di carattere storico-documentario e culturale-ambientale, nonché emergenze del sistema naturalistico quali corridoi ecologici e boschi, con vincolo di non edificabilità;

L'intero appezzamento destinato ad orto urbano potrà essere recintato esclusivamente con rete metallica plastificata su paletti senza zoccolatura e/o siepi vive di altezza non superiore a m.2,00. Non sono ammesse ulteriori recinzioni all'interno dell'orto urbano ad eccezione della delimitazione delle unità coltivabili di superficie superiore a mq. 500, da realizzare esclusivamente con rete metallica plastificata su paletti senza zoccolatura e/o siepi vive di altezza non superiore a m. 1,20. E' vietato ogni tamponamento delle recinzioni metalliche.

Nelle aree destinate agli orti urbani e per ogni mq.500 di superficie di unità coltivabile, è consentita la realizzazione di un basso fabbricato uso deposito attrezzi agricoli avente le seguenti caratteristiche:

- dimensione massima esterna mq. 8,00;
- altezza massima di colmo m. 2,40;
- manufatto in legno o materiale similare, anche di tipo prefabbricato, copertura a due falde con manto in legno o lastre piane/ondulate sovrapposte tipo tegola canadese. E' vietato l'utilizzo di

ogni altro materiale metallico, plastificato ecc., quale baracche da cantiere, materiale di recupero vario ecc.. La tipologia del basso fabbricato dovrà essere comunque unica e costante in tutta l'area destinata all'orto urbano. I manufatti dovranno essere obbligatoriamente rimossi al momento in cui vengono a mancare le condizioni per l'esistenza dell'orto urbano.

- serramenti esterni in legno. E' ammesso un unico portoncino di ingresso di larghezza massima cm.120 e altezza massima cm. 2,00 nonché unica apertura di aerazione di cm. 60*60"
- distanza dai confini dell'appezzamento destinato ad orto urbano: mq. 2,50.
- distanza minima tra manufatti: m. 10,00. E' vietata la costruzione in aderenza di due o più manufatti.

In sede di progetto unitario è ammessa la localizzazione di un solo basso fabbricato da destinare esclusivamente a servizi comuni (igienico/sanitario, impianti tecnologici per la fornitura idrica, elettrica a supporto delle attività agricole ecc.) con esclusione di qualsiasi forma di utilizzo a scopo abitativo o ricreativo, avente le caratteristiche architettoniche sopraindicate.

Nelle aree destinate agli orti urbani è comunque vietato:

- l'allevamento o la detenzione di animali;
- il deposito di materiali di qualsiasi tipo ed in particolare di risulta o recupero (cassette, vetri, armadi, tavolini, sedie, sacchi di nailon, materiale in pvc, edile ecc). Gli scarti ed i residui delle operazioni di coltivazione devono essere conferiti in un'unico centro di raccolta comune da individuarsi in sede di progetto unitario o presso centri di raccolta pubblici;
- realizzare percorsi o vialetti di accesso alle varie unità coltivabili con pavimentazioni impermeabili,
- realizzare caminetti o barbecue di qualsiasi forma e tipologia.

- **Variante 4/Amb Area Ft : Impianti tecnologici di interesse generale**

Ft - per dette aree ogni intervento dovrà essere strettamente coerente con le funzioni indicate al precedente art. 11.6.

11.6 - Categoria F

1. Parti di territorio come definite dal D.M. 2.4.1968 n.1444, art.2, comma primo, lettera F; destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale, distinte nelle seguenti sottocategorie:

Fv : preminentemente destinate a parco pubblico od assoggettate ad uso pubblico di livello urbano e comprensoriale ai sensi e per i fini di cui all'art.22 della L.R. 56/77 ed all'art.4, lettere A, B, D, della L.R. 43/75

Fr : come Fv con attrezzature ed impianti sportivi e ricreativi per l'impiego sociale del tempo libero e classificabili ai sensi e per i fini dell'art.4, lettera C, della L.R. 43/75

Fr: come Fr, di carattere privato

Fi: destinate ad attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo, nonché ad attrezzature sociali, sanitarie ed ospedaliere, di carattere pubblico ai sensi e per i fini di cui all'art.22 della L.R. 56/77

Ft: destinate ad impianti tecnologici di interesse generale (captazione, produzione e distribuzione di acqua potabile, energia elettrica, gas, telecomunicazioni, depurazione acque luride, deposito o incenerimento di rifiuti solidi, ecc.), igienici (cimiteri) e ad attrezzature ed impianti di carattere speciale (caserme, impianti militari, aeroporti ecc.)

Fg: destinate ad altre attrezzature generali di interesse pubblico anche di carattere privato (ricreative, espositive-fieristiche, servizi e residenze-comunità assistenziali, case di cura, collegi-convitti-ospizi-seminari-vescovado-ecc, scuole, autorimesse collettive, attività terziarie e di servizio alla popolazione: mercati, mattatoi, uffici ed esercizi pubblici ecc., strutture turistico-ricettive con esclusione di campeggi, villaggi turistici e villaggi albergo).

Le aree di tipo Ft potranno essere considerate in tutto o in parte fungibili per quanto attiene le rispettive destinazioni proprie d'uso senza che ciò comporti necessità di variante. Per le aree su cui sono previste attività di nuovo impianto l'attuazione è demandata a uno strumento urbanistico esecutivo esteso all'intera area delimitata dal P.R.G.C. ed eventualmente ad aree contermini colle quali risulti utile istituire connessioni ed integrazioni di ordine urbanistico-funzionale.

Le aree qui considerate, salvo specifiche indicazioni degli strumenti urbanistici esecutivi, non avranno limitazioni di densità e di altezza, salvo quanto prescritto in ordine all'utilizzazione della superficie fondiaria di cui al successivo art.15 ed agli arretramenti dalle sedi stradali di cui al successivo art.17 e ferme restando le norme e le cautele specifiche indicate nella tav.3d e nel successivo art.16.

Per la specifica area valgono inoltre le seguenti disposizioni particolari e prescrizioni edilizie integrative:

- n. 28 "impianti stradali di distribuzione carburante". Per tali impianti si rimanda alle specifiche disposizioni di cui al successivo articolo 17.2 bis.
- n. 33 "Cassa di laminazione". Tale area è sottoposta al vincolo di non edificabilità per motivi idraulici e idrogeologici. Sono ammessi esclusivamente i manufatti tecnologici funzionali alla destinazione prevista definiti in sede di progetto esecutivo dell'opera pubblica.

- **Fasce di rispetto – Art.17.3**

All'art 17.3 tra il comma 1 ed il comma 2 si propone l'inserimento del seguente comma 1 bis:

- 1. bis All'interno della fascia di rispetto relativa all'area della discarica per rifiuti solidi urbani non pericolosi , sono consentiti solo interventi edilizi per impianti di pubblica utilità .**