



## COMUNE DI GABIANO

Provincia di Alessandria

### CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

(Art. 30- 2° comma del D.P.R. 380 del 06 giugno 2001 e s.m.i.)

Vista la domanda presentata in data 01/02/2024 prot. n° 0000321 dall'Avvocata Mariangela Restaino, nata a Casale Monferrato (AL) il 05/03/1958 e con studio professionale in Casale Monferrato (AL) via Garibaldi n° 22 in qualità di curatore fallimentare  
C.F./P.IVA:RSTMNG58C45B885G

Visto il Decreto Sindacale n° 7 in data 29/12/2020

Visto l'art. 30-2° comma del D.P.R. 380 del 06/06/2001 e s.m.i

Visti gli atti d'ufficio

#### DICHIARA E CERTIFICA

che i terreni siti in questo Comune e contraddistinti al catasto Terreni:

FOGLIO N° 20 Mappale n° 82 di Ha 00.32.30

FOGLIO N°20 Mappale n°203 di Ha 00.05.10

FOGLIO N°20 Mappale n°246 di Ha 00.15.40

FOGLIO N°20 Mappale n°247 di Ha 00.29.70

FOGLIO N°21 Mappale n°350 di Ha 00.13.30

FOGLIO N°22 Mappale n°114 di Ha 00.18.30

FOGLIO N°22 Mappale n°255 di Ha 00.03.62

FOGLIO N°22 Mappale n°256 di Ha 00.04.00

FOGLIO N°22 Mappale n°259 di Ha 00.05.90

FOGLIO N°22 Mappale n°296 di Ha 00.14.70

Secondo la 1<sup>a</sup> variante al P.R.G. approvata con Deliberazione della Giunta Regionale 12 Luglio 1999 n° 9-27754 di questo Comune e secondo le seguenti varianti non sostanziali al P.R.G.I. redatte ai sensi dell'art. 17 - 7° comma della L.R. 56/77 e L.R. 41/97 :

1° variante approvata con delibera C.C. n° 14 in data 28/02/2000;

2° variante approvata con delibera C.C. n° 8 in data 22/03/2006;

3° variante approvata con deliberazione di C.C. n° 12 in data 27/06/2008 ;

4° variante approvata con delib. C.C. n° 18 in data 28/08/2009 ;

5° variante approvata con delib. C.C. n° 15 in data 21/04/2010

6° variante approvata con delib. C.C. n° 13 in data 02/07/2018

l'edificabilità dovrà attenersi alle seguenti prescrizioni :

#### 1° VARIANTE APPROVATA

**i mappali n° 203 -246 -247 del Foglio n° 20 ricadono in zona agricola, per intero; il mappale n° 82 del Foglio n° 20 ,il mappale n°350 del foglio n° 21,il mappale n° 259 del Foglio n° 22 ricadono in parte in zona agricola, e in parte in fascia di rispetto stradale;**

**Altresì I mappali n° 82-203-246-247 del foglio n° 20 ricadono per intero all'interno della Fascia di rispetto dei corsi d'acqua ai sensi della L.431/85 art. 1 punto e);**

**i mappali n° 114 -296 del Foglio n° 22 ricadono in zona VS per intero ;**

**i mappali n° 255 -256 del Foglio n° 22 ricadono in zona Vi per intero;**

## **AREE ED EDIFICI DI TIPO E**

**Mappali n° 203 -246 -247 del Foglio n° 20 per intero; mappale n° 82 del Foglio n° 20 , mappale n°350 del foglio n° 21, mappale n° 259 del Foglio n° 22 in parte ;**

Indipendentemente dalla classificazione presente sulla legenda delle tavole che opera una suddivisione delle aree in E1,E2 ed E3, il Piano regolatore disciplina le aree E -agricole- secondo le disposizioni che seguono:

### **1)NUOVE EDIFICAZIONI IN AREA AGRICOLA**

Nelle aree agricole, le concessioni per nuove edificazioni, previo rispetto delle disposizioni più restrittive vigenti in materia di vincoli e fasce di rispetto di qualsiasi genere, nonché del P.T.O. e del Piano d'area, sono rilasciate unicamente a:

- imprenditori agricoli a titolo principale singoli o associati
- soggetti di cui alle lettere b) e c), 3° comma , art. 25 L.R. 56/77 e s.m.i.

Qualora il richiedente non figuri tra gli imprenditori agricoli o comunque tra le categorie di cui al citato comma 3 dell'art. 25, L.R. 56/77 e s.m., ma svolga attività di allevatore anche a scopo diverso da quello alimentare (addestramento cani, cavalli, ecc.) su una superficie non inferiore a tre ettari, potrà comunque realizzare in area agricola gli stessi interventi ammessi per i soggetti di cui sopra, con uguali limiti e possibilità, previo pagamento del contributo di cui all'art. 3 della Legge 10/77 e stipula di atto di impegno a mantenere la destinazione ad allevamento e/o a servizio dello stesso. 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° della 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 1500 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. La concessione è subordinata 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. E' ammessa la costruzione di autorimesse a servizio dell'abitazione nella misura massima di mq. 50 per ogni abitazione. L'altezza massima consentita è determinata in due piani f.t. mentre la distanza da osservare dalle strade è determinata dalla fascia di rispetto oppure in metri 10 nel caso di edificazioni all'interno dei centri abitati.

Relativamente agli altri parametri edilizi si richiamano le disposizioni previste per le aree di tipo B. Tutte le nuove costruzioni a destinazione residenziale dovranno rispettare le disposizioni particolari, in merito alle caratteristiche edilizie definite al successivo art. 17 delle presenti norme. E' ammessa infine la realizzazione di piscine a servizio dell'abitazione previa osservanza delle disposizioni in materia di distanze dai confini, dai fabbricati e dalle fasce di rispetto.

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

I fabbricati a servizio dell'attività agricola e quelli ad essi assimilabili non dovranno avere altezza superiore a quella determinata dall'esigenza specifica per la quale vengono realizzati; l'altezza massima sarà pertanto contenuta in metri 4.00 mentre, qualora sia necessario superarla per ragioni tecniche (es. ricovero di grandi macchine agricole ecc.) non si potranno comunque superare altezze di metri 6.00.

Detti fabbricati non sono conteggiati nel computo dei volumi, né il P.R.G. pone limiti dimensionali: la richiesta di edificare dovrà essere giustificata tuttavia con la presentazione di un piano di sviluppo dell'azienda agricola o dell'allevamento, la nuova edificazione dovrà sottostare alle disposizioni relative alle distanze dai confini e dalle strade nonché alle seguenti prescrizioni:

- ◆ stalle di oltre 30 capi, porcili ed allevamenti avicoli di tipo industriale dovranno essere realizzate ad almeno 100 mt. dagli edifici esistenti o previsti, non appartenenti all'azienda e comunque a non meno di 15 metri dagli edifici aziendali ad uso abitativo.
- ◆ stalle con meno di 30 capi o allevamenti avicoli o cunicoli non a carattere familiare dovranno essere realizzate ad almeno 50 mt da qualsiasi fabbricato esistente o previsto non appartenenti all'azienda, mentre la distanza da mantenere dagli altri fabbricati aziendali è limitata a metri 10.

Il rilascio della concessione per interventi edificatori sia abitativi di cui al precedente punto a) sia di servizio di cui al punto b), è subordinato alla presentazione al Sindaco 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.

La realizzazione delle concimaie nelle aziende agricole non è ammessa ad una distanza inferiore di metri 20 da qualsiasi edificio ad uso abitazione mentre deve rispettare le distanze dai confini fissate per i fabbricati e non può essere realizzata all'interno delle fasce di rispetto.

## **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:

- a) da altra destinazione alla destinazione agricola e/o agrituristica limitatamente agli imprenditori agricoli a titolo principale;
- b) da altra destinazione a residenziale ed alle destinazioni ad essa connesse indicate al precedente art. 9, 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 alla L.R. 23/03/1995 n° 38 "Disciplina dell'agriturismo" che regolano 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., 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 di impegno a mantenere agricolo l'immobile stipulato al momento del rilascio la concessione. In mancanza di tali requisiti la destinazione si manterrà 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
- ◆ recupero volumi non residenziali esistenti fino ad un totale complessivo di mc. 1500
- ◆ recupero ai fini abitativi dei sottotetti disciplinato dalla L.R. 6 agosto 1988 n° 21
- ◆ sopraelevazione: l'intervento è ammesso unicamente per gli edifici ad uso abitativo aventi un unico piano f.t. e per gli edifici nei quali l'ultimo piano esistente non raggiunga l'altezza minima di mt 2.70.
- ◆ ampliamento : per le abitazioni tale intervento è ammesso unicamente se l'utilizzazione degli indici fondiari, definiti dall'art. 25 della L.r. 56/77 e s.m., ed applicati sull'area di pertinenza dell'edificio esistente lo consente, e 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 indicata al precedente paragrafo1).

Qualora detti fabbricati abbiano destinazione compatibile con la residenza, indicata pertanto tra le aree prevalentemente residenziali- di cui al precedente art. 9, l'ampliamento sarà consentito esclusivamente fino al raggiungimento delle superfici massime indicate per le singole destinazioni in detto paragrafo. E' ammessa la costruzione di autorimesse a servizio dell'abitazione nella misura massima di mq 50 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 parti 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. 11 delle presenti norme.

E' 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. 23/03/1995 n° 38 previa osservanza dalle disposizioni in materia di distanze dai confini, dai fabbricati e dalle fasce di rispetto.

### **3) DEPOSITI ATTREZZI O SIMILI**

Nelle aree agricole è ammessa ai proprietari dei fondi di superficie non inferiore a 2000 mq, previa presentazione di un atto d'impegno a mantenere agricola la destinazione dell'immobile descritto al precedente punto1), la realizzazione di un basso fabbricato ad uso deposito attrezzi o ricovero animali aventi superficie non superiore a mq 16, altezza all'imposta non superiore a mt. 2,30.

Detti fabbricati dovranno essere realizzati con materiali e forme coerenti con la tradizione locale oppure in legno rifinito con impregnante o vernice".

### **FASCE DI RISPETTO STRADALE**

**Mappale n° 82 del Foglio n° 20 , mappale n°350 del foglio n° 21, mappale n° 259 del Foglio n° 22 in parte;**

Oltre alla conservazione dello stato di natura e le coltivazioni agricole, sono ammessi interventi per la realizzazione di : percorsi pedonabili e ciclabili, piantumazioni e sistemazione a verde, parcheggi pubblici, opere ed impianti infrastrutturali per il trasporto e la trasformazione di energia e per le reti di pubblici servizi; sono inoltre consentiti, a titolo precario, nuovi impianti per la distribuzione di carburante, da localizzare ad una distanza minima da curve ed incroci pari ad almeno a mt. 500,00 e la realizzazione di recinzioni in semplice rete metallica o in ferro a disegno semplice su bauletto in muratura che non abbia altezza superiore a cm 50.00 dal piano campagna ovvero con essenze vegetali a cortina, compatibilmente con le esigenze di sicurezza e di visibilità per la circolazione dei veicoli.

Per quanto riguarda edifici e manufatti preesistenti, per le parti ricomprese in dette fasce di rispetto, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e, ferme restando le disposizioni di cui all'art. 10 delle presenti norme, gli interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, con esclusione di ogni ampliamento e di addizioni ed integrazioni quali quelle ammesse per il risanamento conservativo e la ristrutturazione; negli edifici di tipo E1, E2 ed E3 per i quali, oltre gli interventi di cui sopra, sono consentiti, per una sola volta, ampliamenti non superiori al 20% del volume esistente, esclusivamente per sistemazioni igieniche e tecniche, purché gli stessi siano realizzati sul lato opposto a quello dell'infrastrutture.

**Sono fatte salve comunque le prescrizioni contenute nel D.L. 30/04/1992 n° 285 " Nuovo Codice della Strada " e del regolamento approvato con D.P.R. 16/12/1992 n° 495 e successive modificazioni**

**Altresì I mappali n° 82-203-246-247 del foglio n° 20 ricadono per intero all'interno della Fascia di rispetto dei corsi d'acqua ai sensi della L.431/85 art. 1 punto e**

**FASCE DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA ISCRITTI NEGLI ELENCHI DI CUI AL T.U.  
APPROVATO CON R.D. 11/12/1933 N° 1775 (L. 08/08/85 N° 431 ART. 1, PUNTO C)  
Mappali n° 82-203- 246- 247 del Foglio n° 20 per intero;**

Oltre alla conservazione dello stato di natura e le coltivazioni agricole, sono ammessi, per eventuali edifici esistenti, gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo e di ristrutturazione edilizia di cui al precedente punto 1, che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici, nonché per l'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale che non comporti alterazione permanente dello stato dei luoghi per costruzioni edilizie o altre opere civili, e sempre che si tratti di attività ed opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio, secondo quanto indicato dall'art. 1, L. 08/08/85 n° 431 e s.m.i. Per le opere non rientranti nelle categorie succitate è richiesta l'autorizzazione di cui all'art. 7 della L. 29/06/39 n° 1497 e s.m.i .

**AREE INTERCLUSE E MARGINALI AGLI ABITATI INEDIFICABILI PER MOTIVI  
PAESAGGISTICI E DI SALVAGUARDIA (art.8 lett. f): zona VS  
Mappali n° 114 -296 del Foglio n° 22 per intero;**

Sono aree prevalentemente agricole destinate alla conservazione dello stato di natura ed alle coltivazioni delimitate sulle cartografie alle scale 1: 5000 e 1:2000 allegate;  
Esse possono essere così suddivise :

b) Aree agricole di salvaguardia quando hanno vocazione agricola e quando svolgono funzione di salvaguardia delle pertinenze urbanizzate intorno ad esse, generalmente di carattere storicoambientale (indicate in cartografia con la sigla vs)

Tali aree sono destinate alla conservazione degli stati di fatto compatibili con le funzioni proprie delle aree urbanizzate ed urbanizzande, comprese le coltivazioni agricole. Sono esclusi la coltivazione industriale del legno ed ogni intervento edificatorio ivi comprese le recinzioni in muratura. Nelle aree completamente intercluse agli abitati è ammessa la formazione di spazi a verde privato o consortile in aggiunta alle quantità minime prescritte, nonché la formazione di eventuali recinzioni in semplice rete metallica o in muratura compatibilmente con le edificazioni limitrofe (muratura in mattoni pieni, pietrame, ecc), purchè abbiano un'altezza inferiore a cm 200 dal piano campagna.

E' comunque sempre vietata ogni altro tipo di edificazione

**AREE INTERCLUSE E MARGINALI AGLI ABITATI INEDIFICABILI PER MOTIVI  
PAESAGGISTICI E DI SALVAGUARDIA (art.8 lett. f): zona Vi  
Mappali n° 255 -256 del Foglio n° 22 intero;**

Sono aree prevalentemente agricole destinate alla conservazione dello stato di natura ed alle coltivazioni delimitate sulle cartografie alle scale 1: 5000 e 1:2000 allegate;  
Esse possono essere così suddivise

a. Aree agricole intercluse quando hanno vocazione agricola e sono comprese all'interno dei centri abitati e delle immediate pertinenze (indicate in cartografia con la sigla vi). In tali aree è solo consentita l'edificazione di edifici a ricovero attrezzi agricoli (casotti), sia in legno che in muratura secondo quanto specificato all'art. 10 punto e) delle presenti N.t.a, che non abbiano superficie coperta superiore a mq 25.00, e recinzioni in semplice rete metallica, ovvero in profilati di ferro a disegno semplice su bauletto in muratura.

Quest'ultimo non dovrà avere altezza superiore dal piano di campagna di cm. 50.00 dovrà essere realizzato in mattoni vecchi lavorati a faccia a vista, ovvero in mattoni e corsi alterni di pietrame o tufo. Non sono in ogni caso consentite edificazioni a struttura prefabbricata o muri ciechi.

**Per quanto concerne i limiti delle Classi di pericolosità di cui all'“analisi geologico-tecnica” allegata al vigente PRG i mappali n° 82-203 -246 -247 del Foglio n° 20, il mappale n° 350 del foglio n° 21, sono individuate in Classe IIIa, i mappali n° 114-255-256-259-296 del foglio n° 22 sono individuate in Classe II**

Si rilascia il presente certificato in bollo per gli usi consentiti dalla Legge.

Gabiano lì 02/02/2024

IL RESP. DEL SERVIZIO  
*geom. Claudio Buratore*  
(firmato digitalmente)

*Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi (art. 40, comma 2 DPR 445/2000, come modificato dall'art. 15 della Legge 183/2011).*