

COMUNE DI CASTAGNOLE DELLE LANZE



Provincia di Asti

UFFICIO TECNICO – AREA EDILIZIA PRIVATA ed URBANISTICA

Prot. n. 6266/2023

Numero identificativo marca da bollo:

01221131066234 del 17.10.2023

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

(Art. 30 – D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i.)

IL RESPONSABILE DELL' AREA

Vista la richiesta in data 17.10.2023 dalla Sig.ra **COFFARO SARA**, residente in ASTI, PIAZZA ASTESANO n. 20 ;

Viste le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata di cui alle vigenti normative:

- Piano Regolatore Generale Comunale approvato con D.G.R. n. 63-3776 in data 04.03.1986,
- Variante n. 1 approvata con D.G.R. n. 46-32974 del 25.02.1994,
- Variante n. 2 approvata con D.G.R. n. 16-29335 del 14.02.2000,
- Modifica n. 1 "variante non variante" approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 in data 06.02.2003;
- Variante parziale n. 1 approvata definitivamente con d. C. C. n. 17 in data 06.06.2003;
- Modifica n. 2 "variante non variante", approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 42 in data 26.11.2003;
- Modifica n. 3 "variante non variante", approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 in data 16.03.2004;
- Modifica n. 4 "variante non variante", approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 in data 26.04.2004;
- Variante parziale n. 2 approvata definitivamente con d. C. C. n. 10 in data 30.05.2006.
- Variante parziale n. 3 approvata definitivamente con deliberazione del Consiglio Comunale n. 3 in data 27.02.2007;
- Modifica n. 5 "variante non variante" approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 21 in data 14.05.2007;
- Variante parziale n. 4 approvata definitivamente con deliberazione di Consiglio Comunale n. 29 in data 27.07.2010;
- Variante parziale n. 6 approvata definitivamente con deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 in data 27.04.2012
- Variante parziale n. 7 approvata definitivamente con deliberazione di Consiglio Comunale n. 11 in data 24.04.2013
- Modifica n. 6 "variante non variante" approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 5 in data 28.04.2014
- Variante parziale n. 8 approvata definitivamente con deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 in data 23/03/2016
- Modifica (n.7) al vigente PRGC ai sensi del 12°c. dell'art. 17 della L.R. n.56/77 e s.m.i., approvata con Deliberazione del Consiglio comunale n. 16 del 26.09.2017 "variante non variante";
- Approvazione della perimetrazione del centro abitato, ai sensi dell'art. 81 della L.R. n.56/77 e s.m.i., con Deliberazione del Consiglio comunale n. 32 del 27/09/2018;
- Modifica (n. 8) al vigente PRGC, ai sensi del 12°c. dell'art. 17 della L.R. n.56/77 e s.m.i., approvata con Deliberazione del Consiglio comunale n. 19 del 27.06.2018
- Variante parziale n. 9 approvata definitivamente con deliberazione di Consiglio Comunale n. 41 in data 27/12/2018
- Modifica (n. 9) al vigente PRGC, ai sensi del 12°c. dell'art. 17 della L.R. n.56/77 e s.m.i., approvata con Deliberazione del Consiglio comunale n. 10 del 24/04/2019
- Modifica (n. 10) al vigente PRGC, ai sensi del 12°c. dell'art. 17 della L.R. n.56/77 e s.m.i., approvata con Deliberazione del Consiglio comunale n. 28 del 30/07/2019;

- Variante semplificata ex art. 17 bis L.R. 56/77 approvata con Deliberazione del Consiglio comunale n. 37 in data 21/12/2020;
- Variante parziale n.10 approvata definitivamente con deliberazione di Consiglio Comunale n. 14 in data 25/05/2021;
- Variante semplificata ex art. 17 bis L.R. 56/77 approvata con Deliberazione del Consiglio comunale n. 37 in data 28/12/2021;
- Modifica (n. 11) al vigente PRGC, ai sensi del 12°c. dell'art. 17 della L.R. n.56/77 e s.m.i., approvata con Deliberazione del Consiglio comunale n. 4 del 08/02/2022;

Visto l'Art. 49 del Regolamento Edilizio Comunale approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 37 in data 27/11/2018;

ATTESTA

La destinazione urbanistica dei seguenti terreni censiti al Catasto di questo Comune come segue:

FOGLIO	MAPPALE	ZONA	NOTE
21	138-142-143-752-753	AGRICOLA	

PRESCRIZIONI SPECIFICHE:

AREE DESTINATE AD USO AGRICOLO

Le aree destinate ad uso agricolo sono delimitate sulle TAVOLE DI PIANO del P.R.G. ed individuate, per classi produttive, con l'apposita simbologia.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE:

- Nelle aree di cui al presente articolo sono ammesse le opere destinate alla residenza rurale con le relative pertinenze ed impianti tecnologici e le attrezzature e le infrastrutture quali: stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione dei fondi degli imprenditori agricoli singoli o associati.
- Sono altresì ammessi gli impianti per la conservazione, lavorazione, trasformazione e commercializzazione delle produzioni degli imprenditori, singoli o associati.

INTERVENTI AMMESSI:

- | | |
|--|------------------------|
| - manutenzione ordinaria e straordinaria | - A0 (art. 14 N.d.A.); |
| - risanamento e restauro conservativo | - A2 (art. 16 N.d.A.); |
| - ristrutturazione edilizia | - A3 (art. 17 N.d.A.); |
| - ricostruzione | - A4 (art. 18 N.d.A.); |
| - ampliamento | - A6 (art. 20 N.d.A.); |
| - nuova costruzione | - A7 (art. 21 N.d.A.); |

PRESCRIZIONI SPECIFICHE:

Le concessioni per l'edificazione delle residenze rurali sono rilasciate:

- agli imprenditori agricoli ai sensi delle leggi 9 maggio 1975, n. 153 e 10 maggio 1976, n. 352 e delle L.R. 12 maggio 1975 n. 27 e 23 agosto 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 comma dell'articolo 2 della L.R. 63/78 e successive modificazioni ed integrazioni e della lettera m) del secondo comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s. m. ed i., che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata.
- Il rilascio della concessione per gli interventi edificatori nelle zone agricole, è subordinata alla presentazione al Sindaco di un atto di impegno dell'avente diritto che preveda:
 - il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola;
 - le classi di colture in atto e in progetto documentate a norma del 18° comma dell'art. 25, LR. 56/77 e s.m.i.;
 - il vincolo del trasferimento di cubatura di cui al 17° comma, art. 25, L.R. 56/77 e s.m. i. e successivo punto 7;
 - le sanzioni, oltre a quelle dell'articolo 69, L.R. 56/77 e s.m.i., per l'inosservanza degli impegni assunti.

- 2) L'atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale e a spese del concessionario su registri della proprietà immobiliare.
- 3) Non sono soggetti all'obbligo della trascrizione di cui ai due commi precedenti, gli interventi previsti dalle lettere d), e), f) dell'articolo 9 della legge 28 gennaio 1977, n. 10.
- 4) E' consentito il mutamento di destinazione d'uso, previa domanda e con pagamento degli oneri relativi, nei casi di morte, di invalidità e di cessazione per cause di forza maggiore, accertate dalla Commissione Comunale per l'Agricoltura di cui alla L.R. 12 ottobre 1978, n. 63 e successive modificazioni ed integrazioni.
- 4 bis) Nei casi di cui al comma precedente non costituisce mutamento di destinazione la prosecuzione della utilizzazione dell'abitazione da parte del concessionario, suoi eredi o familiari, i quali conseguentemente non hanno l'obbligo di richiedere alcuna concessione.
- 5) la distanza minima dalle strade da osservarsi nelle nuove costruzioni ed ampliamenti non potrà essere inferiore a quella stabilita dal DL. n. 285 e s.m.i. ed i. "Nuovo Codice della strada" a seconda della categoria di appartenenza della strada.

La distanza minima dai confini da osservarsi per le costruzioni è di m. 5,00. I bassi fabbricati con altezza massima al colmo non superiore a metri 3,00 (misurata dal piano di campagna del terreno di proprietà) potranno sorgere a confine oppure a m. 3,00 da questo. E' ammessa deroga solo per costruzioni in aderenza o previo assenso, a mezzo scrittura di assenso reciproco registrata e trascritta, da parte dei proprietari confinanti.

Detti bassi fabbricati non costituiscono muro di fabbrica ai sensi del codice civile.

E' da intendersi, per basso fabbricato, un fabbricato isolato od annesso successivamente al fabbricato principale mentre le nuove edificazioni che superino, anche solo in parte, l'altezza massima di metri 3,00 non potranno usufruire di detta norma.

- la distanza minima tra fabbricati, da osservarsi per le nuove costruzioni ed ampliamenti, non potrà essere inferiore a m 10,00, salvo le ulteriori limitazioni di cui al successivo p. del presente articolo; gli ampliamenti organici sono realizzabili in aderenza
- l'altezza massima ammessa per le nuove costruzioni ed ampliamenti è di m 7,50
- il numero massimo di Piani fuori terra ammesso per le nuove costruzioni è di due piani f.t.
- la tipologia edilizia prevista per le nuove costruzioni è del tipo "fabbricati isolati"

6) Nella eventuale costruzione di nuove stalle e negli ampliamenti ci si dovrà attenere alle seguenti prescrizioni:

- le stalle devono essere indipendenti da edifici abitabili e distare da questi in misura radiale non inferiore a in 10,00 elevati a m 20,00 nel caso di porcili
- le concimaie, i pozzi neri, i pozzetti per le urine ed in genere tutti i depositi di materie di rifiuto debbono essere posti lontano da serbatoi di acqua potabile non meno di ml 50,00 e di ml 25,00 dalle abitazioni.

7) Ai fini della definizione del volume residenziale realizzabile con gli interventi ammessi è prevista l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda., anche non contigui o situati in Comuni limitrofi purché , in quest'ultimo caso, il volume per l'edificio a residenza rurale non superi i 1.000 mc. Non sono ammessi trasferimenti di cubature tra aziende diverse.

In ogni caso le cubature per la residenza al servizio dell'azienda non devono nel complesso superare un volume di 1.500 mc.

Il volume edificabile per le abitazioni rurali è occupato per ogni azienda agricola al netto dei terreni classificati catastalmente come incolti, e al lordo degli edifici esistenti

Nelle aree di cui al presente articolo è ammesso, per le attrezzature rurali, il recupero alla destinazione d'uso abitativa e connessa all'abitazione (garages, ecc.).

Tale operazione è sempre consentita per le attrezzature rurali che costituiscono corpo di fabbrica non separato dall'abitazione esistente nel limite massimo di mq 100 di superficie residenziale.

Per stalle, porcilaie o bassi fabbricati è escluso il recupero di cui al precedente comma.

DENSITA' DI FABBRICAZIONE

Valgono le norme di cui al 15° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i.

La densità fondiaria per le abitazioni rurali non può superare i seguenti limiti riferiti alle colture in atto o in progetto:

- | | |
|--|--|
| - terreni a colture orticole e floricole specializzate: | 0,05 mc/mq |
| - terreni a colture legnose specializzate | 0,03 mc /mq |
| - terreni a seminativo e a prato permanente | 0,02 mc/mq |
| - terreni a bosco e a coltivazione industriale del legno con annessi ad aziende agricole | 0,01 mc/mq in misura non sup. a 5 ettari per azienda |
| - terreni a pascolo e a prato o pascolo permanente di azienda silvopastorali | 0,01 mc/mq per abitazioni non sup. |

- terreni a colture protette in serre fisse

a 500 mc per azienda
0,06 mc/mq,

RAPPORTO DI COPERTURA

La superficie coperta non potrà essere superiore ad 1/3 del lotto interessato.

ALTRI INTERVENTI AMMESSI

Sul patrimonio edilizio esistente non destinato al servizio dell'agricoltura o per gli edifici rurali abbandonati o non più necessari alle aziende agricole sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria - A0 (art. 14 N.d.A.);
- restauro e risanamento conservativo - A2 (art. 16 N.d.A.);
- ristrutturazione edilizia - A3 (art. 17 N.d.A.);
- ricostruzione - A4 (art. 18 N.d.A.);
- ampliamento - A6 (art. 20 N.d.A.).

Sul patrimonio edilizio esistente, oltre alla destinazione "propria" agricola ed agrituristica, si ritengono ammissibili le seguenti altre destinazioni :

- ***Residenziale***
- ***Attività compatibili con la residenza ed a questa comunque collegata, quali artigianato di servizio non molesta e non nociva, per una superficie massima di mq. 80.***
- ***Attività per il tempo libero, sportive, ricreative, culturali***
- ***Attività sociali e di interesse pubblico.***

I contenuti, le prescrizioni e le modalità di attuazione dei singoli interventi sono quelli specificati dai relativi articoli delle presenti N.d.A.

I precedenti interventi sono rilasciabili anche a soggetti diversi da quelli del punto 1) delle PRESCRIZIONI SPECIFICHE del presente articolo.

Gli interventi di ampliamento saranno soggetti alle seguenti prescrizioni operative:

- volumetria ammissibile: 20% del volume del fabbricato residenziale da ampliare con un massimo di mc 300; '75 mc sono comunque consentiti;
- rapporto di copertura massimo: la superficie dell'ampliamento sommata alla superficie dei fabbricati esistenti non potrà superare il 50% della superficie del lotto;
- altezza massima ammissibile: non superiore a quella degli edifici residenziali circostanti;
- distanze minime inderogabili:
 - da strade: D.L. n. 285/92 e s. m. ed i.) "Nuovo Codice della strada"
 - da confini: 0,00 o m. 5,00
 - da fabbricati: m. 10,00 tra pareti finestrate. E' ammessa la costruzione per muro comune o in aderenza
- piani fuori terra massimi ammessi: non superiore a quelli circostanti residenziali.

Il rilascio dell'autorizzazione o della concessione è subordinato al soddisfacimento delle indicazioni contenute nell' AT 2b.0. RELAZIONE GEOLOGICA TECNICA, in particolare se l'edificio o l'area oggetto dell'intervento rientrano nel perimetro delle aree a moderata ed elevata pericolosità geomorfologica, devono essere osservate le prescrizioni dell'art. 23 delle presenti N.d.A.

VINCOLI

- I mappali nn. 138 -142 -143 -752 -753 del foglio 21 ricadono in Vincolo paesaggistico locale: Buffer Zone Unesco;

Per maggior dettaglio, si rimanda in ogni caso alla lettura delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G.C.

Il presente certificato viene rilasciato in carta resa legale per gli usi consentiti dalla legge .

Castagnole delle Lanze, lì 23/10/2023

IL RESPONSABILE DELL'AREA
(arch. Paolo CARAFA)
Firmato digitalmente