

Legge Regione Piemonte del 5/12/1977 n. 56 e s.m.i. art. 17, c. 5

VARIANTE PARZIALE n. 5

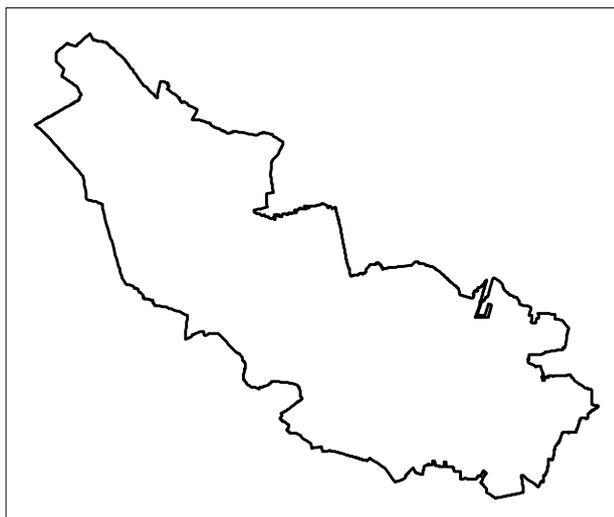
al P.R.G.C. vigente

approvato con D.G.C. n.13-1392 del 19/01/2011

Adozione Progetto Preliminare: D.C.C. n. 33 del 19/12/2024

Approvazione Progetto Definitivo: D.C.C. n. __ del __/__/__

PROGETTO DEFINITIVO



Progetto

SMA
PROGETTI
Corso Moncalieri, 56
10133 Torino

Il Sindaco

Daniele Pane

Il Segretario Comunale

Anna Actis Caporale

Il Responsabile del Procedimento

Letizia Bisi

Data: aprile 2025

TITOLO ELABORATO	NUMERO ELABORATO
Norme Tecniche di Attuazione (stralcio)	P3.1

Gli interventi devono rispettare i seguenti parametri:

- tipi d'intervento: MO, MS, RS, RE.I, RE.II, RE.III, AE, SE, CO;
- modalità di intervento: intervento diretto per MO, MS, RS, RE.I, RE.II, RE.III; Permesso Convenzionato per AE, SE, CO;
- SUL, RC: max pari all'esistente, incrementabile del 20%. Per il "Circolo Sportivo Buzzi" è comunque ammesso un incremento max di 500 mq;
- altezza massima: 1 p.f.t. (5 m); palestre e campi al coperto: max. 10 m;
- prescrizioni particolari: si richiede il reperimento di parcheggi privati nelle quantità previste dall'art. 5, comma 5 per gli interventi di AE, SE, CO con le modalità previste al successivo art. 47.

4. Ogni intervento edilizio oltre che attenersi al rispetto delle specifiche norme di zona o sottozona deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute all'art. 58 delle N.T.A., corrispondenti alla documentazione geologica, parte integrante del presente Piano, che possono limitare gli interventi ammissibili dalla norma di riferimento.

Art. 45 Prescrizioni per le aree agricole – EE, EE/sa, EE/le, EE/sap, EE/ri, EE/gr, EE/ca, EE/at, EE/p, EE/c

1. Il P.R.G.C. classifica come zona urbanistica di tipo "EE" quelle parti del territorio comunale a prevalente destinazione agricola poste all'esterno dell'ambito urbano ed al suo margine.

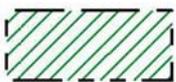
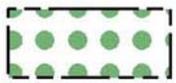
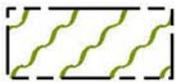
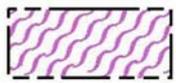
2. Su tale parte del territorio sono consentite le attività e le opere destinate all'esercizio ed allo sviluppo della produzione agraria, e sono vietate quelle incompatibili con la produzione stessa e con la funzione propria di tale parte di territorio. E' altresì consentito, nei casi ed alle condizioni disciplinari delle seguenti norme, il permanere di singoli insediamenti non agricoli, che non rechino danno all'attività agricola prevalente. Ai sensi del D.P.R. 120 del 12/03/2003 sono vietate la reintroduzione, l'introduzione ed il ripopolamento in natura di specie e popolazioni non autoctone.

3. In tal proposito tutti gli elementi di strutturazione storica del paesaggio agricolo (come ad esempio muri controterra e di recinzione in pietra, bealere, filari alberati, strade "bianche" interpoderali, costruzioni di servizio alle pratiche agricole) devono essere oggetto di particolari accorgimenti di salvaguardia.

4. Tutto ciò premesso le disposizioni che seguono ai rispettivi punti regolano distintamente:

- A) la nuova edificazione di:
- A.1 unità abitative;
 - A.2 fabbricati destinati al ricovero del bestiame;
 - A.3 altri fabbricati o strutture tecniche di servizio all'esercizio dell'agricoltura della singola azienda;
 - A.4 strutture per l'allevamento intensivo del bestiame, impianti e strutture tecniche di servizio all'agricoltura di tipo intensivo;
- B) il patrimonio edilizio esistente:
- B.1 gli interventi ammessi;
 - B.2 i mutamenti di destinazione ammessi;
- C) le prescrizioni particolari per le sottozone di cui alla seguente tabella:

Riferimento normativo	Sottozona urbanistica	Simbologia
--------------------------	-----------------------	------------

C.1, comma 16	EE/sa – Aree agricole di salvaguardia ambientale	
C.2, comma 17	EE/le - Aree agricole con limitazioni all'edificabilità	
C.3, comma 18	EE/sap - Aree agricole di salvaguardia ambientale della fascia fluviale del Po	
C.4, comma 19	EE/ri - Aree agricole di rinaturalizzazione	
C.5, comma 20	EE/gr - Sistema insediativo delle Grange	
C.6, comma 21	EE/ca - Sistema insediativo delle cascine	
C.7, comma 22	EE/at - Aree agricole attigue all'abitato	
C.8, comma 23	EE/p - Aree produttive in ambito improprio	

Ad ogni sottozona sono applicabili le prescrizioni di cui alle lettere A e B (commi dall'1 al 15), fatte salve le norme specifiche contenute in ogni singola sottozona (commi dal 16 al 24) e quanto indicato al comma 25.

5. Presupposto per il rilascio delle D.I.A. e del permesso di costruire ad effettuare gli interventi nella zona "EE" e relative sottozone, eccezione fatta per i casi in cui tale requisito è espressamente escluso dalle presenti norme, è la dimostrazione dell'esistenza di un'azienda agricola, e pertanto di un complesso di beni e di attività organizzato al fine della produzione agricola realizzata mediante la coltivazione dei fondi, la risicoltura, la silvicoltura, l'allevamento del bestiame, e le attività connesse.

6. Il rilascio dei permessi di costruire per effettuare gli interventi edilizi di nuova costruzione, ampliamento, demolizione e ricostruzione nelle aree dell'ambito normativo "EE", è subordinato alla produzione da parte dell'interessato di un atto trascritto recante:

- l'obbligo al mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola o agrituristica ai sensi delle vigenti leggi;
- l'indicazione delle colture in atto, e di quelle documentate in progetto cui è rapportata l'indice di densità fondiaria;
- le penali, diverse dalle sanzioni di legge, cui il concessionario si obbliga in caso di inosservanza degli impegni assunti;
- il vincolo delle aree non contigue e di quelle in proprietà di terzi asservite per il raggiungimento dell'indice di densità fondiaria.

7. Il Comune istituisce e conserva un archivio delle mappe catastali vigenti su cui sono riportati i terreni che, in sede di D.I.A. o Permesso di Costruire, sono vincolati per l'esecuzione degli interventi edilizi di cui alle lettere A1, A2, A3, A4; l'archivio è aggiornato con continuità, anche in sede di rilascio di Permesso di Costruire.

8. Per tutti i tipi di intervento ammessi nelle aree agricole "EE" è prescritto il rispetto delle seguenti disposizioni formali e tipologico costruttive:

- uso di tipologie edilizie, costruttive e di materiali riconducibili alla tradizione rurale locale;
- è vietata la tipologia cosiddetta "a pilotis" in quanto estranea ai caratteri edilizi tradizionali;
- è vietato l'uso di "finestrature continue". I serramenti dovranno essere in legno o con altro materiale con finitura analoga; sono vietate le tapparelle ad avvolgibile. E' vietato l'uso di vetri a specchio;
- le inferriate sono consentite nella misura in cui ripropongono disegni e materiali ricorrenti negli insediamenti di impianto originario;
- gli eventuali balconi o terrazzi dovranno essere realizzati con impalcati e parapetti di semplice forma e disegno in legno o ferro riconducibili alla tradizione insediativa locale;
- è vietata la copertura a tetto piano. La struttura del tetto ed il relativo manto di copertura così come le pareti esterne dovranno ricondursi ad elementi e materiali riconducibili alla tradizione insediativa locale.

9. E' inibita la nuova costruzione dei fabbricati di cui alla precedente lettera A1), A2) e A4) del comma 4, per le aree agricole ricadenti all'interno del perimetro del centro abitato (ai sensi del D.L. 285/92). Per queste aree sono ammesse solo le attività strettamente inerenti alla coltivazione del fondo, di bonifica agraria o di miglioramenti fondiari.

10. A.1 - La nuova edificazione di unità abitative

E' consentita la nuova costruzione, l'ampliamento e la demolizione e ricostruzione di edifici, o parti di essi, destinati all'abitazione, nel rispetto delle disposizioni che seguono. Il Permesso di Costruire per la realizzazione degli interventi di cui al presente comma è rilasciato ai soggetti elencati nel terzo comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i., così modificata dalla legge regionale 6/12/1984 n. 61.

E' prescritto il rispetto degli indici di densità fondiaria di cui al comma 12 dell'art. 25 L.R. 56/77, ovvero:

- 0,06 mc/mq per terreni a colture protette in serre fisse;
- 0,05 mc/mq per terreni a colture orticole o floricole specializzate;
- 0,03 mc/mq per terreni a colture legnose specializzate;
- 0,02 mc/mq per terreni a seminativo ed a prato;
- 0,01 mc/mq per terreni a bosco ed a coltivazione del legno annessi ad aziende agricole;
- 0,001 mc/mq per terreni a pascolo e prato-pascolo.

Non valgono, ai fini dell'indice di cui dianzi, i terreni incolti ed abbandonati. E' ammessa, ai fini anzidetti, l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui, ed anche siti in Comuni contermini entro il raggio di 2 chilometri dal centro aziendale in cui si vuole realizzare l'edificazione; qualora l'azienda risulti composta da appezzamenti in affitto questi possono essere conteggiati per il fine di cui sopra a condizione che risultino soddisfatte contestualmente le seguenti condizioni: sia prodotto un contratto di affitto debitamente registrato della durata minima di 10 anni, sia prodotta formale autorizzazione della proprietà all'apposizione del vincolo sui propri terreni ai sensi dei commi 19 e 20 dell'art. 25 della L.R. 56/77.

Gli interventi di cui alla lettera A1, comma 4 del presente articolo sono soggetti al rispetto dei seguenti parametri edilizi:

- a) distanza minima dai confini di proprietà: 5 m;
- b) distanza minima dai fabbricati destinati ad allevamento intensivo del bestiame e dagli impianti per il trattamento del riso: 50 m;
- c) distanza minima dalle stalle e dai ricoveri di animali appartenenti allo stesso proprietario: 10 m;
- d) distanza minima dalle stalle e dai ricoveri di animali appartenenti a terzi: 20 m;
- e) distanza minima dagli altri fabbricati: 10 m; è ammessa l'edificazione in aderenza ai fabbricati diversi dalle stalle e dai ricoveri di animali; è fatto salvo il disposto al successivo comma 11, lett. c);
- f) altezza massima: 7.50 m;
- g) indice fondiario corrispondente a quanto occorre purché siano sempre rispettati i parametri di densità fondiaria per ogni singola azienda;
- h) rapporto massimo di copertura sul lotto di pertinenza: 25 %;

- i) distanze minime dalle strade: quelle stabilite dalle leggi statali e regionali in materia (con riferimento al successivo art. 54 delle N.T.A.).

Il computo del volume realizzabile deve essere effettuato tenendo conto degli edifici esistenti ed attribuendo agli stessi il relativo indice fondiario di copertura o di utilizzazione fondiaria (mq/mq) previsto dalle presenti norme, indice di cui deve essere dimostrato il rispetto.

Il permesso ad eseguire gli interventi di cui al presente comma può essere rilasciato solo ove sia dimostrata la necessità dell'intervento, attraverso la produzione di documentazione idonea a provare l'esistenza delle seguenti condizioni minime:

- 1) presenza di un'azienda agricola ai sensi del precedente comma 6 del medesimo articolo; la documentazione allegata all'istanza deve elencare dettagliatamente i beni immobili e mobili di cui l'azienda si compone, precisando per gli immobili la loro dimensione e funzione, e per quelli mobili la loro funzione, nonché i caratteri delle colture in essere;
- 2) esistenza di una quantità di terreni coltivati o di altre analoghe componenti aziendali, tale da dare luogo al numero di "giornate lavorative" annue, dovuto ai sensi del comma successivo;
- 3) assenza, nell'area di cui appare razionale collocare il centro dell'azienda e l'abitazione dell'imprenditore agricolo o del coltivatore, di fabbricati esistenti che possono essere destinati agevolmente, anche mediante interventi di manutenzione, risanamento o ristrutturazione, all'abitazione in modo rispondente alle attuali esigenze delle persone e delle famiglie, relativamente ai quali non sia assunto l'obbligo, da parte del proprietario, di destinarli a funzioni tecniche ove inadatti alla residenza, ad uso agrituristico ove recuperabili a tale scopo.

Entro i limiti e nel rispetto delle prescrizioni stabilite dai precedenti commi è consentita l'utilizzazione per attività agrituristiche dei locali siti nell'abitazione dell'imprenditore agricolo ubicati nel fondo, nonché dell'edificio o parti di essi esistenti nel fondo e non più necessari alla conduzione dello stesso.

11. A.2 - La nuova edificazione di fabbricati per il ricovero del bestiame

E' consentita la costruzione di stalle ed in genere di fabbricati per il ricovero del bestiame il cui allevamento rientri nell'ambito dell'attività aziendale agricola.

Rientrano nell'ambito dell'attività aziendale agricola gli allevamenti di bestiame che:

- 1) dispongono di almeno un ettaro di terreno agricolo funzionalmente connesso con le attività di allevamento e di coltivazione del fondo, per ogni 340 chilogrammi di azoto presente negli effluenti di allevamento prodotti in un anno da computare secondo le modalità di calcolo stabilite alla tabella 6 dell'allegato 5 al D.lgs. 18/08/2000, n° 258. Gli allevamenti di bestiame che eccedono tale limite sono considerati allevamenti intensivi e sottoposti a normativa specifica di cui al successivo comma 13;
- 2) dimostrino la provenienza dell'alimentazione del bestiame allevabile dai terreni dell'azienda agricola in misura non inferiore ad un terzo della complessiva alimentazione necessaria;
- 3) l'integrale smaltimento in azienda del letame e del liquame prodotto, con la specificazione delle modalità e delle tempistiche a ciò necessarie.

Si intendono disponibili per l'allevamento i terreni facenti parte dell'azienda agricola a titolo di proprietà o di usufrutto, nonché quelli relativamente ai quali sia dimostrata dall'allevatore l'esistenza di un contratto di affitto, di appalto per la concimazione, o di altro equipollente contenuto, nelle forme stabilite dalle seguenti norme. In ogni caso, almeno due terzi della superficie dei terreni disponibili deve essere costituita da fondi oggetto di proprietà, o di usufrutto o di contratto di affitto.

Le domande dirette ad ottenere permessi di costruire o D.I.A. relative agli allevamenti indicati nel presente comma, devono essere corredate dagli estratti di mappa riproducenti i terreni messi a disposizione dell'allevamento, distintamente indicati a secondo del titolo di disponibilità; devono altresì essere accompagnate dalla documentazione del titolo medesimo e da dichiarazione che espressamente indichi i terreni disponibili per l'allevamento e li vincoli allo stesso ed al conseguente smaltimento dei liquami e dei concimi in esso prodotti.

Gli allevamenti di cui al presente comma conservano la loro collocazione nell'ambito dell'attività aziendale agricola anche quando, per documentate ragioni di efficienza tecnica od economica, aumentino la superficie coperta in misura non superiore al 20%.

La nuova costruzione, l'ampliamento e la demolizione con ricostruzione dei fabbricati destinati all'allevamento del bestiame sono soggette alle seguenti limitazioni:

- a) distanza minima dei confini di proprietà: 10 m;
- b) distanza minima da edifici a destinazione residenziale appartenenti allo stesso proprietario: 10 m;
- c) distanza minima da edifici a destinazione residenziale appartenenti a terzi: 30 m; è data facoltà di ridurre tale distacco fino alla misura di 10 m nel caso sia prodotto atto di assenso trascritto rilasciato dai terzi proprietari, od aventi comunque idoneo titolo sull'edificio residenziale;
- d) altezza massima: 4.5 m;
- e) indice fondiario di copertura sul lotto: 0,25 mq/mq;
- f) distanze minime dalle strade: quelle stabilite dalle leggi statali e regionali in materia;
- g) atto di vincolo richiamato nel presente articolo.

I permessi di costruire e le D.I.A. inerenti ai fabbricati di cui al presente comma possono essere rilasciate ai titolari delle aziende agricole interessate previa presentazione di assenso notarile da parte del proprietario.

Nella realizzazione di tali edifici è ammesso l'uso di strutture prefabbricate purchè le finiture esterne risultino compatibili con le disposizioni del precedente comma 8.

12. A.3 - La nuova edificazione di altri fabbricati o strutture tecniche di servizio all'esercizio dell'agricoltura della singola azienda.

E' consentita la costruzione di impianti, attrezzature e fabbricati a servizio dell'attività agricola quali concimaie, fienili, porticati, tettoie, magazzini, serre, silos, locali per la lavorazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli direttamente connessa con l'attività di coltivazione od allevamento, locali per il ricovero o la riparazione delle macchine e degli attrezzi agricoli.

La nuova costruzione, l'ampliamento e la demolizione con ricostruzione dei fabbricati di cui al precedente comma, sono soggette alle seguenti limitazioni:

- a) distanza minima ai confini di proprietà: 5 m;
- b) distanza minima degli altri fabbricati: 10 m; è ammessa l'edificazione in aderenza;
- c) altezza massima: 6 m; nelle aree EE/ca, altezza massima pari a 8,5 m;
- d) indice fondiario di copertura sul lotto: 0,25 mq/mq;
- e) distanza minima dalle strade: quelle stabilite dalle leggi statali e regionali in materia.

La limitazione di cui alla precedente lettera c) non si applica ai silos ed alle altre strutture di carattere puramente tecnico relativamente alle quali è indispensabile il superamento della limitazione medesima.

I permessi di costruire e le D.I.A. inerenti ai fabbricati di cui al presente comma possono essere rilasciate ai titolari delle aziende agricole interessate previa presentazione di assenso notarile da parte del proprietario.

Le dimensioni dei fabbricati e delle opere oggetto del presente articolo devono essere proporzionate a quelle dell'azienda che devono servire; il rispetto di tale proporzione è accertata dalla Commissione Edilizia, tenuto conto della natura dell'attività agricola, del tipo di produzione effettuata, della natura dell'opera e di ogni altro utile elemento, delle strutture analoghe già presenti nell'azienda e della dimostrazione della effettiva necessità di altre superfici edificate coperte da verificarsi sulla base dell'elenco dettagliato di beni immobili e mobili di cui l'azienda agricola si compone.

13. A.4 - La nuova edificazione di strutture per l'allevamento intensivo del bestiame, impianti e strutture tecniche di servizio all'agricoltura eccedenti le condizioni di cui al comma 12

Sono considerati "allevamenti intensivi" gli allevamenti che non rientrano nei limiti stabiliti al precedente comma 12; rientrano in questo gruppo i magazzini, serre, silos, locali per la lavorazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli provenienti da più aziende agricole.

Questi impianti sono subordinati alla presenza od alla contestuale realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione primaria, ivi compresi gli impianti idonei ad evitare forme di inquinamento.

L'edificazione dei fabbricati di cui al presente punto è soggetta alle seguenti prescrizioni e limitazioni:

- a) distanza minima dai confini di proprietà: 10 m;
- b) distanza minima per l'alloggio per la custodia e/o del proprietario: 20 m;

- c) indice fondiario di copertura sul lotto: 0,5 mq/mq;
- d) altezza massima: 7,50 m;
- e) distanze minime dalle strade: quelle stabilite dalla normativa nazionale e regionale in materia;
- f) distanza minima da alloggi diversi a quelli di cui al pto b): 300 m.

La limitazione di cui alla precedente lettera d) non si applica ai silos ed alle altre strutture di carattere puramente tecnico relativamente alle quali è indispensabile il superamento della limitazione medesima.

E' ammessa l'edificazione di un alloggio per custode e/o per la proprietà nella misura massima di 200 mq di SUL e sito ad una distanza dai confini di proprietà non inferiore a 5 m.

I permessi di costruire e le D.I.A. inerenti ai fabbricati di cui alla presente comma possono essere rilasciate ai titolari delle aziende agricole interessate previa presentazione di assenso notarile da parte del proprietario.

L'esercizio degli allevamenti di cui al presente articolo e lo smaltimento dei rifiuti dovranno rispettare le specifiche leggi di settore vigenti al momento della richiesta dell'intervento.

14. B.1 - Il patrimonio edilizio esistente: gli interventi ammessi

Sugli edifici esistenti sono sempre consentiti, siano essi destinati o meno alla residenza agricola, gli interventi di MS, RS, RT, RE sui singoli edifici esistenti nonché ulteriori 25 mq di SUL "una tantum" per miglioramenti igienico sanitari; sono altresì ammessi interventi di demolizione senza ricostruzione. Questi interventi sono consentiti ai proprietari ed agli altri aventi titolo, indipendentemente dalla qualifica di imprenditore agricolo.

Qualora siano provati lo stato di abbandono degli edifici rispetto all'attività agricola, nonché la circostanza che i medesimi non sono più necessari alle esigenze delle aziende agricole contermini, gli interventi edilizi elencati al paragrafo precedente sono consentiti anche quando la destinazione finale dell'edificio non sia legata all'attività agricola convertendo la destinazione d'uso verso la residenza in applicazione della L.R. 9/03, qualora sussistano i requisiti di applicabilità della stessa. Tale disposizione è applicabile soltanto agli edifici che, per i loro caratteri, risultano essere immobili già abitativi e/o contigui e di stretta pertinenza a quello di tipologia residenziale; rimangono confermate le limitazioni di destinazione d'uso e di intervento conseguenti ai rischi idrogeologici per i fabbricati ricadenti in classe geologica IIIa.

E' comunque vietato ogni insediamento incompatibile con l'attività agricola e con i caratteri ambientali della zona, privilegiando le funzioni residenziali e ricettive o ad esse connesse in grado di qualificare sotto il profilo della fruizione turistica il territorio comunale.

Nelle aree di tipo "EE" sono altresì consentite le aggiunte di strutture tecniche necessarie per l'installazione o il miglioramento degli impianti tecnologici negli edifici esistenti destinati all'azienda agricola degli agricoltori, ancorché non sia possibile il rispetto dei limiti di densità e di utilizzazione fondiaria stabilite dal presente P.R.G.C. Il relativo permesso di costruire o D.I.A. può essere rilasciato ai soggetti di cui al terzo comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i.

15. B.2 - Il patrimonio edilizio esistente: i mutamenti di destinazione ammessi.

E' consentito il mutamento della destinazione agricola degli immobili insistenti nelle aree degli ambiti normativi EE, previa domanda e con il 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. 63/78 e successive modificazioni ed integrazioni. Nei casi di cui al paragrafo 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 alcun permesso di costruire; rimangono confermate le limitazioni di destinazione d'uso e di intervento conseguenti ai rischi idrogeologici per i fabbricati ricadenti in classe geologica IIIa.

Nel caso di abbandono dell'attività agricola è consentito il recupero funzionale dei rustici a fini abitativi ai sensi della L.R. 9/03, qualora sussistano i requisiti di applicabilità della stessa e di quanto indicato al precedente comma 14.

In presenza delle opere di urbanizzazione primaria o di loro contestuale realizzazione con gli interventi di recupero funzionale dei fabbricati esistenti, sono altresì ammessi cambi di destinazione d'uso volti al

turistico-ricettivo. Con attività agricole in atto è sempre ammesso il riuso a fini agrituristici dei fabbricati esistenti.

16. C.1 - Area agricola: sottozona EE/sa – Area agricola di salvaguardia ambientale.

All'interno della zona agricola EE sono individuate le aree urbanistiche EE/sa (zona agricola di salvaguardia ambientale), che riguardano parti del territorio prevalentemente non edificate ed attualmente utilizzate per attività agricole, forestali o boscate.

Per la presenza di colture speciali o di pregio, parchi, oppure in rapporto ad elementi naturali di particolare valore paesaggistico, si richiedono particolari forme di tutela anche in rapporto alla stessa attività agricola, che il P.R.G.C. in ogni caso conferma.

Per tali sottozone valgono perciò le seguenti prescrizioni:

- a) sugli edifici esistenti ed all'interno dei lotti fondiari di pertinenza di applica quanto definito al comma 10, 11, 12, 13, 14 e 15; diversamente è vietata qualsiasi forma di edificazione anche al servizio dell'attività agricola e forestale. Sono consentite opere che si rendano necessarie ai fini di intervenire sulla stabilità dei versanti o per la realizzazione di opere pubbliche di interesse pubblico, avuto il parere favorevole dell'Amministrazione Comunale e degli enti competenti;
- b) tali eventuali infrastrutture saranno realizzate nel rispetto delle tecniche costruttive originarie e con l'impiego di materiali locali, o assimilabili nei risultati;
- c) eventuali interventi di sistemazione del suolo dovranno essere attuati con tecniche di ingegneria naturalistica;
- d) la viabilità originale ed il sistema di irrigazione dovranno essere oggetto di interventi atti a mantenerli in efficienza, vietando ogni intervento sul territorio che possa, anche indirettamente, creare compromissioni a tale sistema;
- e) sono riconosciuti gli stessi diritti edificatori previsti per le zone EE, però essi devono essere trasferiti in altre aree diverse da quelle EE/sa;
- f) per quanto attiene ai filari e corsi d'acqua si prescrive:
 - il mantenimento dei filari esistenti lungo le viabilità e i corsi d'acqua esistenti;
 - il mantenimento della vegetazione arborea e arbustiva lungo i corsi d'acqua esistenti;
 - la ricostruzione con materiali tradizionali (murature a secco) dei terrazzi laddove demoliti o in cattive condizioni;
 - il recupero ambientale delle aree residue di scavi, terrapieni, margini delle strade e di parcheggi eventualmente presenti in tale sottozona.

L'area EE/sa n. 447, data la sua adiacenza alla zona del "Borgo Leri-Cavour" ed alla Centrale Galileo Ferraris, è preordinata (assieme alle aree EE/ca n. 396 e EE/at n. 388) ad un utilizzo pubblico di ampio respiro, volto, nella valorizzazione e tutela del contesto ambientale nel quale si inserisce, ad essere sede di interventi di interesse generale di livello sovra comunale in grado di cogliere opportunità anche nell'ambito di politiche energetiche, volte all'utilizzo di energie rinnovabili, ricercando un giusto equilibrio con gli aspetti di interesse storico, culturale, naturalistico e paesaggistico, espressi dal territorio circostante.

17. C.2 - Area agricola: sottozona EE/le – Area agricola con limitazioni all'edificabilità.

Tali porzioni di area agricola sono potenzialmente interessate da tracciati infrastrutturali programmati da Enti sovracomunali o dalle previsioni di P.R.G.C.. In tal caso è sospesa l'ammissibilità di realizzare nuovi fabbricati, fermo restando il diritto a trasferire in altre aree agricole le capacità edificatorie.

La realizzazione dei tracciati infrastrutturali è subordinata alla formazione di una Variante urbanistica al P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17 della L.R. 56/77, che ne definisca le effettive dimensioni ed il tracciato, fermo restando gli indirizzi funzionali previsti dal P.R.G.C.; in sede di Variante al P.R.G.C. il tracciato dell'infrastruttura dovrà essere indicato come "viabilità in progetto con tracciato prescrittivo".

18. C.3 - Area agricola: sottozona EE/sap – Area agricola di salvaguardia ambientale della fascia fluviale del Po

Tali aree, poste a margine del "Sistema delle Aree Protette della fascia fluviale del Po", sono finalizzate alla valorizzazione del paesaggio agrario e al rispetto dell'ecosistema fluviale e delle aree ed elementi ad

esso connesso, nel rispetto degli indirizzi contenuti nel Piano d'Area del Parco del Po, approvato con D.C.R. n° 982-4328 del 08/03/1995, in riferimento a quanto riportato all'art. 51 comma 1 lettera c) delle presenti NTA.

Per tali sottozone valgono le seguenti prescrizioni:

- a) sugli edifici esistenti ed all'interno dei lotti fondiari di pertinenza si applica quanto definito ai commi 14 e 15;
- b) qualora non fosse possibile il riuso di fabbricati esistenti, è ammessa la realizzazione di nuove strutture in deroga a quanto previsto al comma 16, lett. a), che si dovranno configurare come completamenti o articolazioni di insediamenti preesistenti, rispettandone nei contenuti formali le tipologie tradizionali riconoscibili;
- c) l'uso residenziale connesso con le esigenze del coltivatore diretto dovrà essere ricavato, ove possibile, con il recupero ed il riuso degli edifici non più necessari alla conduzione del fondo oppure, in assenza di alternative, con la nuova costruzione o la demolizione e ricostruzione;
- d) sono riconosciuti gli stessi diritti edificatori previsti per le zone EE; qualora non fosse possibile localizzarli nel rispetto di quanto previsto al precedente punto b), essi potranno essere trasferiti in altre aree urbanistiche, anche appartenenti a sottozone diverse, tenuto conto di quanto disposto al precedente comma 10;
- e) le nuove costruzioni a fini agricoli o agrituristici dovranno rispettare quanto indicato all'art. 2.5, comma 5 delle Norme del Piano d'Area del Parco del Po, approvato con D.C.R. n° 982-4328 del 08/03/1995;
- f) le infrastrutture d'accesso, le recinzioni e la sistemazione degli spazi liberi di pertinenza non dovranno alterare o compromettere le trame dei reticoli idrologici e stradali esistenti;
- g) per quanto attiene ai filari e ai corsi d'acqua si rimanda a quanto prescritto al p.to f) del precedente comma 16, precisando che non è possibile la piantumazione di essenze estranee a quelle tradizionalmente presenti.

Per l'area urbanistica EE/sap n. 489, contornata da apposito simbolo grafico, presente sulla tavola P 2.2/5 con coordinate BB24 riconducibile all'ex-discarica di inerti attualmente in disuso, si ammette l'uso agricolo proprio delle aree in cui ricade solo a seguito di intervento di bonifica.

19. C.4 - Area agricola: sottozona EE/ri – Area agricola di rinaturalizzazione

Le aree EE/ri costituiscono ambiti in cui è posto quale obiettivo prioritario anche attraverso l'attivazione di fondi dello Stato o comunitari la rinaturalizzazione, secondo i criteri descritti nell'elaborato P1.2 "Relazione Ambientale", e la creazione di percorsi fruibili ciclopedonali.

In concomitanza degli interventi di rinaturalizzazione il P.R.G.C. promuove quelle soluzioni atte alla formazione di piste o di tratturi a bassa infrastrutturazione utili al raggiungimento dei fondi, in grado di essere fruibili anche come percorsi ciclopedonali.

In tali aree anche in caso di mutazione dell'assetto colturale dei fondi vanno comunque mantenuti gli elementi con particolare valore ecologico quali alberature di alto fusto, filari, vegetazione presente lungo i corsi d'acqua, siepi esistenti.

20. C.5 - Area agricola: sottozona EE/gr – Sistema insediativo delle Grange

Le presenti aree definiscono gli ambiti di pertinenza di ogni singola Grangia. Fermo restando le disposizioni di tutela e salvaguardia di cui ai successivi titoli VI, ogni intervento dovrà essere rispettoso delle seguenti prescrizioni:

- gli interventi edilizi sugli edifici esistenti dovranno rispettare i caratteri tipici riconoscibili e peculiari di ogni Grangia. Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia, dovranno essere comunque salvaguardati i volumi di impianto storico e la tipologia di facciata e' consentita l'installazione di attrezzature e impianti tecnici per lo svolgimento delle attività agricole, valutando tipologie e inserimento nel contesto dell'intero complesso architettonico;
- gli interventi di ristrutturazione edilizia che interessino più del 30% della volumetria dell'intero complesso edilizio dovranno essere attuati tramite S.U.E.;

- non sono consentiti interventi di nuova costruzione all'interno dei complessi edilizi e per una fascia di 300 metri dalla perimetrazione della zona urbanistica. Il Consiglio Comunale può, con deliberazione motivata, consentire di derogare da detta norma solo nel quadro di un S.U.E. esteso all'intero complesso edilizio e mirato al recupero del medesimo: gli interventi così previsti dovranno essere sottoposti a parere preventivo della Commissione Regionale per i Beni Culturali ed Ambientali, secondo le modalità disposte all'art. 40, comma 8 della L.R. 56/77; il S.U.E. dovrà contenere un fotoinserimento, tale da esplicitare le possibili interazioni visive delle nuove edificazioni all'interno del contesto del complesso edilizio esistente;
- è consentito, mediante la redazione di un S.U.E. esteso all'intero complesso, la conversione degli edifici esistenti verso attività ricettive, sportive, congressuali e museali. Il recupero di fienili, stalle e rustici è subordinato all'esaurimento della volumetria disponibile negli edifici principali. Non sono comunque consentiti ampliamenti o nuove costruzioni e gli interventi edilizi dovranno salvaguardare i volumi di impianto storico.

21. C.6 - Area agricola: sottozona EE/ca – Sistema insediativo delle cascine

Per i fabbricati costituenti il sistema delle cascine, con riferimento a quanto contenuto all'allegato "N" della Relazione Illustrativa (Elab. P.1.1), il P.R.G.C. ha proceduto al riconoscimento degli edifici o loro parti che in applicazione dell'art. 24 della L.R. 56/77 risultino di interesse ambientale o documentario (art. 49, comma 1, p.to 2) delle N.T.A.).

Per tutte le cascine classificate come beni culturali ai sensi dell'art. 24 si preclude la realizzazione di nuovi fabbricati se risultano ancora disponibili per l'uso agricolo edifici e strutture accessorie preesistenti; in ogni caso il riutilizzo di manufatti esistenti, il loro ampliamento o la realizzazione di nuovi è subordinato alle prescrizioni di cui al successivo art. 50, comma 1, p.to c). In caso di realizzazione di nuovi fabbricati o di interventi su fabbricati di cui al comma 12 che prevedano un'altezza in progetto superiore 6 m, gli Uffici Comunali potranno, qualora lo riterranno necessario, richiedere parere preventivo alla Commissione Regionale per i Beni Culturali ed Ambientali, secondo le modalità disposte all'art. 40, comma 8 della L.R. 56/77. Il titolo abilitativo relativo alla realizzazione di nuovi fabbricati o per interventi su fabbricati di cui al comma 12 che prevedano un'altezza in progetto superiore 6 m dovrà contenere un fotoinserimento, tale da esplicitare le possibili interazioni visive delle nuove edificazioni all'interno del contesto del complesso edilizio esistente. Nel caso in cui l'intervento determini impatti visivi sul contesto circostante dovranno essere previste opere di mitigazione visiva, quali ad esempio alberature da realizzarsi con essenze autoctone, che fungano da "moderatore paesaggistico".

E' ammessa la realizzazione di impianti tecnologici per l'attività agricola, con l'obbligo di smantellamento qualora questi cessi.

L'area EE/ca n. 396, data la sua adiacenza alla zona del "Borgo Leri-Cavour", è preordinata (assieme alle aree EE/sa n. 447 e EE/at n. 388) ad un utilizzo pubblico di ampio respiro, volto, nella valorizzazione e tutela del contesto ambientale nel quale si inserisce, ad essere sede di interventi di interesse generale di livello sovra comunale in grado di cogliere opportunità anche nell'ambito di politiche energetiche, volte all'utilizzo di energie rinnovabili, ricercando un giusto equilibrio con gli aspetti di interesse storico, culturale, naturalistico e paesaggistico, espressi dal territorio circostante.

22. C.7 - Area agricola: sottozona EE/at – Area agricola attigua all'abitato

Le aree EE/at sono aree agricole attigue all'abitato in cui è inibita la costruzione: sono riconosciuti gli stessi diritti edificatori previsti per le zone EE, però essi devono essere trasferiti in altre aree diverse da quelle contrassegnate EE/at.

Per tali aree, viene escluso l'insediamento dei fabbricati richiamati ai precedenti commi 10-13.

Sugli edifici eventualmente presenti alla data di adozione del Progetto Preliminare della Variante di Revisione, è consentito quanto prescritto ai precedenti commi 14 e 15 del presente articolo.

L'area EE/at n. 388, data la sua adiacenza alla zona del "Borgo Leri-Cavour", è preordinata (assieme alle aree EE/sa n. 447 e EE/ca n. 396) ad un utilizzo pubblico di ampio respiro, volto, nella valorizzazione e tutela del contesto ambientale nel quale si inserisce, ad essere sede di interventi di interesse generale di livello sovra comunale in grado di cogliere opportunità anche nell'ambito di politiche energetiche, volte

all'utilizzo di energie rinnovabili, ricercando un giusto equilibrio con gli aspetti di interesse storico, culturale, naturalistico e paesaggistico, espressi dal territorio circostante.

23. C.8 - Area agricola: sottozona EE/p – Aree produttive in ambito improprio

Il P.R.G.C. riconosce come aree produttive improprie quei fabbricati produttivi e loro pertinenze che per estensione superficiale assumono un aspetto significativo ed "improprio" rispetto all'ambito agricolo in cui risultano collocati.

Per gli edifici compresi all'interno delle aree urbanistiche n° 424, 425 l'assenza di viabilità idonee e l'assenza di attività produttive in atto limitano gli interventi ammessi alla MO e MS.

Per gli edifici compresi all'interno delle restanti aree, sussistendo condizioni di idonea accessibilità veicolare, si ammettono gli interventi di MO, MS, RT RS, RE.I e RE.II, e piccoli incrementi non superiori al 10% della superfici esistente; per gli edifici compresi entro l'area urbanistica n° 802 tali incrementi sono ammessi, in caso di prosecuzione dell'attività già insediata alla data di adozione della Variante Parziale 3, fino al raggiungimento di un indice fondiario di copertura complessivo sul lotto pari a ~~0,25~~ 0,35 mq/mq e previa realizzazione di una macchia arborata verso via San Grato, sul lato nord/nord-est del lotto e realizzazione di una siepe rampicante lungo la recinzione esistente sul lato ovest del lotto, come previsto dal "Permesso di Costruire Convenzionato – per realizzazione di un capannone ed una tettoia in regione San Grato". Gli interventi di ampliamento sono attuabili a mezzo di Permesso convenzionato per il reperimento di aree per parcheggi e per la razionalizzazione degli accessi veicolari.

L'area urbanistica n°423 è sottoposta ad onere reale ai sensi dell'art. 17 del D.Lgs 5 febbraio 1997, n. 22, a seguito di intervento per la messa in sicurezza, bonifica e ripristino ambientale approvato con D.G.C. n. 121 del 09/07/2002 ed eseguito in danno da parte del Comune di Trino. Si precisa, con riferimento al decimo comma del sopraccitato art. 17 che: "Gli interventi di messa in sicurezza, di bonifica e di ripristino ambientale nonché la realizzazione delle eventuali misure di sicurezza costituiscono onere reale sulle aree inquinate di cui ai commi 2 e 3. L'onere reale deve essere indicato nel certificato di destinazione urbanistica ai sensi e per gli effetti dell'art. 18, comma 2 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47."

Per tutte le aree classificate EE/p le destinazioni ammesse sono riconducibili a quelle della zona B1p; in particolare per l'area urbanistica n° 802 anche l'altezza massima dei fabbricati è ricondotta a quella ammessa per la zona B1p, l'ip deve essere almeno pari al 30% e le superfici destinate ad attrezzature di cui all'art 21 della L.R. 56/77 derivanti dagli interventi di ampliamento di cui al "Permesso di Costruire Convenzionato – per realizzazione di un capannone ed una tettoia in regione San Grato" oggetto di Variante semplificata, potranno essere monetizzate; è inoltre sempre consentita la conversione verso fini agricoli, nel rispetto di quanto indicato nei precedenti commi 1-15: in tal caso dovrà essere prevista l'eventuale bonifica delle aree e lo smantellamento di tutte le strutture ed edifici esistenti non riutilizzabili per scopi agricoli.

24. Ogni intervento edilizio oltre che attenersi al rispetto delle specifiche norme di zona o sottozona deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute all'art. 58 delle N.T.A., corrispondenti alla documentazione geologica, parte integrante del presente Piano, che possono limitare gli interventi ammissibili dalla norma di riferimento.

Art. 46 Prescrizioni per le aree per servizi di livello comunale (art. 21 L.R. 56/77) – S (SE, SP e relative sottozone)

1. Le aree comprese nella zona urbanistica "S" riguardano le parti di territorio che il P.R.G.C. destina a servizi pubblici ai sensi dell'art. 21, L.R. 56/77. Gli elaborati di progetto distinguono con differente sigla i servizi esistenti (SE) da quelli in progetto (SP) e tra essi si individuano le seguenti sottoclassi in conformità alle disposizioni di legge (art. 21, L.R. 56/77, comma 1, punti 1) 2) e 3)) ed alla funzione prevalente ad esse assegnata:

- S(E-P)/i: aree per l'istruzione;
- S(E-P)/c: aree per attrezzature di interesse comune;