



COMUNE DI SANFRONT

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

APPROVATO CON DGR n° 31-7090 DEL 29.08.2007

VARIANTE PARZIALE n° 01/2008 APPROVATA CON DCC n° 14 del 13.03.2009

VARIANTE PARZIALE n° 02/2010 APPROVATA CON DCC n° 17 del 29.07.2010

VARIANTE PARZIALE N° 4/2011

PROGETTO PRELIMINARE ADOTTATO CON DCC N° DEL

PROGETTO DEFINITIVO APPROVATO CON DCC N° DEL

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

redatta ai sensi 7° comma, dell'art. 17 della L./R. 56/77 così come modificato dalla L.R. n° 41 del 29/07/1997

VERIFICA PREVENTIVA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VALUTAZIONE STRATEGICA AMBIENTALE

STRALCIO ART. 28 N.T.A. VIGENTE

STRALCIO ART. 28 N.T.A. IN VARIANTE

28 novembre 2011

STUDIO ARCHITETTI ASSOCIATI Progettazione, Urbanistica, Architettura d'interni

SELLINI Arch. Davide, GILI Arch. Roberto

C.so Piemonte, 5 12037 - SALUZZO - tel. 017541558 - 017546834 P.IVA:00797970043

REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI CUNEO

COMUNE DI SANFRONT

**OGGETTO: VARIANTE PARZIALE n.4/2011 AL PIANO REGOLATORE GENERALE DEL
COMUNE DI SANFRONT**

PROGETTO PRELIMINARE

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

redatta ai sensi 7° comma, dell'art. 17 della L./R. 56/77 così come modificato dalla L.R. n° 41 del 29/07/1997

RELAZIONE DI COMPATIBILITA' AMBIENTALE

di accertamento della probabilità di effetti negativi sull'ambiente conseguenti l'attuazione della variante parziale di piano
(secondo i disposti della DGR n°12-8931 del 9 giugno 2008)

**VERIFICA PREVENTIVA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA
VALUTAZIONE STRATEGICA AMBIENTALE**

1. SITUAZIONE URBANISTICA, MOTIVAZIONI E OBIETTIVI DELLA VARIANTE PARZIALE

Dopo aver svolto una specifica indagine sul territorio, al fine di verificare eventuali esigenze per un corretto sviluppo economico ed al fine di evidenziare specifiche problematiche di tipo urbanistico, l'Amministrazione Comunale ha deciso di intraprendere l'iter di approvazione di una specifica Variante Parziale che dovrebbe permettere, in tempi brevi, di risolvere alcune problematiche urbanistiche evidenziate, favorendo così lo sviluppo economico del territorio.

La presente Variante si identifica come "Variante Parziale" al Piano Regolatore Generale, in quanto non presenta i caratteri indicati dai commi 4 e 6 dell'Art.17, della L.R. 56/77, così come modificato dalla Legge Regionale del 29.07.97, n° 41.

Le motivazioni che hanno portato alla predisposizione di questa variante sono esclusivamente di interesse pubblico, anche se le modifiche proposte hanno origine da istanze di privati cittadini.

Il vigente P.R.G.C. del Comune di Sanfront è stato approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n° 31-7090 in data 15/10/2007, pubblicata sul B.U.R. n. 43 del 25 ottobre 2007, con introduzione di modifiche "ex officio" ai sensi dell'11 comma dell'art. 15 della L.R. 56/77, lasciandolo inalterato nel suo sviluppo territoriale.

Successivamente, al piano così approvato, venivano apportate modifiche con specifiche Varianti Parziali e precisamente:

- Variante Parziale 1/2008, approvata definitivamente con D.C.C. n. 14 del 13.03.2009
- Variante Parziale 2/2010, approvata definitivamente con D.C.C. n. 17 del 29.07.2010.
- Variante Parziale 3/2011, approvata definitivamente con D.C.C. n. 30 del 23.08.2011.

Quindi rispetto all'approvazione del PRGC da parte della Giunta Regionale, le modifiche urbanistiche proposte con la presente, si configurano come Variante Parziale n. 4/2011.

2. I CONTENUTI DELLA VARIANTE PARZIALE

Rispetto alla situazione urbanistica vigente, regolarmente approvata da parte della Giunta Regionale e modificata secondo i contenuti delle Varianti Parziali approvate, la presente Variante Parziale n. 3/2011 introduce le seguenti modificazioni:

1. L'Amministrazione Comunale, nell'interesse pubblico generale, ha valutato la possibilità di procedere ad una modifica normativa che permetta l'insediamento in area agricola di attività di deposito e lavorazione di pietre per l'edilizia a determinate condizioni e prescrizioni che tengono conto degli aspetti paesaggistici, ambientali e di tutela della salute. La normativa modificata prescrive che tali insediamenti potranno essere realizzati sia nelle aree agricole normali che nelle aree di prevalente interesse agricolo, zone di tipo "A", così come definite dal Progetto Territoriale Operativo del fiume Po e dal Piano d'Area. Pertanto verranno salvaguardate le aree di particolare interesse paesaggistico, identificate come zona N dal Progetto Operativo Territoriale del fiume Po e le aree ricadenti nell'ambito del sistema delle aree protette come definito dalla L.R. 56/95. Per tali attività la normativa prescrive che potranno essere rilasciate solo autorizzazioni di tipo temporaneo (massimo 3 anni rinnovabili) in modo da poter tenere meglio sotto sorveglianza l'attività stessa per quanto riguarda il rispetto ambientale e normativo. Tale variante viene proposta al fine di favorire gli investimenti nel sistema produttivo sul territorio e di conseguenza rilanciare la ripresa economica, creando i presupposti per l'attivazione di una nuova attività produttiva sul territorio comunale con conseguente possibile incremento dell'occupazione.

La modifica di cui sopra non incide né sull'impianto strutturale del Piano Regolatore né sulla funzionalità delle infrastrutture urbane di rilevanza sovracomunale; non si prevedono incrementi di capacità insediativa residenziale e non avranno ricadute negative sull'ambiente.

Le motivazioni che hanno portato a tale Variante Parziale sono esclusivamente di pubblico interesse concreto ed attuale, anche se la stessa ha origine anche da istanze private.

La presente Variante comporta delle modifiche esclusivamente a livello normativo ed in modo particolare all'art. 28 delle vigenti norme tecniche di attuazione.

Si precisa che la succitata variante non è in contrasto con il Piano Territoriale Provinciale né con altri piani sovracomunali approvati di cui si è a conoscenza.

3. VERIFICA DI COMPATIBILITA' AMBIENTALE E VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

POSSIBILI EFFETTI SIGNIFICATIVI SULL'AMBIENTE

In relazione alla portata ed alla sostanzialità delle modifiche previste dalla presente Variante Parziale al PRGC, il presente paragrafo intende dimostrare l'esclusione della stessa dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica, con particolare riferimento all'allegato II della DGR n° 12-8931 del 9 giugno 2008.

Nel contempo vengono verificati i contenuti delle modifiche previste in riferimento a quanto indicato nel D.lgs. 152/2006 "Norme in materia ambientale. Primi indirizzi operativi per l'applicazione delle procedure in materia di Valutazione ambientale strategica di piani e programmi" e nel D.lgs. n° 4 del 16 gennaio 2008 "Ulteriori disposizioni correttive ed integrative del D.lgs. 3 aprile 2006, n° 152, recante norme in materia ambientale".

Con riferimento specifico a quanto indicato **nell'allegato II della DGR n° 12-8931 del 9 giugno 2008** citata sopra, "Indirizzi specifici per la pianificazione urbanistica", nel quale viene definito l'ambito di applicazione della VAS in relazione al tipo di pianificazione di livello comunale, si ritiene che la presente Variante Parziale ricada nei casi di esclusione dal processo di Valutazione Ambientale in quanto le modifiche non riguardano:

- nuove previsioni urbanistiche che prevedano interventi soggetti a procedure di VIA,
- nuove previsioni urbanistiche che prevedano la realizzazione di nuovi volumi, ricadenti in contesti non edificati,
- nuove previsioni urbanistiche che prevedano interventi che comportino variazioni al sistema delle tutele ambientali previste dallo strumento urbanistico vigente,
- nuove previsioni urbanistiche che interessino aree vincolate ai sensi degli art. 136, 142 e 157 del D.lgs. 42/2004 e s.m.i., nonché ambiti sottoposti a misure di salvaguardia e protezione ambientale derivanti da specifici disposti normativi (aree protette, siti di importanza comunitaria, zone di protezione speciale, aree soggette ad interferenze con attività produttive con presenza di sostanze pericolose, aree con presenza naturale di amianto, aree vulnerabili, ecc..),

e secondo i "criteri per la verifica di assoggettabilità di piani e programmi" indicati **nell'allegato I del D.lgs n°4/2008** citato sopra:

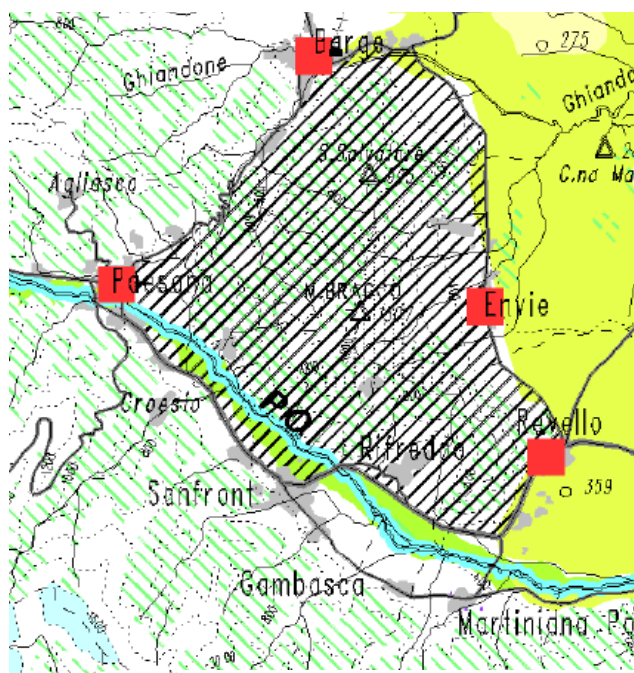
- non sono previste modifiche a norme o destinazioni d'uso che influenzino piani o programmi subordinati,
- la previsione di Variante promuove lo sviluppo sostenibile del territorio,
- non sussistono particolari problemi ambientali pertinenti alle modifiche proposte, in quanto le nuove aree previste sono contigue a contesti già edificati, i volumi realizzabili saranno di ridotte dimensioni con altezze controllate dalle norme tecniche, le aree pertinenziali e le aree a servizi mitigheranno gli impatti visivi e acustici grazie anche alla loro funzione di aree cuscinetto,

- non viene in alcun modo influenzata l'attuazione della normativa comunitaria relativamente al settore ambientale,
- tutte le modifiche previste assicurano che l'attività antropica sarà compatibile con condizioni di sviluppo sostenibile, nel rispetto della capacità rigenerativa degli ecosistemi e delle risorse e della salvaguardia della biodiversità,
- non sarà creato alcun tipo di impatto sulle aree interessate, né rischio per la salute umana o per l'ambiente, inoltre tutte le aree di espansione previste saranno agevolmente servite dalle reti infrastrutturali (acquedotto, fognatura, energia elettrica),
- allo stesso modo le aree interessate non sono di valore o vulnerabilità particolari e non si prevedono né superamenti dei livelli di qualità ambientale né dei valori limite nell'utilizzo intensivo dei suoli,
- non sono infine interessate aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.

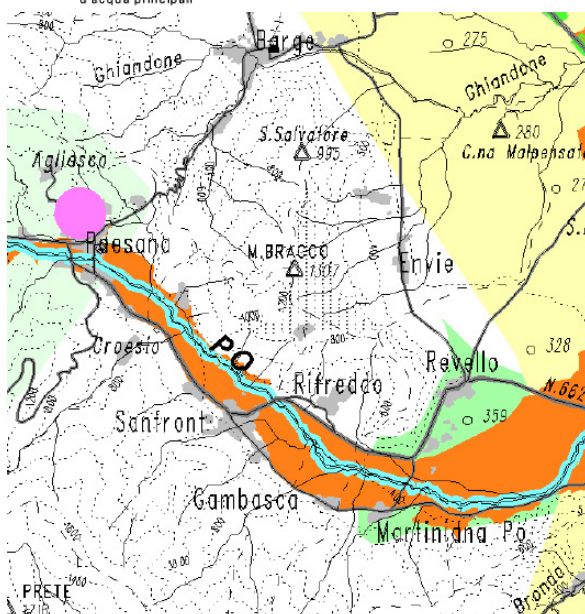
Al fine di verificare l'eventuale interferenza di vincoli sovracomunali con le modifiche previste dalla variante, in riferimento alle indicazioni di programmazione regionale e provinciale si riportano di seguito le principali cartografie del PTR, del Piano Paesaggistico Regionale adottato e del Piano Territoriale Provinciale.

I CARATTERI TERRITORIALI E PAESISTICI

- Sistema delle emergenze paesistiche
- Sistema del verde
- Aree protette nazionali
- Aree protette regionali
- Aree con strutture culturali di forte dominanza paesistica
- Aree di elevata qualità paesistico ambientale
- Sistema dei suoli a eccellente produttività
- Sistemi dei suoli a buona produttività
- Aree interstiziali
- Centri storici di grande rilevanza regionale
- Centri storici di notevole rilevanza regionale
- Centri storici di media rilevanza regionale
- Architetture o insiemi di beni architettonici di interesse regionale
- Sistemi di beni architettonici di interesse regionale
- Aree storico-culturali
- Rete dei corsi d'acqua principali



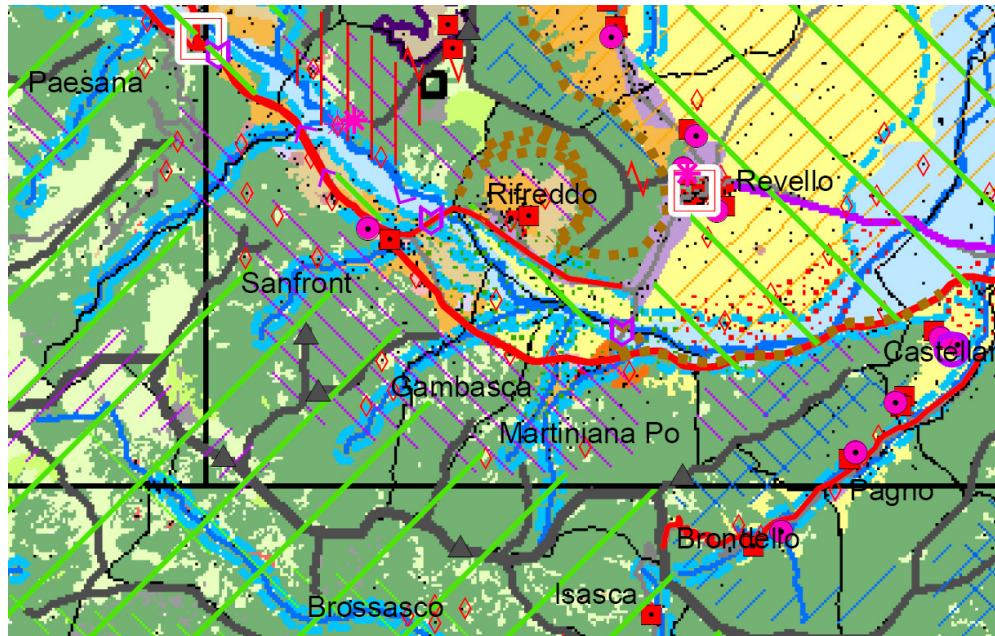
Estratto tavola dei "Caratteri territoriali e paesistici" del PTR vigente.



Estratto tavola degli "Indirizzi di governo del territorio" del PTR vigente.

GLI INDIRIZZI DI GOVERNO DEL TERRITORIO

- Ferrovie principali
- Ferrovie da potenziare
- Interconnessione con il sistema ligure
- Autostrada
- Autostrada da potenziare o in progetto
- Strada principale
- Strada da potenziare o in progetto
- Centro intermodale I livello
- Centro intermodale II livello
- Aeroporto internazionale
- Aeroporto nazionale
- Terziario direzionale regionale
- Terziario diffuso
- Aree produttive di interesse regionale
- Poli integrati di sviluppo
- Pista di collaudo automezzi
- Polo universitario regionale
- Secondo polo universitario
- Polo universitario subregionale
- Centro turistico principale
- Altri centri turistici di rilievo
- Compensori sciistici
- Area turistica
- Centri termali principali
- Invaso artificiale
- Captazione superficiale di interesse regionale
- Campo pozzi di interesse regionale
- Dorsale di riequilibrio regionale
- Interconnessione con i sistemi internazionali
- Polo metropolitano
- Polo regionale
- Polo subregionale
- Sistema di diffusione urbana dei centri regionali
- Corridoio per l'alta velocità ferroviaria
- Zona di ricarica delle falde
- Zona di ricarica carsica
- Zona di ricarica fessurata
- Aree ambientalmente critiche
- Strumento di pianificazione approvato o adottato
- Area di approfondimento individuato
- Ambito di approfondimento individuato
- Principali aste fluviali



Estratto tavola P4.0 - "Componenti paesaggistiche" del Piano Paesaggistico Regionale adottato

Componenti e caratteri percettivi

- Elementi caratterizzanti di rilevanza paesaggistica (art. 30)
- * Belvedere (art. 30)
- Fulcri del costruito (art. 30)
- ▨ Fulcri naturali (art. 30)
- ⋯ Profili paesaggistici (art. 30)
- Percorsi panoramici (art. 30)
- - - Assi prospettici (art. 30)

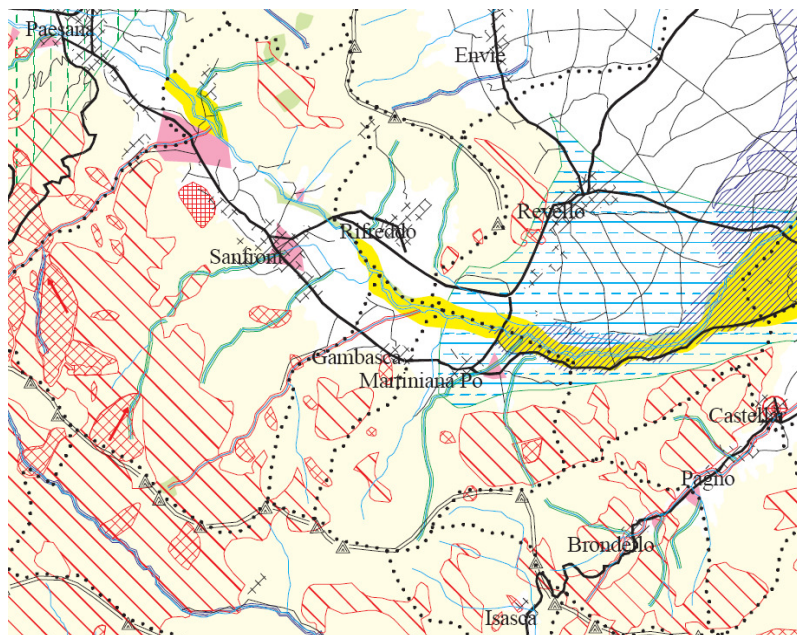
Relazioni visive tra insediamento e contesto (art. 31):

- ▨ Insediamenti tradizionali con bordi poco alterati o fronti urbani costituiti da edificati compatti in rapporto con acque, boschi, coltivi
- ▨ Sistemi di nuclei costruiti di costa o di fondo valle, leggibili nell'insieme o in sequenza
- ▨ Insediamenti pedemontani o di crinale in emergenza rispetto a versanti collinari o montani prevalentemente boscati o coltivati
- ▨ Bordi di nuclei storici o di emergenze architettoniche isolate e porte urbane
- ▨ Aree caratterizzate dalla presenza diffusa di sistemi di attrezzature o infrastrutture storiche (idrauliche, di impianti produttivi industriali o minerari, di impianti rurali)

Aree rurali di specifico interesse paesaggistico (art. 32):

- ▨ Aree sommitali costituenti fondali e skyline
- ▨ Sistemi paesaggistici agroforestali di particolare interdigitatione tra aree coltivate e bordi boscati
- ▨ Sistemi paesaggistici rurali di significativa omogeneità e caratterizzazione dei coltivi: le risaie
- ▨ Sistemi paesaggistici rurali di significativa omogeneità e caratterizzazione dei coltivi: i vigneti
- ▨ Sistemi paesaggistici rurali di significativa varietà e specificità, con la presenza di radi insediamenti tradizionali integri o di tracce di sistemazioni agrarie e delle relative infrastrutture storiche
- ▨ Sistemi rurali lungo fiume con radi insediamenti tradizionali e, in particolare, nelle confluenze fluviali












- * Luoghi ed elementi identitari (art. 33)





Estratto tavola "Inventario degli elementi per la definizione del rischio ambientale" del Piano Territoriale Provinciale

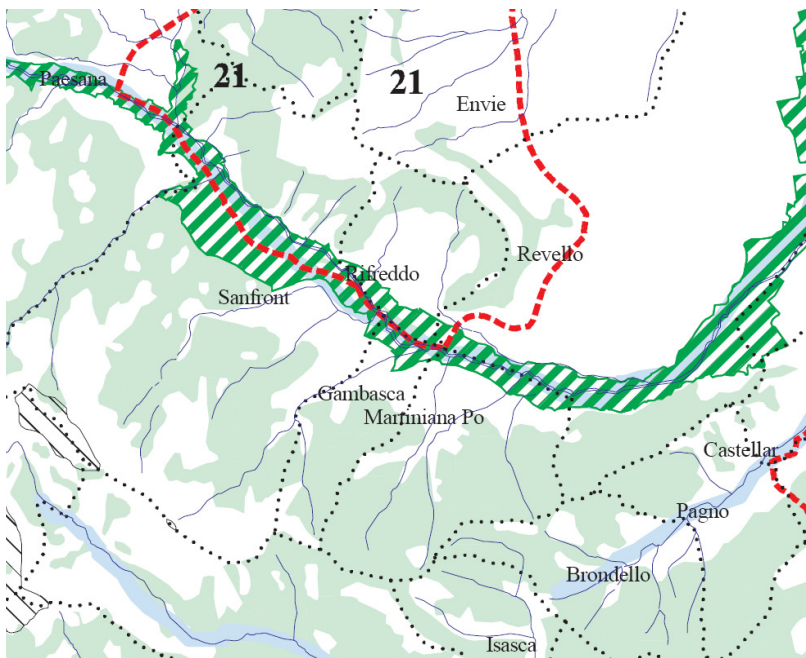
ELEMENTI DI PERICOLOSITA'

In relazione al rischio di dissesto

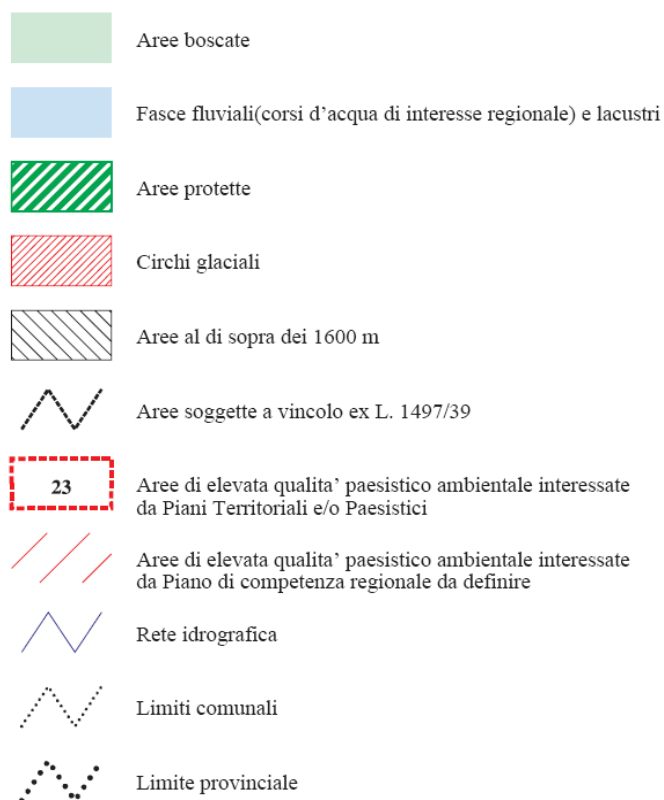
-  Aree inondabili per eventi di piena con tempi di ritorno inferiori a 50 anni
-  Aree inondabili per eventi di piena con tempi di ritorno superiori a 50 anni
-  Conoidi potenzialmente attive
-  Frequenza dei fenomeni di trasporto di massa connessi alla attività torrentizia in tributari minori: da 1 a 2 casi nel periodo 1830-1981
-  Frequenza dei fenomeni di trasporto di massa connessi alla attività torrentizia in tributari minori: da 3 a 5 casi nel periodo 1830-1981
-  Frequenza dei fenomeni di trasporto di massa connessi alla attività torrentizia in tributari minori: da 6 a oltre 10 casi nel periodo 1830-1981
-  Frane antiche e recenti
-  Crolli cartograficamente delimitabili
- Crolli diffusi
- Crolli incanalati
- Indizi morfologici e strutturali di deformazione gravitativa profonda
-  Frane non cartografabili
- Settore di frana particolarmente attivo
-  Settori di versante vulnerabili da fenomeni franosi per fluidificazione dei terreni incoerenti della copertura superficiale
-  Aree sottoposte a vincolo idrogeologico ex R.D. 3267/23

In relazione al rischio idraulico

-  Fasce A e B del Piano Stralcio delle Fasce Fluviali
-  Fascia C del Piano Stralcio delle Fasce Fluviali



Estratto tavola "Carta delle tutele paesistiche"
del Piano Territoriale Provinciale



Per cui, viste e verificate le indicazioni date dalle normative, in particolare, come specificato in precedenza, per quanto riguarda l'allegato II della DGR n° 12-8931 del 9 giugno 2008, si può tranquillamente sostenere che la Variante Parziale di PRGC in oggetto **sia esclusa dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica**, vista la limitata entità degli interventi in previsione e degli impatti da essi generabili e verificata l'assenza di interferenze con i piani sovracomunali.

4. CONCLUSIONE

Tutte le variazioni proposte nella presente Variante Parziale n. 4/2010 non modificano l'impianto strutturale del vigente P.R.G.C., né la funzionalità delle infrastrutture urbane di rilevanza sovracomunale, e non incidono sulla capacità insediativa residenziale dell'attuale P.R.G.C..

Le motivazioni che hanno portato a tale Variante Parziale n. 4/2010 sono esclusivamente di pubblico interesse concreto ed attuale, anche se la stessa ha origine anche da istanze private.

Si precisa che la succitata variante non è in contrasto né con il Piano Territoriale Provinciale né con il Piano Territoriale Regionale, né con altri piani sovracomunali approvati di cui si è a conoscenza.

La variante in questione non prevede modifiche cartografiche ma esclusivamente una modifica normativa dell'art. 28 delle vigenti NTA per cui si allega alla presente:

1. Stralcio art. 28 Norme Tecniche di Attuazione vigenti
2. Stralcio art. 28 Norme Tecniche di Attuazione in variante.

Saluzzo, 28 novembre 2011

Il tecnico incaricato
Arch. SELLINI Davide

Il Sindaco

ALLEGATI:

- 1 Stralcio art. 28 Norme Tecniche di Attuazione vigenti
- 2 Stralcio art. 28 Norme Tecniche di Attuazione in variante

ALLEGATO n° 1

Stralcio art. 28 Norme Tecniche di Attuazione vigenti

Art. 28 - AREA AGRICOLA

Si riferisce a quelle aree destinate esclusivamente alle attività dirette alla coltivazione, all'allevamento del bestiame, alla silvicoltura o ad esse connesse, quali trasformazione dei prodotti agricoli, purché non abbiano caratteristiche industriali.

Prescrizioni d'intervento:

Le aree destinate o confermate ad attività produttive del settore primario sono adibite agli usi produttivi, abitativi e di servizio, atti a soddisfare le esigenze economiche e sociali dei produttori e dei lavoratori rurali.

Il P.R.G.C. richiama a tal fine i disposti dell'Art. 25 della L.R.U..

(A) Destinazioni d'uso:

Sono considerate prescrizioni d'uso proprie:

r - residenziale: in funzione esclusiva della conduzione dei fondi

p - attività produttive:

p1 - attività produttive del settore primario: agricole e forestali

Sono da considerarsi ammesse le destinazioni e i servizi meglio specificati all'art. 9 delle presenti N.T.A...:

E' consentito il mutamento di destinazione d'uso secondo i disposti dei commi 10 e 11 dell'Art. 25 della L.R.U. (pagamento oneri o non obbligo di concessione onerosa per i familiari ed eredi).

Sono ammessi impianti sportivi privati scoperti o con copertura stagionale, al servizio delle abitazioni.

Gli edifici rurali posti nell'area agricola che risultano abbandonati alla data di adozione del P.R.G.C., anche se non individuati come tali nelle tavole, ed egualmente quelli:

- a) non utilizzati ai fini agricoli, dimostrando l'effettivo abbandono; (anche se semidiroccati o diroccati purché ne venga dimostrata la reale esistenza e conformazione e sia individuabile con certezza il volume preesistente);
- b) non più necessari alle esigenze delle aziende agricole, in caso di morte, invalidità cessazione o riduzione della attività agricola per cause di forza maggiore, accertate dalla Commissione Comunale per l'Agricoltura;

possono essere riutilizzati ad usi abitativi (a condizione che non richiedano l'apertura di nuove strade d'accesso e che la struttura esistente abbia una superficie minima tale da rispondere ai requisiti di cui all'art. 3 del D.M. 5.7.1975), anche per non coltivatori diretti e non imprenditori agricoli, o agrituristici (secondo i disposti della L.R. 23 marzo 1995, n° 38), o comunità a scopo sociale, nonché ad usi produttivi (limitatamente alle aziende al servizio dell'attività agricola che operino con il solo lavoro del titolare ed eventualmente dei familiari). Sono comunque inoltre fatti salvi i disposti della L.R. 9/03 sul recupero funzionale dei rustici.

Le attrezzature per le attività di trasformazione, immagazzinamento e commercializzazione dei prodotti agricoli sono equiparate alle attrezzature per l'attività agricole e come tali potranno essere ammesse nelle aree agricole a condizione che il lotto di riferimento sia urbanizzato e servito da adeguata viabilità e previo pagamento degli oneri di urbanizzazione.

(B) Tipologia d'intervento:

- con Concessione Edilizia o Autorizzazione:

- Manutenzione ordinaria
- Manutenzione straordinaria
- Restauro e Risanamento Conservativo
- Ristrutturazione Edilizia
- Demolizione
- Demolizione e Ricostruzione
- Ampliamento e/o Sopraelevazione
- Nuova Costruzione
- con Strumento Urbanistico Esecutivo:
 - Ricomposizione Volumetrica (previa individuazione del comparto d'intervento con delibera di Consiglio Comunale, interessanti edifici abbandonati o recuperabili all'uso residenziale secondo i disposti del presente articolo, al fine di una riorganizzazione dell'area d'intervento)

(C) Consistenza edilizia:

- il recupero degli edifici rurali abbandonati, ammesso per i non coltivatori agricoli al paragrafo precedente "destinazioni d'uso", e per gli edifici residenziali non agricoli (per i quali sono già stati corrisposti gli oneri di urbanizzazione), dovrà tutelare e conservare gli elementi architettonici e decorativi di pregio o di valenza documentaria (es. pitture murali, camini, volte, ecc.); inoltre su tali edifici, oltre a quanto indicato nel paragrafo tipologia d'intervento, sarà possibile:
 - la trasformazione ed il recupero all'uso residenziale (o per attività tipologiche compatibili di cui sopra) di porzioni di fabbricati aventi carattere edilizio permanente (quali stalle, fienili, portici, magazzini, ecc.), a condizione che non si debba alterare l'impianto originario della copertura e che siano impiegati materiali e rifiniture tipiche della tradizione locale;
 - aumento di superficie "una tantum", necessario al miglioramento degli impianti igienico-sanitari o al miglioramento funzionale, non eccedenti il 20% della superficie utile residenziale esistente (e con un minimo di 25 mq. comunque sempre ammessi) per unità abitativa (anche oltre il limite di 1/2 del rapporto di copertura) solo nel caso sia dimostrata l'impossibilità di recuperare e trasformare eventuali strutture contigue di cui al trattino precedente; l'ampliamento dovrà prevedere inserimenti ambientali omogenei, evitando aggregazioni deturpanti.
 - la realizzazione di portici o tettoie aperte di pertinenza, con superficie massima del 50% della superficie coperta dal fabbricato di riferimento, altezza massima alla linea di gronda mt. 4,00, in contiguità allo stesso o isolate, nel rispetto del rapporto di copertura del lotto di riferimento.
- Con strumento urbanistico esecutivo sarà ammessa, nell'area agricola (anche per i non coltivatori), la ricomposizione volumetrica per il recupero degli edifici abbandonati e/o trasformabili all'uso residenziale, al fine di una riorganizzazione dell'area d'intervento che dovrà tutelare e conservare gli elementi architettonici e decorativi di pregio ed essere realizzato nel pieno rispetto delle tipologie tradizionali locali; sugli stessi fabbricati, eventualmente ricadenti all'interno del vincolo stradale o del vincolo idrogeologico, e per particolari condizioni orografiche, sempre con S.U.E. sarà ammessa la demolizione e ricostruzione con traslazione del volume esistente all'esterno di detti vincoli, nell'ambito di uno specifico nucleo di intervento, definito con apposita Delibera di Consiglio Comunale.
- E' ammessa la trasformazione dei sottotetti in possesso dei requisiti richiesti dalla L.R. 21/1998 per il recupero a fini abitativi.
- L'edificabilità di strutture tecniche si intende riferita ad opere destinate a:

FABBRICATI PER IL RICOVERO DI BESTIAME:

La costruzione di stalle ed in genere di fabbricati per il ricovero del bestiame, il cui allevamento rientri nell'ambito dell'attività aziendale agricola, è consentita nelle aree agricole.

Rientrano nell'ambito dell'attività aziendale agricola gli allevamenti di bestiame relativamente ai quali sia dimostrata dall'allevatore la disponibilità di terreni agricoli in misura non inferiore ad un ettaro per quaranta quintali di peso vivo di bestiame allevabile.

Comunque la costruzione di stalle ed in genere di fabbricati per il ricovero dei bestiami saranno ammesse compatibilmente con le esigenze di igiene e di pubblico decoro; il loro dimensionamento dovrà risultare proporzionale alle documentate esigenze delle aziende agricole singole od associate interessate. In ogni caso i fabbricati per allevamenti zootecnici a servizio di aziende agricole, considerati insediamenti civili dalla normativa vigente in materia di inquinamenti (cioè quelli attualmente aventi un carico di peso vivo per ettaro di superficie aziendale inferiore a 40 quintali) dovranno attenersi alle prescrizioni di cui all'art. 9 delle presenti N.T.A..

Il rilascio delle concessioni relative a tali strutture dovrà avvenire previo parere delle competenti autorità sanitarie.

Si intendono disponibili per l'allevamento i terreni facenti parte dell'azienda agricola a titolo di proprietà o di usufrutto o in affitto.

Le domande dirette ad ottenere concessioni od autorizzazioni relative agli allevamenti indicati nel presente articolo, devono essere corredate dagli estratti di mappa riproducenti i terreni di cui ai commi che precedono, distintamente indicati a seconda del titolo di disponibilità; devono altresì essere accompagnate dalla documentazione del titolo medesimo e da dichiarazioni 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.

FABBRICATI DI SERVIZIO:

Nelle aree agricole è 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 e la riparazione delle macchine e degli attrezzi agricoli.

Detti impianti, attrezzature e fabbricati dovranno presentare in ogni caso dimensionamento proporzionale alle aziende singole o associate interessate e comunque configurabili come attività agricola ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile.

I permessi di costruire inerenti ai fabbricati di cui sopra, possono essere rilasciate ai titolari delle aziende agricole interessate.

La costruzione di detti piccoli fabbricati di servizio ai fondi, per il deposito di attrezzi agricoli, dovranno attenersi alla seguente normativa:

- per gli imprenditori agricoli a titolo principale o part-time:
 - fino a 30 mq. di superficie utile non verrà richiesto il vincolo al mantenimento;
 - fino a 200 mq. di superficie utile, con caratteristiche di basso fabbricato di cui al punto 8 dell'art. 5, potranno essere costruiti anche a confine.
- per i non aventi titolo:
 - per le aziende fino a 50 giornate lavorative in un anno potranno essere realizzati piccoli fabbricati fino a 30 mq. di superficie utile; non verrà richiesto il vincolo al mantenimento, ma saranno dovuti gli oneri di urbanizzazione;
 - per le aziende fino a 104 giornate lavorative in un anno (requisito accertato dalla Commissione Agricoltura Comunale) potranno essere realizzati piccoli fabbricati fino a 60 mq. di superficie utile; dovranno essere pagati gli oneri di urbanizzazione e sarà necessario il vincolo al mantenimento;
 - i piccoli fabbricati di cui sopra potranno essere costruiti anche a confine, ma in tal caso dovranno avere le caratteristiche di basso fabbricato di cui al punto 8 dell'art. 5; nel caso vengano rispettate le distanze dai confini o in presenza di assenso del vicino confinante, l'altezza massima di gronda non potrà superare i mt. 4,00.

Nell'area agricola è altresì consentita la costruzione di impianti, attrezzature e fabbricati (tettoie e magazzini) ad esclusivo servizio delle attività di lavorazione, trasformazione e/o commercializzazione dei prodotti agricoli, esclusivamente agli aventi titolo.

- Le **strutture tecniche** aziendali, di cui sopra, dovranno sottostare alle seguenti prescrizioni:

- altezza massima fuori terra mt. 7,00 o 9,00 alla linea di gronda (a secondo della collocazione all'interno delle fasce d'ambito del PTO e del PdA), eccezion fatta per i silos e per le altre opere tecniche che richiedano, per la loro natura, maggiore altezza;
- rapporto di copertura, riferito al lotto relativo al fabbricato in progetto, non può essere superiore ad un mezzo;
- distanze tra fabbricati:
D = minimo 10,00 mt. tra pareti finestrate prospicienti (vedere art. 16 del Reg. Edil.)
D = minimo mt. 0,00 tra pareti non finestrate oppure e verifica del ribaltamento con minimo di mt. 5,00 (vedere art. 16 del Reg. Edil.)
- distanze dai confini del lotto: Dc = minimo 5,00 mt.; per distanze inferiori assenso trascritto del confinante (vedere art. 16 del Reg. Edil.)
- distanze dalle strade: vedere art. 17 (vedere anche art. 16 del Reg. Edil.)
- le stalle del tipo tradizionale, dovranno rispettare le distanze imposte dall'Art. 9 delle presenti Norme;
- dovranno essere collocate secondo prescrizioni particolari e specifiche da imporre in sede di concessione, tenuto conto del regime dei venti, del numero e tipo di capi previsti e della ubicazione del nucleo abitativo eventualmente adiacente;
- dovranno essere imposti piantamenti di alberi con funzione di filtro od occultamento e di raccordo paesistico-ambientale, quando ciò sia ritenuto necessario dall'Amministrazione.

- La costruzione di **fabbricati residenziali** è soggetta alle seguenti prescrizioni:

- l'abitazione deve essere congruamente connessa alla conduzione dell'azienda e giustificata dalla dimensione dell'azienda stessa e comunque sottostare alla seguenti prescrizioni:
 - a) volume abitativo non superiore a 500 mc. quando la quantità di "giornate lavorative" annue sia superiore a 104 ma inferiore a 300;
 - b) volume abitativo non superiore a 1.500 mc. quando la quantità di "giornate lavorative" annue sia pari o superiore a 300;non è consentita la realizzazione di fabbricati residenziali nel caso in cui la quantità di "giornate lavorative" annue - calcolate mediante l'uso delle tabelle impiegate dal Servizio Contributi Agricoli Unificati (S.C.A.U.) - sia inferiore a 104;
- l'avente titolo della concessione, ai sensi del 3° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i., non deve poter disporre di altra abitazione idonea nell'area in cui appare razionale collocare il centro dell'azienda e l'abitazione dell'imprenditore agricolo o del coltivatore; né di fabbricati esistenti che possano essere destinati agevolmente, anche mediante interventi di manutenzione, risanamento o ristrutturazione, all'abitazione e relativamente ai quali non sia stato assunto l'obbligo, da parte del proprietario, di destinarli a funzioni tecniche ove inadatti alla residenza, o ad uso agriturismo ove recuperabili a tale scopo; l'avente titolo della concessione può realizzare, attraverso il recupero dei rustici esistenti anche con possibilità di incremento del 20% (25 mq. sono comunque consentiti) ulteriori abitazioni per i figli, non imprenditori agricoli residenti e domiciliati nell'azienda stessa, previo il pagamento degli oneri e nel rispetto dei limiti volumetrici previsti al punto precedente;
- l'accesso all'edificio deve risultare da idoneo titolo giuridico e deve esistere o essere realizzato insieme alla costruzione;
- l'immobile deve essere servito da illuminazione elettrica e da acquedotto, anche se privato; deve essere assicurato lo smaltimento degli scarichi secondo le prescrizioni igienico-sanitarie anche con riferimento alle proprietà adiacenti;
- il rapporto di copertura rispetto al lotto relativo al fabbricato in progetto non sia superiore ad

un terzo;

- l'altezza dell'edificio non superi i due piani, massimo mt. 7,00;
- distanze tra fabbricati:
 - D = minimo 10,00 mt. tra pareti finestrate prospicienti (vedere art. 16 del Reg. Edil.)
 - D = minimo mt. 0,00 tra pareti non finestrate oppure verifica del ribaltamento con minimo di mt. 5,00 (vedere art. 16 del Reg. Edil.)
- distanze dai confini del lotto: Dc = minimo 5,00 mt.; per distanze inferiori assenso trascritto del confinante (vedere art. 16 del Reg. Edil.)
- l'immobile dovrà essere costruito con l'utilizzazione dei materiali tradizionalmente impiegati nelle zone rurali. I manti di copertura, quando non siano in "coppi", dovranno essere realizzati in materiali simili.
- sono fatti salvi i seguenti indici di densità fondiaria da intendersi riferiti alle colture in atto o in progetto, stabiliti dall'Art. 25 della L.R.U.:
 - + mc./mq. 0,06 per terreni a colture protette in serre fisse;
 - + mc./mq. 0,05 per terreni a colture orticole o floricole specializzate;
 - + mc./mq. 0,03 per terreni a colture legnose specializzate;
 - + mc./mq. 0,02 per terreni a seminativo e prato;
 - + mc./mq. 0,01 per terreni a bosco e coltivazioni industriali del legno annessi ad aziende agricole, in misura non superiore a 5 ettari per azienda;
 - + mc./mq. 0,001 per terreni a pascolo e prato pascolo di aziende silvo pastorali, per abitazioni non superiori a 500 mc. per azienda.
- si osservino i disposti dei commi 15, 16, 17, 18, 19 e 20 dell'Art. 25 della L.R.U. per quanto riguarda:
 - + il computo dei volumi (al netto dei terreni incolti e al lordo degli edifici esistenti, senza conteggiare le strutture e le attrezzature di cui alla g) dello stesso Articolo);
 - + la utilizzazione degli appezzamenti (tutti quelli componenti l'azienda, anche non contigui e in Comuni diversi) entro la distanza dal centro aziendale ritenuta congrua nella misura di Km. 10,00;
 - + le classi di coltura;
 - + il trasferimento delle cubature.
- Sono ammesse distanze dai confini inferiori a quelle stabilite nel presente articolo a condizione che sia presentato l'atto di assenso del proprietario del fondo confinante che sancisca l'impegno ad osservare comunque le distanze tra fabbricati e a non creare nuovi frontespizi ciechi.
- Per le attività extragricole ricadenti nell'ambito agricolo ed individuate in cartografia con un cerchio rosso, sono ammessi, gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia di tipo B ed ampliamento fino al 50% della superficie coperta e/o della volumetria esistente al fine di permettere il regolare e corretto svolgimento delle attività in essere.
- Nell'area agricola e sempre consentita, una tantum, la realizzazione di bassi fabbricati destinati ad autorimessa, anche a confine (così come definiti all'art. 5 punto 8), solo ed esclusivamente nel rispetto delle seguenti limitazioni:
 - a) rispetto delle distanze dalle strade;
 - b) se realizzati sul confine, altezza massima esterna al colmo mt. 3,00 e altezza interna non superiore a mt. 2,50; nel caso vengano rispettate le distanze dai confini o in presenza di assenso del vicino confinante, dovrà essere rispettata l'altezza massima di mt. 4,00 alla linea di gronda;
 - c) realizzazione sul prolungamento di maniche esistenti o in contrapposizione a corpi di fabbrica principali, a non meno di mt. 3 dal fabbricato principale o in aderenza, evitando

la formazione di strutture interne ai cortili;

- d) superficie utile massima da utilizzare 30 mq. per ogni unità abitativa.

(D) Assetto tipologico:

In sede di rilascio di concessione dovrà essere richiesto lo specifico nulla osta ai sensi dell'art. 48 L.R.U., dal quale dovrà risultare che gli impianti, anche per le parti esistenti, non risultino nocivi o inquinanti e vengano realizzate, qualora non esistenti, le necessarie opere per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi, nonché quelle idonee alla sistemazione dei luoghi e alla opportuna schermatura degli edifici con alberature ove risulti necessario.

Nelle operazioni edilizie consentite nel presente articolo è fatto divieto di impoverire l'apparato decorativo degli edifici e dei manufatti in genere; ogni intervento dovrà essere finalizzato alla tutela degli eventuali elementi architettonici o decorativi meritevoli di salvaguardia (es. camini, portali, volte, affreschi, loggiati, ecc.) anche non individuati nel P.R.G.C..

Condizioni d'intervento:

L'attuazione degli interventi ammessi è subordinata ai disposti dell'Art. 25 della L.R.U.

In area agricola è consentito realizzare strutture agricole tecniche o fabbricati residenziali quando chi richiede il permesso di costruire sia, ai sensi dell'Art. 12 della L. 09.05.75, n° 153, Art. 8 L. 10.05.76 n° 352, imprenditore agricolo a titolo principale oppure sia proprietario conduttore in economia di cui sia accertata l'attività agricola, affittuario o mezzadro che abbia acquisito il diritto di sostituirsi al proprietario nella esecuzione delle opere.

E altresì consentito a titolo oneroso realizzare strutture agricole tecniche o fabbricati residenziali quando chi richiede il permesso di costruire sia imprenditore agricolo non a titolo principale (part-time) di cui al penultimo e ultimo comma dell'art. 2 della L.R. 63/78; a tal fine devono essere verificati i seguenti requisiti:

- il richiedente deve dedicare all'azienda agricola almeno il 25% del tempo di lavoro complessivamente svolto, e deve avere residenza e domicilio in azienda;
- l'azienda deve ricadere in zona di montagna o collina depressa, deve essere condotta direttamente dal richiedente senza salariati fissi e deve avere una ampiezza tale da richiedere almeno 104 giornate lavorative in un anno

tali requisiti dovranno essere accertati dalla Commissione Agricoltura Comunale.

E' pure consentita l'edificabilità quando, nel rispetto dei vincoli sotto specificati, il proprietario del fondo realizzi l'opera e la ponga a disposizione del conduttore che sia imprenditore a titolo principale, ai sensi della Legge succitata n° 153 e 352.

Presupposto del rilascio del permesso di costruire ad effettuare gli interventi nell'ambito delle aree agricole - eccezion fatta per i casi in cui tale requisito è espressamente escluso dalle presenti Norme - è la dimostrazione dell'esistenza di una azienda agricola, e pertanto di un complesso di beni e di attività organizzate al fine della produzione agricola realizzata mediante la coltivazione dei fondi, la silvicoltura, l'allevamento del bestiame e le attività connesse.

Il richiedente nella pratica edilizia deve indicare il proprio centro aziendale e conseguentemente gli appezzamenti componenti l'azienda che intende utilizzare ai fini del calcolo della densità fondiaria per l'abitazione rurale.

Condizioni d'intervento particolari per le aree ricadenti negli ambiti del PTO e PdA:

Nelle aree ricomprese nel PROGETTO TERRITORIALE OPERATIVO "TUTELA E VALORIZZAZIONE DELLE RISORSE AMBIENTALI DEL PO" (P.T.O.) e nel PIANO D'AREA

"SISTEMA REGIONALE DELLE AREE PROTETTE DELLA FASCIA FLUVIALE DEL PO" (P.d'A.), le "destinazioni d'uso" e gli "interventi ammessi" sono subordinati alle specifiche norme regionali, e sono da rispettarsi anche le seguenti norme.

1. AREE AGRICOLE RICADENTE NELLA ZONA DI TIPO "N":

Nelle zone classificate di tipo "N" negli elaborati di Progetto Territoriale Operativo 'Tutela e Valorizzazione delle risorse del Po' e nel 'Piano d'Area del sistema delle Aree Protette della Fascia Fluviale del Po', è fatto divieto di nuove costruzioni ai sensi dell'art. 2.4 delle NORME DI ATTUAZIONE del P.T.O. e P.d'A..

Gli edifici esistenti possono essere esclusivamente oggetto di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo di cui all'art. 13 comma 3 lettere a, b, c della L.R.56/77.

Gli edifici ad uso abitativo possono essere oggetto di ampliamenti non eccedenti il 20% della superficie utile, solo se finalizzati al miglioramento igienico-sanitario.

Gli edifici rurali possono essere oggetto di ampliamenti non eccedenti il 20% della superficie utile, alle seguenti condizioni:

- che l'edificio sia esterno alla F.P.F.;
- che l'edificio non ricada in zona N 1;
- che l'intervento non alteri le caratteristiche costruttive e compositive originarie.

2. AREE AGRICOLE RICADENTI NELLA ZONA DI TIPO "A":

Nelle zone classificate di tipo "A", negli elaborati di Progetto Territoriale Operativo 'Tutela e Valorizzazione delle risorse del Po' e nel 'Piano d'Area del sistema delle Aree Protette della Fascia fluviale del Po' a prevalente interesse agricolo, gli interventi dovranno uniformarsi ai seguenti criteri:

- a) gli interventi edilizi esterni alla FPF, che comportano significativi aumenti di volume o della capacità abitativa, possono essere consentiti solo sulla base di progetti che documentino l'assenza di interferenze o rischi idraulici in caso di piena;
- b) ogni progetto d'intervento che preveda significativi interventi edilizi deve definire l'assetto dell'intero complesso edificato di pertinenza dell'azienda, nonché gli usi e le sistemazioni delle parti libere di pertinenza degli edifici, i giardini e le opere ad essi connesse;
- c) i nuovi edifici devono, ovunque possibile, configurarsi come completamenti o articolazioni di insediamenti preesistenti e osservare le regole di insediamento proprie di ciascuna tipologia tradizionale per quanto riguarda il rapporto con il contesto agrario, con il sistema di accessi e con gli spazi liberi di pertinenza.
- d) le costruzioni e le infrastrutture d'accesso, le recinzioni e la sistemazione degli spazi liberi di pertinenza non devono pregiudicare l'integrità dei fondi agricoli, né alterare le trame particellari dei reticoli idrologici e stradali e la leggibilità del paesaggio agrario;
- e) i criteri di rispetto delle regole di insediamento tipologico di cui ai punti a) b) c) devono guidare l'articolazione degli organismi di nuovo impianto, che devono inserirsi coerentemente nel paesaggio agrario, evitando impatti visivi contrastanti;
- f) gli spazi abitativi necessari in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo e della sua famiglia, devono essere, ovunque possibile, ricavati con il recupero, la ristrutturazione ed il riuso di annessi rustici non più necessari alla conduzione del fondo, e, solo in assenza di alternative, con la nuova costruzione o la demolizione e ricostruzione;
- g) gli annessi rustici di nuova costruzione sono ammessi solo in assenza di alternative di recupero e riuso di edifici preesistenti, e rigorosamente dimensionati nel rispetto di documentate esigenze produttive.

Per le nuove costruzioni ai fini agricoli o agrituristici devono essere applicate tutte le disposizioni inerenti le quantità edificatorie (rapporto di copertura e volumetria), distanze, piani fuori terra e le norme per il rilascio delle concessioni contenute nel presente articolo con in aggiunta i seguenti limiti:

- altezza massima non superiore a quelle delle preesistenze tradizionali limitrofe o, in assenza, a 7 metri dalla linea di gronda;
- i materiali e i caratteri costruttivi devono essere adeguati alle preesistenze tradizionali limitrofe, con particolare riguardo alle pendenze, agli sporti e all'articolazione delle falde dei tetti, all'utilizzo dei materiali di facciata e di copertura (omogenei rispetto a quelli storico - locali e con esclusione assoluta di rivestimenti ceramici e trattamenti o colori che facciano emergere l'edificio dal contesto): le sistemazioni esterne non devono presentare muri contro terra di altezza superiore a metri 1,5 né superfici impermeabilizzate superiori a quelle tradizionalmente presenti.

Sugli edifici residenziali esistenti in zona agricola, anche non connessi con l'attività agricola, sono consentiti gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro, risanamento e ristrutturazione nonché di ampliamento non eccedente il 20% della superficie utile residenziale esistente con un massimo di 40 mt. per ogni unità abitativa per miglioramenti igienici funzionali da operare all'interno dei lotti, senza ulteriore consumo di suoli agricoli.

Per le attività extragricole ricadenti nell'ambito delle zone "A" di PTO ed individuate in cartografia con un cerchio rosso, sono ammessi, gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia di tipo B ed ampliamento fino al 50% della superficie coperta e/o della volumetria esistente al fine di permettere il regolare e corretto svolgimento delle attività in essere.

Per l'area sita in via Valle Po n. 80, Fraz. Robella, esclusivamente con le operazioni edilizie di cui al punto precedente, saranno inoltre consentite le destinazioni d'uso ammesse all'art. 9 per le aree di C.U. (tale area nel PRGC vigente era individuata come area di Centro Urbano).

3. RETICOLO ECOLOGICO MINORE:

Lungo il corridoio ecologico costituito dal percorso del Torrente Albetta all'interno dell'ambito di operatività del P.T.O. e del Piano d'Area è fatto divieto assoluto di edificare per una larghezza di mt. 15 dalla sponda del torrente stesso in modo da salvaguardare e,ove necessario, ricostruirne l'integrità e la continuità escludendo ogni intervento, anche a fini agricoli, che possa creare effetti barriere o comunque intercettarne o interromperne o mutilarne la funzionalità.

4. ANNUCLEAMENTI RURALI:

Nelle tavole di P.R.G.C., sono riportati gli annucleamenti rurali "R", posti all'esterno della fascia di pertinenza fluviale, quali testimonianze documentali e componenti significative del paesaggio agrario. Le destinazioni ammesse in tali ambiti sono quelle agricole e residenziali mentre altre destinazioni eventualmente esistenti sono ammesse soltanto se compatibili e se riconducibili a compatibilità con le attività agricole, secondo quanto stabilito dal 6° comma dell'art. 2.5. delle N. d. A. di P.T.O..

Tutti gli ambiti individuati come annucleamenti rurali "R" sono da considerarsi come insediamenti urbani aventi carattere storico o ambientale.

Gli annucleamenti rurali "R" ricadono altresì nella zona N; in particolare per l'attività agricola posta a sud della chiesa di Fraz. Rocchetta, oltre agli interventi sugli edifici rurali di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro e risanamento conservativo, nonché di ampliamento fino al 20% della superficie utile (o 25 mq. in ogni caso sempre ammessi), è ammessa la realizzazione di strutture tecniche (fabbricati per il ricovero di bestiame e di servizio) con superficie coperta non superiore a 600 mq., una tantum, solo se sarà dimostrata la non idoneità ed adattabilità dei fabbricati esistenti alle necessità operative dell'azienda stessa. Dette strutture potranno intendersi eccezionalmente ammissibili solo se daranno luogo ad un recupero edilizio ed urbanistico

dell'insediamento rurale, e dovranno pertanto essere realizzate all'interno delle perimetrazioni dell'annucleamento rurale "R" di Fraz. Rocchetta, in posizioni intercluse o marginali ai fabbricati esistenti, ma non in prossimità di edifici di antico impianto di riconosciuto valore documentario e/o ambientale, e l'altezza massima non dovrà risultare superiore a quella delle preesistenze limitrofe e comunque a m. 5,00 della linea di gronda. Tali strutture non dovranno portare modificazioni alla trama edilizia e viaria presente, dovranno essere perfettamente integrate con il paesaggio circostante mediante l'impiego di materiali tipici della tradizione locale, e dovranno essere mascherate da fasce di verde per la riduzione degli impatti visivi nei confronti del contesto agrario e naturale circostante. I progetti per la realizzazione delle strutture tecniche, di cui sopra, dovranno contenere una specifica relazione atta a dimostrare l'effettivo bisogno di tali strutture ed illustrare la situazione attuale dell'azienda agricola e le prospettive future, nonché il miglioramento, la risoluzione e l'adeguamento di eventuali problemi igienico-sanitari (per quanto riguarda i fabbricati per il ricovero di bestiame); i progetti stessi dovranno altresì essere corredati da uno studio di verifica di compatibilità ambientale (VCA) che è comunque richiesto, quale condizione vincolante, per ogni tipo di intervento ammesso in zona N ad eccezione delle opere di manutenzione. All'interno delle perimetrazioni delle zone "R" sarà ammessa, solo per i residenti in tali ambiti, la realizzazione di residenze rurali e gli interventi su edifici residenziali esistenti, anche non rurali, secondo le prescrizioni di cui al punto 2 del presente articolo;

5. AREE DEGRADATE:

Le aree degradate "D" o denaturalizzate, riportate nelle tavole di P.R.G.C. ed individuate esclusivamente negli elaborati di Piano Territoriale Operativo "Tutela e Valorizzazione delle risorse del Po", sono quelle nelle quali occorre intervenire per il risarcimento o la ricostruzione delle condizioni originarie o per la ricomposizione paesaggistica. Gli interventi di recupero devono essere inquadrati in progetti di risanamento estesi ad ambiti organici, che tengano conto delle unità ecosistemiche e paesistiche evidenziate dalle analisi valutative di supporto al presente Piano, coordinati con i progetti di sistemazione idraulica.

Vincoli:

L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela culturale, ecologica e funzionale specificati all'Art. 16 delle presenti Norme.

In modo particolare verificare attentamente le indicazioni e le prescrizioni degli allegati allo studio geologico a supporto dello strumento urbanistico, meglio specificate all'art. 41 delle presenti N.T.A..

Per gli arretramenti e gli allineamenti stradali vedasi l'Art. 17 e 18 delle presenti Norme.

Stralcio art. 28 Norme Tecniche di Attuazione in variante

Le integrazioni normative proposte con la Variante Parziale 4/2011 vengono evidenziate in rosso, mentre le parti oggetto di stralcio evidenziate con doppi barrato ~~*****~~.

Art. 28 - AREA AGRICOLA

Si riferisce a quelle aree destinate esclusivamente alle attività dirette alla coltivazione, all'allevamento del bestiame, alla silvicoltura o ad esse connesse, quali trasformazione dei prodotti agricoli, purché non abbiano caratteristiche industriali.

Prescrizioni d'intervento:

Le aree destinate o confermate ad attività produttive del settore primario sono adibite agli usi produttivi, abitativi e di servizio, atti a soddisfare le esigenze economiche e sociali dei produttori e dei lavoratori rurali.

Il P.R.G.C. richiama a tal fine i disposti dell'Art. 25 della L.R.U..

(A) Destinazioni d'uso:

Sono considerate prescrizioni d'uso proprie:

r - residenziale: in funzione esclusiva della conduzione dei fondi

p - attività produttive:

p1 - attività produttive del settore primario: agricole e forestali

Sono da considerarsi ammesse le destinazioni e i servizi meglio specificati all'art. 9 delle presenti N.T.A...:

E' consentito il mutamento di destinazione d'uso secondo i disposti dei commi 10 e 11 dell'Art. 25 della L.R.U. (pagamento oneri o non obbligo di concessione onerosa per i familiari ed eredi).

Sono ammessi impianti sportivi privati scoperti o con copertura stagionale, al servizio delle abitazioni.

Gli edifici rurali posti nell'area agricola che risultano abbandonati alla data di adozione del P.R.G.C., anche se non individuati come tali nelle tavole, ed egualmente quelli:

- a) non utilizzati ai fini agricoli, dimostrando l'effettivo abbandono; (anche se semidiroccati o diroccati purché ne venga dimostrata la reale esistenza e conformazione e sia individuabile con certezza il volume preesistente);
- b) non più necessari alle esigenze delle aziende agricole, in caso di morte, invalidità cessazione o riduzione della attività agricola per cause di forza maggiore, accertate dalla Commissione Comunale per l'Agricoltura;

possono essere riutilizzati ad usi abitativi (a condizione che non richiedano l'apertura di nuove strade d'accesso e che la struttura esistente abbia una superficie minima tale da rispondere ai requisiti di cui all'art. 3 del D.M. 5.7.1975), anche per non coltivatori diretti e non imprenditori agricoli, o agrituristici (secondo i disposti della L.R. 23 marzo 1995, n° 38), o comunità a scopo sociale, nonché ad usi produttivi (limitatamente alle aziende al servizio dell'attività agricola che operino con il solo lavoro del titolare ed eventualmente dei familiari). Sono comunque inoltre fatti salvi i disposti della L.R. 9/03 sul recupero funzionale dei rustici.

Le attrezzature per le attività di trasformazione, immagazzinamento e commercializzazione dei prodotti agricoli sono equiparate alle attrezzature per l'attività agricole e come tali potranno essere ammesse nelle aree agricole a condizione che il lotto di riferimento sia urbanizzato e servito da adeguata viabilità e previo pagamento degli oneri di urbanizzazione.

Nelle aree agricole di tipo normale e nelle aree di prevalente interesse agricolo, zone di tipo "A", così come definite dal Progetto Territoriale Operativo del fiume Po e dal Piano d'Area, saranno ammessi depositi temporanei di pietre per l'edilizia e sarà consentita altresì la possibilità di effettuare, nel pieno rispetto della normativa vigente per quanto riguarda polveri, fumi, gas, rumore ecc., la lavorazione delle stesse, mediante attrezzatura minima, tale da soddisfare le esigenze

delle attività artigianali del settore; l'autorizzazione Comunale sarà di tipo temporanea (massimo 3 anni rinnovabili) e sarà rilasciata alle seguenti condizioni :

- l'area non dovrà subire modifiche o trasformazioni rilevanti dell'assetto originale del terreno, con il tassativo obbligo della rimessa in pristino del sito al termine dell'attività produttiva;
- l'area dovrà essere immediatamente accessibile da strada pubblica; l'accessibilità dovrà essere comoda e sicura, con cancello d'accesso arretrato rispetto al filo stradale;
- è ammessa la realizzazione di locali ad uso spogliatoi, con relativi servizi, ufficio e tettoie per la protezione degli addetti, per una superficie coperta complessiva massima pari a mq. 100 con autorizzazione di tipo temporanea (massimo 3 anni rinnovabili); le strutture ammesse dovranno avere tipologie architettoniche idonee per il corretto inserimento nell'ambito agricolo nel quale sono previste; altezza massima mt. 4,00 all'imposta.
- internamente al perimetro dell'area dovrà essere realizzata una barriera arborea piantumata con essenze tipiche locali e/o siepi sempreverdi, al fine di mitigare l'eventuale impatto visivo del deposito;
- il materiale depositato non potrà superare in nessun caso l'altezza di mt. 3,00

Il Comune potrà prescrivere l'installazione di impianti antipolvere ed impartire disposizioni atte a limitare molestie derivanti dalla rumorosità della lavorazione.

(B) Tipologia d'intervento:

- con Concessione Edilizia o Autorizzazione:
 - Manutenzione ordinaria
 - Manutenzione straordinaria
 - Restauro e Risanamento Conservativo
 - Ristrutturazione Edilizia
 - Demolizione
 - Demolizione e Ricostruzione
 - Ampliamento e/o Sopraelevazione
 - Nuova Costruzione
- con Strumento Urbanistico Esecutivo:
 - Ricomposizione Volumetrica (previa individuazione del comparto d'intervento con delibera di Consiglio Comunale, interessanti edifici abbandonati o recuperabili all'uso residenziale secondo i disposti del presente articolo, al fine di una riorganizzazione dell'area d'intervento)

(C) Consistenza edilizia:

- il recupero degli edifici rurali abbandonati, ammesso per i non coltivatori agricoli al paragrafo precedente "destinazioni d'uso", e per gli edifici residenziali non agricoli (per i quali sono già stati corrisposti gli oneri di urbanizzazione), dovrà tutelare e conservare gli elementi architettonici e decorativi di pregio o di valenza documentaria (es. pitture murali, camini, volte, ecc.); inoltre su tali edifici, oltre a quanto indicato nel paragrafo tipologia d'intervento, sarà possibile:
 - la trasformazione ed il recupero all'uso residenziale (o per attività tipologiche compatibili di cui sopra) di porzioni di fabbricati aventi carattere edilizio permanente (quali stalle, fienili, portici, magazzini, ecc.), a condizione che non si debba alterare l'impianto originario della copertura e che siano impiegati materiali e rifiniture tipiche della tradizione locale;
 - aumento di superficie "una tantum", necessario al miglioramento degli impianti igienico-

sanitari o al miglioramento funzionale, non eccedenti il 20% della superficie utile residenziale esistente (e con un minimo di 25 mq. comunque sempre ammessi) per unità abitativa (anche oltre il limite di $\frac{1}{2}$ del rapporto di copertura) solo nel caso sia dimostrata l'impossibilità di recuperare e trasformate eventuali strutture contigue di cui al trattino precedente; l'ampliamento dovrà prevedere inserimenti ambientali omogenei, evitando aggregazioni deturpanti.

- la realizzazione di portici o tettoie aperte di pertinenza, con superficie massima del 50% della superficie coperta dal fabbricato di riferimento, altezza massima alla linea di gronda mt. 4,00, in contiguità allo stesso o isolate, nel rispetto del rapporto di copertura del lotto di riferimento.
- Con strumento urbanistico esecutivo sarà ammessa, nell'area agricola (anche per i non coltivatori), la ricomposizione volumetrica per il recupero degli edifici abbandonati e/o trasformabili all'uso residenziale, al fine di una riorganizzazione dell'area d'intervento che dovrà tutelare e conservare gli elementi architettonici e decorativi di pregio ed essere realizzato nel pieno rispetto delle tipologie tradizionali locali; sugli stessi fabbricati, eventualmente ricadenti all'interno del vincolo stradale o del vincolo idrogeologico, e per particolari condizioni orografiche, sempre con S.U.E. sarà ammessa la demolizione e ricostruzione con traslazione del volume esistente all'esterno di detti vincoli, nell'ambito di uno specifico nucleo di intervento, definito con apposita Delibera di Consiglio Comunale.
- E' ammessa la trasformazione dei sottotetti in possesso dei requisiti richiesti dalla L.R. 21/1998 per il recupero a fini abitativi.
- L'edificabilità di strutture tecniche si intende riferita ad opere destinate a:

FABBRICATI PER IL RICOVERO DI BESTIAME:

La costruzione di stalle ed in genere di fabbricati per il ricovero del bestiame, il cui allevamento rientri nell'ambito dell'attività aziendale agricola, è consentita nelle aree agricole.

Rientrano nell'ambito dell'attività aziendale agricola gli allevamenti di bestiame relativamente ai quali sia dimostrata dall'allevatore la disponibilità di terreni agricoli in misura non inferiore ad un ettaro per quaranta quintali di peso vivo di bestiame allevabile.

Comunque la costruzione di stalle ed in genere di fabbricati per il ricovero dei bestiami saranno ammesse compatibilmente con le esigenze di igiene e di pubblico decoro; il loro dimensionamento dovrà risultare proporzionale alle documentate esigenze delle aziende agricole singole od associate interessate. In ogni caso i fabbricati per allevamenti zootecnici a servizio di aziende agricole, considerati insediamenti civili dalla normativa vigente in materia di inquinamenti (cioè quelli attualmente aventi un carico di peso vivo per ettaro di superficie aziendale inferiore a 40 quintali) dovranno attenersi alle prescrizioni di cui all'art. 9 delle presenti N.T.A..

Il rilascio delle concessioni relative a tali strutture dovrà avvenire previo parere delle competenti autorità sanitarie.

Si intendono disponibili per l'allevamento i terreni facenti parte dell'azienda agricola a titolo di proprietà o di usufrutto o in affitto.

Le domande dirette ad ottenere concessioni od autorizzazioni relative agli allevamenti indicati nel presente articolo, devono essere corredate dagli estratti di mappa riproducenti i terreni di cui ai commi che precedono, distintamente indicati a seconda del titolo di disponibilità; devono altresì essere accompagnate dalla documentazione del titolo medesimo e da dichiarazioni 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.

FABBRICATI DI SERVIZIO:

Nelle aree agricole è 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 e la riparazione delle macchine e degli attrezzi agricoli.

Detti impianti, attrezzature e fabbricati dovranno presentare in ogni caso dimensionamento proporzionale alle aziende singole o associate interessate e comunque configurabili come attività agricola ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile.

I permessi di costruire inerenti ai fabbricati di cui sopra, possono essere rilasciate ai titolari delle aziende agricole interessate.

La costruzione di detti piccoli fabbricati di servizio ai fondi, per il deposito di attrezzi agricoli, dovranno attenersi alla seguente normativa:

- per gli imprenditori agricoli a titolo principale o part-time:
 - fino a 30 mq. di superficie utile non verrà richiesto il vincolo al mantenimento;
 - fino a 200 mq. di superficie utile, con caratteristiche di basso fabbricato di cui al punto 8 dell'art. 5, potranno essere costruiti anche a confine.
- per i non aventi titolo:
 - per le aziende fino a 50 giornate lavorative in un anno potranno essere realizzati piccoli fabbricati fino a 30 mq. di superficie utile; non verrà richiesto il vincolo al mantenimento, ma saranno dovuti gli oneri di urbanizzazione;
 - per le aziende fino a 104 giornate lavorative in un anno (requisito accertato dalla Commissione Agricoltura Comunale) potranno essere realizzati piccoli fabbricati fino a 60 mq. di superficie utile; dovranno essere pagati gli oneri di urbanizzazione e sarà necessario il vincolo al mantenimento;
 - i piccoli fabbricati di cui sopra potranno essere costruiti anche a confine, ma in tal caso dovranno avere le caratteristiche di basso fabbricato di cui al punto 8 dell'art. 5; nel caso vengano rispettate le distanze dai confini o in presenza di assenso del vicino confinante, l'altezza massima di gronda non potrà superare i mt. 4,00.

Nell'area agricola è altresì consentita la costruzione di impianti, attrezzature e fabbricati (tettoie e magazzini) ad esclusivo servizio delle attività di lavorazione, trasformazione e/o commercializzazione dei prodotti agricoli, esclusivamente agli aventi titolo.

- Le **strutture tecniche** aziendali, di cui sopra, dovranno sottostare alle seguenti prescrizioni:

- altezza massima fuori terra mt. 7,00 o 9,00 alla linea di gronda (a secondo della collocazione all'interno delle fasce d'ambito del PTO e del PdA), eccezion fatta per i silos e per le altre opere tecniche che richiedano, per la loro natura, maggiore altezza;
- rapporto di copertura, riferito al lotto relativo al fabbricato in progetto, non può essere superiore ad un mezzo;
- distanze tra fabbricati:

D = minimo 10,00 mt. tra pareti finestrate prospicienti (vedere art. 16 del Reg. Edil.)
D = minimo mt. 0,00 tra pareti non finestrate oppure e verifica del ribaltamento con minimo di mt. 5,00 (vedere art. 16 del Reg. Edil.)
- distanze dai confini del lotto: Dc = minimo 5,00 mt.; per distanze inferiori assenso trascritto del confinante (vedere art. 16 del Reg. Edil.)
- distanze dalle strade: vedere art. 17 (vedere anche art. 16 del Reg. Edil.)
- le stalle del tipo tradizionale, dovranno rispettare le distanze imposte dall'Art. 9 delle presenti Norme;
- dovranno essere collocate secondo prescrizioni particolari e specifiche da imporre in sede di concessione, tenuto conto del regime dei venti, del numero e tipo di capi previsti e della ubicazione del nucleo abitativo eventualmente adiacente;
- dovranno essere imposti piantamenti di alberi con funzione di filtro od occultamento e di raccordo paesistico-ambientale, quando ciò sia ritenuto necessario dall'Amministrazione.

- La costruzione di **fabbricati residenziali** è soggetta alle seguenti prescrizioni:

- l'abitazione deve essere congruamente connessa alla conduzione dell'azienda e giustificata dalla dimensione dell'azienda stessa e comunque sottostare alla seguenti prescrizioni:

- a) volume abitativo non superiore a 500 mc. quando la quantità di "giornate lavorative" annue sia superiore a 104 ma inferiore a 300;
- b) volume abitativo non superiore a 1.500 mc. quando la quantità di "giornate lavorative" annue sia pari o superiore a 300;

non è consentita la realizzazione di fabbricati residenziali nel caso in cui la quantità di "giornate lavorative" annue - calcolate mediante l'uso delle tabelle impiegate dal Servizio Contributi Agricoli Unificati (S.C.A.U.) - sia inferiore a 104;

- l'avente titolo della concessione, ai sensi del 3° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i., non deve poter disporre di altra abitazione idonea nell'area in cui appare razionale collocare il centro dell'azienda e l'abitazione dell'imprenditore agricolo o del coltivatore; né di fabbricati esistenti che possano essere destinati agevolmente, anche mediante interventi di manutenzione, risanamento o ristrutturazione, all'abitazione e relativamente ai quali non sia stato assunto l'obbligo, da parte del proprietario, di destinarli a funzioni tecniche ove inadatti alla residenza, o ad uso agriturismo ove recuperabili a tale scopo; l'avente titolo della concessione può realizzare, attraverso il recupero dei rustici esistenti anche con possibilità di incremento del 20% (25 mq. sono comunque consentiti) ulteriori abitazioni per i figli, non imprenditori agricoli residenti e domiciliati nell'azienda stessa, previo il pagamento degli oneri e nel rispetto dei limiti volumetrici previsti al punto precedente;
- l'accesso all'edificio deve risultare da idoneo titolo giuridico e deve esistere o essere realizzato insieme alla costruzione;
- l'immobile deve essere servito da illuminazione elettrica e da acquedotto, anche se privato; deve essere assicurato lo smaltimento degli scarichi secondo le prescrizioni igienico-sanitarie anche con riferimento alle proprietà adiacenti;
- il rapporto di copertura rispetto al lotto relativo al fabbricato in progetto non sia superiore ad un terzo;
- l'altezza dell'edificio non superi i due piani, massimo mt. 7,00;
- distanze tra fabbricati: $D = \text{minimo } 10,00 \text{ mt. tra pareti finestrate prospicienti (vedere art. 16 del Reg. Edil.)}$
 $D = \text{minimo } 0,00 \text{ tra pareti non finestrate oppure verifica del ribaltamento con minimo di mt. } 5,00 \text{ (vedere art. 16 del Reg. Edil.)}$
- distanze dai confini del lotto: $D_c = \text{minimo } 5,00 \text{ mt.; per distanze inferiori assenso trascritto del confinante (vedere art. 16 del Reg. Edil.)}$
- l'immobile dovrà essere costruito con l'utilizzazione dei materiali tradizionalmente impiegati nelle zone rurali. I manti di copertura, quando non siano in "coppi", dovranno essere realizzati in materiali simili.
- sono fatti salvi i seguenti indici di densità fondiaria da intendersi riferiti alle colture in atto o in progetto, stabiliti dall'Art. 25 della L.R.U.:
 - + mc./mq. 0,06 per terreni a colture protette in serre fisse;
 - + mc./mq. 0,05 per terreni a colture orticole o floricole specializzate;
 - + mc./mq. 0,03 per terreni a colture legnose specializzate;
 - + mc./mq. 0,02 per terreni a seminativo e prato;
 - + mc./mq. 0,01 per terreni a bosco e coltivazioni industriali del legno annessi ad aziende agricole, in misura non superiore a 5 ettari per azienda;
 - + mc./mq. 0,001 per terreni a pascolo e prato pascolo di aziende silvo pastorali, per abitazioni non superiori a 500 mc. per azienda.
- si osservino i disposti dei commi 15, 16, 17, 18, 19 e 20 dell'Art. 25 della L.R.U. per quanto riguarda:
 - + il computo dei volumi (al netto dei terreni incolti e al lordo degli edifici esistenti, senza conteggiare le strutture e le

attrezzature di cui alla g) dello stesso Articolo);

+ la utilizzazione degli appezzamenti (tutti quelli componenti l'azienda, anche non contigui e in Comuni diversi) entro la distanza dal centro aziendale ritenuta congrua nella misura di Km. 10,00;

+ le classi di coltura;

+ il trasferimento delle cubature.

- Sono ammesse distanze dai confini inferiori a quelle stabilite nel presente articolo a condizione che sia presentato l'atto di assenso del proprietario del fondo confinante che sancisca l'impegno ad osservare comunque le distanze tra fabbricati e a non creare nuovi frontespizi ciechi.
- Per le attività extragricole ricadenti nell'ambito agricolo ed individuate in cartografia con un cerchio rosso, sono ammessi, gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia di tipo B ed ampliamento fino al 50% della superficie coperta e/o della volumetria esistente al fine di permettere il regolare e corretto svolgimento delle attività in essere.
- Nell'area agricola e sempre consentita, una tantum, la realizzazione di bassi fabbricati destinati ad autorimessa, anche a confine (così come definiti all'art. 5 punto 8), solo ed esclusivamente nel rispetto delle seguenti limitazioni:
 - a) rispetto delle distanze dalle strade;
 - b) se realizzati sul confine, altezza massima esterna al colmo mt. 3,00 e altezza interna non superiore a mt. 2,50; nel caso vengano rispettate le distanze dai confini o in presenza di assenso del vicino confinante, dovrà essere rispettata l'altezza massima di mt. 4,00 alla linea di gronda;
 - c) realizzazione sul prolungamento di maniche esistenti o in contrapposizione a corpi di fabbrica principali, a non meno di mt. 3 dal fabbricato principale o in aderenza, evitando la formazione di strutture interne ai cortili;
 - d) superficie utile massima da utilizzare 30 mq. per ogni unità abitativa.

(D) Assetto tipologico:

In sede di rilascio di concessione dovrà essere richiesto lo specifico nulla osta ai sensi dell'art. 48 L.R.U., dal quale dovrà risultare che gli impianti, anche per le parti esistenti, non risultino nocivi o inquinanti e vengano realizzate, qualora non esistenti, le necessarie opere per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi, nonché quelle idonee alla sistemazione dei luoghi e alla opportuna schermatura degli edifici con alberature ove risulti necessario.

Nelle operazioni edilizie consentite nel presente articolo è fatto divieto di impoverire l'apparato decorativo degli edifici e dei manufatti in genere; ogni intervento dovrà essere finalizzato alla tutela degli eventuali elementi architettonici o decorativi meritevoli di salvaguardia (es. camini, portali, volte, affreschi, loggiati, ecc.) anche non individuati nel P.R.G.C..

Condizioni d'intervento:

L'attuazione degli interventi ammessi è subordinata ai disposti dell'Art. 25 della L.R.U.

In area agricola è consentito realizzare strutture agricole tecniche o fabbricati residenziali quando chi richiede il permesso di costruire sia, ai sensi dell'Art. 12 della L. 09.05.75, n° 153, Art. 8 L. 10.05.76 n° 352, imprenditore agricolo a titolo principale oppure sia proprietario conduttore in economia di cui sia accertata l'attività agricola, affittuario o mezzadro che abbia acquisito il diritto di sostituirsi al proprietario nella esecuzione delle opere.

E altresì consentito a titolo oneroso realizzare strutture agricole tecniche o fabbricati residenziali quando chi richiede il permesso di costruire sia imprenditore agricolo non a titolo principale (part-time) di cui al penultimo e ultimo comma dell'art. 2 della L.R. 63/78; a tal fine devono essere verificati i seguenti requisiti:

- il richiedente deve dedicare all'azienda agricola almeno il 25% del tempo di lavoro complessivamente svolto, e deve avere residenza e domicilio in azienda;
- l'azienda deve ricadere in zona di montagna o collina depressa, deve essere condotta direttamente dal richiedente senza salariati fissi e deve avere una ampiezza tale da richiedere almeno 104 giornate lavorative in un anno

tali requisiti dovranno essere accertati dalla Commissione Agricoltura Comunale.

E' pure consentita l'edificabilità quando, nel rispetto dei vincoli sotto specificati, il proprietario del fondo realizzi l'opera e la ponga a disposizione del conduttore che sia imprenditore a titolo principale, ai sensi della Legge succitata n° 153 e 352.

Presupposto del rilascio del permesso di costruire ad effettuare gli interventi nell'ambito delle aree agricole - eccezion fatta per i casi in cui tale requisito è espressamente escluso dalle presenti Norme - è la dimostrazione dell'esistenza di una azienda agricola, e pertanto di un complesso di beni e di attività organizzate al fine della produzione agricola realizzata mediante la coltivazione dei fondi, la silvicoltura, l'allevamento del bestiame e le attività connesse.

Il richiedente nella pratica edilizia deve indicare il proprio centro aziendale e conseguentemente gli appezzamenti componenti l'azienda che intende utilizzare ai fini del calcolo della densità fondiaria per l'abitazione rurale.

Condizioni d'intervento particolari per le aree ricadenti negli ambiti del PTO e PdA:

Nelle aree ricomprese nel PROGETTO TERRITORIALE OPERATIVO "TUTELA E VALORIZZAZIONE DELLE RISORSE AMBIENTALI DEL PO" (P.T.O.) e nel PIANO D'AREA "SISTEMA REGIONALE DELLE AREE PROTETTE DELLA FASCIA FLUVIALE DEL PO" (P.d'A.), le "destinazioni d'uso" e gli "interventi ammessi" sono subordinati alle specifiche norme regionali, e sono da rispettarsi anche le seguenti norme.

1. AREE AGRICOLE RICADENTE NELLA ZONA DI TIPO "N":

Nelle zone classificate di tipo "N" negli elaborati di Progetto Territoriale Operativo 'Tutela e Valorizzazione delle risorse del Po' e nel 'Piano d'Area del sistema delle Aree Protette della Fascia Fluviale del Po', è fatto divieto di nuove costruzioni ai sensi dell'art. 2.4 delle NORME DI ATTUAZIONE del P.T.O. e P.d'A..

Gli edifici esistenti possono essere esclusivamente oggetto di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo di cui all'art. 13 comma 3 lettere a, b, c della L.R.56/77.

Gli edifici ad uso abitativo possono essere oggetto di ampliamenti non eccedenti il 20% della superficie utile, solo se finalizzati al miglioramento igienico -sanitario.

Gli edifici rurali possono essere oggetto di ampliamenti non eccedenti il 20% della superficie utile, alle seguenti condizioni:

- che l'edificio sia esterno alla F.P.F.;
- che l'edificio non ricada in zona N 1;
- che l'intervento non alteri le caratteristiche costruttive e compositive originarie.

2. AREE AGRICOLE RICADENTI NELLA ZONA DI TIPO "A":

Nelle zone classificate di tipo "A", negli elaborati di Progetto Territoriale Operativo 'Tutela e Valorizzazione delle risorse del Po' e nel 'Piano d'Area del sistema delle Aree Protette della Fascia fluviale del Po' a prevalente interesse agricolo, gli interventi dovranno uniformarsi ai

seguenti criteri:

- a) gli interventi edilizi esterni alla FPF, che comportano significativi aumenti di volume o della capacità abitativa, possono essere consentiti solo sulla base di progetti che documentino l'assenza di interferenze o rischi idraulici in caso di piena;
- b) ogni progetto d'intervento che preveda significativi interventi edilizi deve definire l'assetto dell'intero complesso edificato di pertinenza dell'azienda, nonché gli usi e le sistemazioni delle parti libere di pertinenza degli edifici, i giardini e le opere ad essi connesse;
- c) i nuovi edifici devono, ovunque possibile, configurarsi come completamenti o articolazioni di insediamenti preesistenti e osservare le regole di insediamento proprie di ciascuna tipologia tradizionale per quanto riguarda il rapporto con il contesto agrario, con il sistema di accessi e con gli spazi liberi di pertinenza.
- d) le costruzioni e le infrastrutture d'accesso, le recinzioni e la sistemazione degli spazi liberi di pertinenza non devono pregiudicare l'integrità dei fondi agricoli, né alterare le trame particellari dei reticoli idrologici e stradali e la leggibilità del paesaggio agrario;
- e) i criteri di rispetto delle regole di insediamento tipologico di cui ai punti a) b) c) devono guidare l'articolazione degli organismi di nuovo impianto, che devono inserirsi coerentemente nel paesaggio agrario, evitando impatti visivi contrastanti;
- f) gli spazi abitativi necessari in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo e della sua famiglia, devono essere, ovunque possibile, ricavati con il recupero, la ristrutturazione ed il riuso di annessi rustici non più necessari alla conduzione del fondo, e, solo in assenza di alternative, con la nuova costruzione o la demolizione e ricostruzione;
- g) gli annessi rustici di nuova costruzione sono ammessi solo in assenza di alternative di recupero e riuso di edifici preesistenti, e rigorosamente dimensionati nel rispetto di documentate esigenze produttive.

Per le nuove costruzioni ai fini agricoli o agrituristici devono essere applicate tutte le disposizioni inerenti le quantità edificatorie (rapporto di copertura e volumetria), distanze, piani fuori terra e le norme per il rilascio delle concessioni contenute nel presente articolo con in aggiunta i seguenti limiti:

- altezza massima non superiore a quelle delle preesistenze tradizionali limitrofe o, in assenza, a 7 metri dalla linea di gronda;
- i materiali e i caratteri costruttivi devono essere adeguati alle preesistenze tradizionali limitrofe, con particolare riguardo alle pendenze, agli sporti e all'articolazione delle falde dei tetti, all'utilizzo dei materiali di facciata e di copertura (omogenei rispetto a quelli storico - locali e con esclusione assoluta di rivestimenti ceramici e trattamenti o colori che facciano emergere l'edificio dal contesto): le sistemazioni esterne non devono presentare muri contro terra di altezza superiore a metri 1,5 né superfici impermeabilizzate superiori a quelle tradizionalmente presenti.

Sugli edifici residenziali esistenti in zona agricola, anche non connessi con l'attività agricola, sono consentiti gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro, risanamento e ristrutturazione nonché di ampliamento non eccedente il 20% della superficie utile residenziale esistente con un massimo di 40 mt. per ogni unità abitativa per miglioramenti igienici funzionali da operare all'interno dei lotti, senza ulteriore consumo di suoli agricoli.

Per le attività extragricole ricadenti nell'ambito delle zone "A" di PTO ed individuate in cartografia con un cerchio rosso, sono ammessi, gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia di tipo B ed ampliamento fino al 50% della superficie coperta e/o della volumetria esistente al fine di permettere il regolare e corretto svolgimento delle attività in essere.

Per l'area sita in via Valle Po n. 80, Fraz. Robella, esclusivamente con le operazioni edilizie di cui al punto precedente, saranno inoltre consentite le destinazioni d'uso ammesse all'art. 9 per le aree di C.U. (tale area nel PRGC vigente era individuata come area di Centro Urbano).

Nell'ambito delle zone "A" saranno altresì ammessi i depositi temporanei di pietre per l'edilizia e

la lavorazione delle stesse alle condizioni di cui al punto "(A) Destinazioni d'uso" del presente articolo normativo.

3. RETICOLO ECOLOGICO MINORE:

Lungo il corridoio ecologico costituito dal percorso del Torrente Albetta all'interno dell'ambito di operatività del P.T.O. e del Piano d'Area è fatto divieto assoluto di edificare per una larghezza di mt. 15 dalla sponda del torrente stesso in modo da salvaguardare e,ove necessario, ricostruirne l'integrità e la continuità escludendo ogni intervento, anche a fini agricoli, che possa creare effetti barriere o comunque intercettarne o interromperne o mutilarne la funzionalità.

4. ANNUCLEAMENTI RURALI:

Nelle tavole di P.R.G.C., sono riportati gli annucleamenti rurali "R", posti all'esterno della fascia di pertinenza fluviale, quali testimonianze documentali e componenti significative del paesaggio agrario. Le destinazioni ammesse in tali ambiti sono quelle agricole e residenziali mentre altre destinazioni eventualmente esistenti sono ammesse soltanto se compatibili e se riconducibili a compatibilità con le attività agricole, secondo quanto stabilito dal 6° comma dell'art. 2.5. delle N. d. A. di P.T.O..

Tutti gli ambiti individuati come annucleamenti rurali "R" sono da considerarsi come insediamenti urbani aventi carattere storico o ambientale.

Gli annucleamenti rurali "R" ricadono altresì nella zona N; in particolare per l'attività agricola posta a sud della chiesa di Fraz. Rocchetta, oltre agli interventi sugli edifici rurali di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro e risanamento conservativo, nonché di ampliamento fino al 20% della superficie utile (o 25 mq. in ogni caso sempre ammessi), è ammessa la realizzazione di strutture tecniche (fabbricati per il ricovero di bestiame e di servizio) con superficie coperta non superiore a 600 mq., una tantum, solo se sarà dimostrata la non idoneità ed adattabilità dei fabbricati esistenti alle necessità operative dell'azienda stessa. Dette strutture potranno intendersi eccezionalmente ammissibili solo se daranno luogo ad un recupero edilizio ed urbanistico dell'insediamento rurale, e dovranno pertanto essere realizzate all'interno delle perimetrazioni dell'annucleamento rurale "R" di Fraz. Rocchetta, in posizioni intercluse o marginali ai fabbricati esistenti, ma non in prossimità di edifici di antico impianto di riconosciuto valore documentario e/o ambientale, e l'altezza massima non dovrà risultare superiore a quella delle preesistenze limitrofe e comunque a m. 5,00 della linea di gronda. Tali strutture non dovranno portare modificazioni alla trama edilizia e viaria presente, dovranno essere perfettamente integrate con il paesaggio circostante mediante l'impiego di materiali tipici della tradizione locale, e dovranno essere mascherate da fasce di verde per la riduzione degli impatti visivi nei confronti del contesto agrario e naturale circostante. I progetti per la realizzazione delle strutture tecniche, di cui sopra, dovranno contenere una specifica relazione atta a dimostrare l'effettivo bisogno di tali strutture ed illustrare la situazione attuale dell'azienda agricola e le prospettive future, nonché il miglioramento, la risoluzione e l'adeguamento di eventuali problemi igienico-sanitari (per quanto riguarda i fabbricati per il ricovero di bestiame); i progetti stessi dovranno altresì essere corredati da uno studio di verifica di compatibilità ambientale (VCA) che è comunque richiesto, quale condizione vincolante, per ogni tipo di intervento ammesso in zona N ad eccezione delle opere di manutenzione. All'interno delle perimetrazioni delle zone "R" sarà ammessa, solo per i residenti in tali ambiti, la realizzazione di residenze rurali e gli interventi su edifici residenziali esistenti, anche non rurali, secondo le prescrizioni di cui al punto 2 del presente articolo;

5. AREE DEGRADATE:

Le aree degradate "D" o denaturalizzate, riportate nelle tavole di P.R.G.C. ed individuate esclusivamente negli elaborati di Piano Territoriale Operativo "Tutela e Valorizzazione delle risorse del Po", sono quelle nelle quali occorre intervenire per il risarcimento o la ricostruzione delle condizioni originarie o per la ricomposizione paesaggistica. Gli interventi di recupero devono

essere inquadrati in progetti di risanamento estesi ad ambiti organici, che tengano conto delle unità ecosistemiche e paesistiche evidenziate dalle analisi valutative di supporto al presente Piano, coordinati con i progetti di sistemazione idraulica.

Vincoli:

L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela culturale, ecologica e funzionale specificati all'Art. 16 delle presenti Norme.

In modo particolare verificare attentamente le indicazioni e le prescrizioni degli allegati allo studio geologico a supporto dello strumento urbanistico, meglio specificate all'art. 41 delle presenti N.T.A..

Per gli arretramenti e gli allineamenti stradali vedasi l'Art. 17 e 18 delle presenti Norme.