

PROPONENTE: AUDERO MASSIMO

REGIONE CAPPELLA STELLA 17, MACELLO (TO)

**OGGETTO: ISTANZA DI VALUTAZIONE DI IMPATTO AMBIENTALE E
ISTANZA DI MODIFICA SOSTANZIALE DI AUTORIZZAZIONE
INTEGRATA AMBIENTALE PER AMPLIAMENTO DI ALLEVAMENTO
AVICOLO ESISTENTE**

ALLEGATO 10

STRALCIO DELLE NTA DEL PRGC VIGENTE DEL
COMUNE DI MACELLO

- a) Sono quelle in cui non sono ammessi interventi di nuovo impianto; sono ammessi gli interventi di cui alle lettere, a), b), c), d), e2), e3), e4), e5), e6), e7) dell'articolo n.3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, h) a), b) d) dell'articolo n. 9 delle presenti norme.
 - b) E' possibile la realizzazione di soppalchi posti all'interno della volumetria esistente, gli stessi non devono occupare oltre il 50% della superficie coperta e possedere le caratteristiche di cui all'articolo n.55 del R.E.
 - c) Sono ammessi ampliamenti della superficie coperta "una tantum", in deroga agli indici di zona, in misura non superiore al 20%; il rapporto di copertura del lotto fondiario non deve superare il 60% della superficie fondiaria. Sono comunque consentiti modesti ampliamenti fino ad un massimo di 150 mq di superficie coperta per unità produttiva, integrandoli nell'architettura esistente.
Le previsioni della zona "De" si attuano per intervento edilizio diretto-
14. Zone "D di Completamento", contrassegnate con la lettera "D" seguita dalla lettera minuscola "c" e dalla numerazione progressiva nella cartografia di P.R.G.C..
- a) Sono lotti fondiari liberi dotati di opere di urbanizzazione in cui le previsioni si attuano con intervento edilizio diretto, secondo gli indici contenuti nelle rispettive tabelle di zona
 - b) Sono ammessi interventi dell'articolo n.3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e dell'articolo n. 9 delle presenti norme
 - c) Per tali interventi, in situazioni in cui sia necessario il coordinamento tra operatori pubblici e privati per la realizzazione delle opere di urbanizzazione potrà essere richiesta la stipula di una convenzione a norma dell'articolo 49 5^a comma Della Legge regionale 5 dicembre 1977, n.56 s.m.i.
 - d) E' possibile la realizzazione di soppalchi posti all'interno della volumetria esistente con le caratteristiche di cui all'articolo n. 55 del R.E.
 - e) Le aree di pertinenza degli edifici potranno essere sistemate a cortile o a verde con indice di permeabilità minimo pari a $I_p = 20\%$
 - f) Per gli aspetti relativi alla qualità urbana valgono le indicazioni contenuto nell'allegato 3 alle presenti norme.
15. Zone "D di nuovo impianto", contrassegnate con la lettera "D" seguita dalla numerazione progressiva nella cartografia di P.R.G.C.
- a) Sono zone inedificate in cui le previsioni si attuano con intervento edilizio preventivo secondo gli indici contenuti nelle rispettive tabelle di zona.
 - b) Sono ammessi tutti gli interventi dell'articolo n.3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e dell'articolo n. 9 delle presenti norme.
 - c) E' possibile la realizzazione di soppalchi posti all'interno della volumetria esistente con le caratteristiche di cui all'articolo 55 del R.E.
 - d) Nelle aree contrassegnate con le sigle D1), D2), l'edificazione è subordinata alla preventiva predisposizione da parte del comune di un Piano Tecnico Esecutivo. (articolo 47 della Legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 s.m.i.).
 - e) Le aree di pertinenza degli edifici potranno essere sistemate a cortile o a verde con indice di permeabilità minimo pari a $I_p = 30\%$.
 - f) Per gli aspetti relativi alla qualità urbana valgono le indicazioni contenuto nell'allegato 3 alle presenti norme.

ARTICOLO 29 - ZONA E "AGRICOLA" (articolo 25 della Legge regionale 5 dicembre 1977, n.56 s.m.i.)

1. Comprende la parte delle aree del territorio comunale destinate all'esercizio delle attività agrarie.
2. Sono consentiti gli interventi edilizi di cui alle lettere a), b), c), d), e1), e2), e3), e4), e7), f) dell'articolo n.3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 a), b), c) d) dell'articolo n. 9 delle presenti norme
3. In tali aree sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:
 - a) Edifici residenziali al servizio della conduzione del fondo;
 - b) Edifici per la conservazione e la trasformazione dei prodotti agricoli;
 - c) Edifici per l'allevamento degli animali;
 - d) Attrezzature agricole;
 - e) Edifici per la ricettività agricola di tipo agriturismo.

4. I permessi per l'edificazione delle residenze rurali sono rilasciati:
- agli imprenditori agricoli ai sensi delle leggi 9 maggio 1975 n. 153 s.m.i e 10 maggio 1976 n. 352 s.m.i. e della legge regionale 12 maggio 1975 n. 27 s.m.i. e legge regionale 23 agosto 1982 n. 18 s.m.i. anche quali soci di cooperative; ai sensi del D.Lgs. n°99/2004 tale disposizione deve essere intesa in riferimento alla figura dell'Imprenditore Agricolo Professionale.
 - Società di persone non in accomandita che prevedano l'esercizio in modo esclusivo della attività agricola ai sensi dell'articolo n. 2, comma 1 del D.lgs. n°99/04 e nelle quali almeno un socio deve essere in possesso della qualifica di Imprenditore Agricolo Professionale.
 - Società di persone in accomandita che prevedano l'esercizio in modo esclusivo della attività agricola ai sensi dell'articolo n. 2, comma 1 del D.lgs. n°99/04 e nelle quali almeno un socio accomandatario deve essere in possesso della qualifica di Imprenditore Agricolo Professionale.
 - Società cooperative che prevedano l'esercizio in modo esclusivo della attività agricola ai sensi dell'articolo n. 2, comma 1 del D.lgs. n°99/04 e nelle quali almeno un quinto dei soci deve essere in possesso della qualifica di Imprenditore Agricolo Professionale e l'amministratore deve essere anche socio della medesima.
 - Società di capitali che prevedano l'esercizio in modo esclusivo della attività agricola ai sensi dell'articolo n. 2, comma 1 del D.lgs. n°99/04 e nelle quali almeno un amministratore deve essere in possesso della qualifica di Imprenditore Agricolo Professionale.
 - Ai proprietari dei terreni e/o dei fabbricati e/o agli aventi causa sugli stessi per uso esclusivo da parte dei salariati agricoli. I salariati a cui è destinata l'abitazione devono essere nominativamente individuati ed essere regolarmente assunti.
 - agli Imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo e ultimo comma dell'articolo n. 2 della L.R. 63/78 s.m.i. e successive modifiche ed integrazioni in cui il richiedente deve dimostrare di:
 - dedicare all'azienda agricola almeno il 25% del proprio tempo di lavoro complessivamente svolto,
 - avere residenza e domicilio in azienda;
 - condurre direttamente l'azienda senza salariati fissi
 - avere una ampiezza tale da richiedere almeno 104 giornate di lavoro convenzionali in un anno.
 - i soggetti giuridici (non fisici) di cui al D.lgs. 99/2004 devono disporre dei requisiti essenziali (fondo agricolo) e devono esprimere una unica unità abitativa per azienda
5. Tutte gli altri permessi previsti saranno rilasciati ai soggetti di cui al comma precedente.
6. All'atto del rilascio del permesso a costruire dovrà essere presentato un atto di impegno e di vincolo notarile dei terreni ai sensi del 7° comma articolo n.25 della Legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 s.m.i., all'interno del quale sarà prevista la sanzione per il cambio di destinazione d'uso non autorizzato, che dovrà essere pari al valore dell'immobile determinato dall'Ufficio del Territorio (ex-U.T.E.).
7. L'atto di vincolo dovrà, in ogni caso, ricomprendere tutta la particella catastale sul quale insiste l'edificio.
8. Le strutture agricole quali stalle, tettoie, magazzini, attrezzature agrituristiche, ecc., non sono considerate agli effetti della determinazione della superficie utile lorda delle abitazioni per i conduttori dei fondi realizzabile.
9. Per la determinazione della superficie utile lorda (SUL) relativa alle nuove costruzioni o agli ampliamenti delle abitazioni esistenti destinate alla residenza dei conduttori dei fondi di cui al punto 3 4 precedente, si procederà attraverso il computo del numero degli addetti necessari alla conduzione delle aziende, calcolato sulla base della tabella regionale ettaro/coltura e allevamenti di animali/giornate di lavoro per capo, come segue:

COLTURE	PIANURA	
	A	B
grano/orzo	5	10
mais, soia, oleaginose, barbabietola	6	12
prato foraggero	8	12
Pascolo	1	
Riso	8	15
orto intensivo sotto tunnel (tipo stagionale)	300	450
orto intensivo	250	400
orto pieno campo	100	150
Patata	20	40

legumi secchi	40	
menta e piante officinali	60	80
Fragola	300	
Frutteto	60	100
piccoli frutti	150	
Vigneto	90	130
Noccioleto	40	50
vivaio viti-frutticolo	400	
floricole pieno campo	300	
vivaio arbustive ornamentali	200	
vivaio arboree ornamentali	150	
pioppeto e arboricoltura da legno	5	
colt.in serra (anche tunnel fissi e riscaldati) e funghi	2000	3000
castagneto da frutto	20	50
Bosco	2	
Set-aside	1	
vacche - stab.libera	3	5
vacche - stab.fissa	10	15
vacche nutrici	5	10
bovini carne/allievi	2	3
Equini	4	6
pecore e capre da latte	4	5
altri ovini/caprini	2	
Scrofe	3	4
altri suini (per 10 capi)	3	15
avicoli (per 100 capi)	3	5
avicoli con allevamento a terra (x100 capi)	3	10
Struzzi	3	
cagne fattrici	4	
cunicoli (per 100 capi)	10	15
api stanziali x alveare	1	1,5
api nomadi x alveare	1,5	2
chioccioline (ad ha)	150	
rane e pesci (a tonnellata)	8	20
uva trasformata in azienda (ad ha)	10*	20*
* = i 10 g.te lavorative per i vini non soggetti a invecchiamento, 20 giornate in caso di vini da invecchiamento		

"A"= aziende con elevato livello di specializzazione, di dimensioni medio-grandi, con livello di meccanizzazione medio-alto e/o con allevamenti di tipo industriale.

"B"= aziende di dimensioni medio-piccole, con livello di meccanizzazione medio-basso e/o con allevamenti di tipo tradizionale.

Agricoltura biologica (eccetto cereali autunno/vernini e foraggiere): aggiungere + 30% alla corrispondente coltura

Prodotti zootecnici trasformati in azienda +10% del totale delle giornate relative al bestiame

Zootecnica biologica (secondo norme previste da Reg.CE 1804/99 e s.m.i.): aggiungere + 10%

Parte seconda: altre attività agricole

- campeggio agriturismo 0,75 g.te/mese per piazzola autorizzata
- Alloggio agriturismo in camere mediamente a 2 letti:

numero camere autorizzate	g.te lavorative convenzionali			
	Alloggio	Alloggio+ colazione	Alloggio+½ pensione	Alloggio + pensione completa
1	0,05	0,10	0,20	0,30
2	0,10	0,15	0,25	0,40
3	0,15	0,25	0,35	0,50

4	0,18	0,35	0,45	0,60
5	0,22	0,45	0,55	0,80
6	0,26	0,55	0,65	1,00
7	0,30	0,60	0,75	1,20
8	0,36	0,65	0,85	1,40
9	0,40	0,70	1,15	1,60
10	0,45	0,75	1,25	1,80
11	0,50	0,80	1,35	2,00
12	0,65	0,95	1,45	2,20
13	0,70	0,90	1,65	2,40
14	0,75	0,95	1,85	2,60
per ogni camera in più	+0,05	+0,05	+0,1	+0,15

c) attività di maneggio: 1,5/mese per capo equino.

Applicando quindi la formula: $\text{Addetti} = \frac{(\text{ScxG1}) + (\text{AzxG1})}{287}$

dove:

Sc = Superficie delle varie colture

G1 = Giornate lavorative per ogni coltura o capo animale

Az = Allevamenti di animali

287 = Giornate lavorative anno per addetto.

d) ristoro agriturismo (tempi in giornate lavorative convenzionali calcolati tavola autorizzati) sui posti;

Posti a tavola autorizzati	solo Cena Giorni di apertura						Pranzo e cena Giorni di apertura					
	1	2	3	4	5	6	1	2	3	4	5	6
10	0,5	1,0	1,5	1,75	2,25	3	1	1,5	2,25	3	3,5	4,25
20	0,75	1,5	2	3	3,75	4	1,25	2,25	3,5	4,75	5,25	6,75
30	1	2,25	2,5	4	5,25	6	1,5	3	4,75	6,25	7	9,25
40	1,5	2,75	3,25	5	6,5	7,5	2	3,75	5,5	7,5	9	11
50	1,75	3,5	4,25	6	8,5	8,75	2,5	4,5	7	9,75	11	12,5
60	2,25	4	5	7	8,75	10,25	3	5,25	7,75	10	12,5	15
per ogni 10 posti in più	+0,5	+0,75	+0,95	+1,1	+1,25	+1,5	+0,5	+0,75	+1,1	+1,5	+2	+2,5

10. La superficie utile relativa alle nuove costruzioni si otterrà attribuendo mq. 70 di SUL per addetto e mq. 33 di SUL per ogni persona facente parte del suo nucleo familiare residente nell'azienda e detraendo dalla superficie utile così calcolata la superficie utile residenziale esistente alla data di adozione del progetto preliminare di P.R.G.C., qualora quest'ultima superficie utile non venga demolita o trasformata ad uso agricolo non residenziale con opportune opere edilizie.
11. La superficie utile realizzabile non potrà comunque superare quella risultante dall'applicazione degli indici di densità fondiaria di cui all'articolo n. 25 L.R. 5/12/1977 n° 56, riferiti alle colture in atto o in progetto al momento della richiesta del Permesso per Costruire.
12. Dovrà comunque essere dimostrata la presenza in azienda degli addetti teoricamente computati.
13. Per iniziative agricole in forma cooperativistica o comunque associata i fondi dei partecipanti alle iniziative possono essere considerati concorrenti a tutti gli effetti alla formazione delle iniziative stesse, sempre che riguardino superfici con capacità ancora da sfruttare.
14. Ai fini del calcolo è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti a destinazione agricola componenti l'azienda anche non contigui con esclusione dei terreni classificati catastalmente a bosco, pascolo od incolto sterile.
15. Per aziende che hanno terreni su Comuni limitrofi è ammesso, nell'ambito delle aree a destinazione agricola, l'accorpamento dei volumi sull'area sita nei Comuni di Pinerolo, Buriasco, Garzigliana, Vigone, Cavour, a condizione che l'edificio per la residenza rurale non superi i 1000 mc. (330 mq. di SUL).

16. Non sono ammessi trasferimenti di capacità edificatoria residenziale tra aziende diverse eccetto che per iniziative cooperativistiche o comunque associate attuate da persone giuridiche regolarmente costituite a norma delle vigenti disposizioni.
17. Gli insediamenti produttivi agricoli di nuovo impianto (centri aziendali) dovranno essere sottoposti preventivamente ad uno studio ambientale, verificato dall'organo tecnico comunale, che dimostri la compatibilità dell'intervento con l'ambiente circostante e non potranno prescindere da tipologie tradizionali della cascina piemontese a corte chiusa od in linea.
18. Non sono ammesse nuove costruzioni residenziali agricole se non viene preventivamente dimostrata la impossibilità di procedere al recupero di residenze agricole esistenti o di utilizzare strutture agricole anch'esse preesistenti. Eventuali nuove costruzioni residenziali rappresenta l'ultima ipotesi edilizia legittimata solo dalla verificata assenza di altre soluzioni trasformatrice dimostrata da un programma di intervento aziendale che analizzi tutte le alternative possibili.
19. I nuovi edifici diversi dalla residenza e necessari allo svolgimento dell'attività agricola quali stalle, magazzini, silos, depositi, ecc., sono ammessi alle seguenti condizioni:
- Rapporto massimo di copertura della superficie direttamente asservita all'interno dell'azienda pari al 1/3;
 - Il rilascio dei permessi per costruire relativi ad ampliamenti ed a nuovi allevamenti per bovini, equini, suini, capi minori ed avicunicoli, è subordinato alla preventiva dimostrazione della disponibilità di adeguate superfici idonee alla utilizzazione agronomica delle deiezioni o alternativamente di adeguati sistemi di trattamento e successivo smaltimento, approvati dal servizio di Igiene Pubblica dell'Unità Sanitaria Locale. La superficie dell'azienda e dei terreni a disposizione deve consentire il completo smaltimento delle deiezioni medesime, sulla base dei seguenti parametri, individuati per i diversi tipi di allevamento:
- | CARICHI SPANDIBILI IN QUINTALI PER ETTARO | | |
|---|----------------|---------|
| suini | Bovini e altri | Bovini* |
| 20 | 25 | 40 |
- * con produzione di letame tradizionale
- Nella superficie agricola utilizzabile ai fini dello spandimento di cui al precedente comma potranno essere computati anche terreni di terzi, non gravati da carico di bestiame, a ciò asserviti mediante atto d'obbligo unilaterale, posti a distanza non superiore a chilometri sette, misurata in linea d'aria, dal centro aziendale, compresi i terreni posti al di fuori dei confini comunali.
19. Gli allevamenti industriali intensivi, non sono ammessi sul territorio comunale.
20. La trasformazione di stalle per allevamento di bovini od attrezzature rurali in stalle per allevamenti suinicoli od avicoli dovrà essere specificatamente autorizzata dall'autorità comunale sulla base di uno studio ambientale, verificato dall'Organo Tecnico Comunale, che dimostri la compatibilità della trasformazione con l'ambiente circostante
21. Le nuove stalle di nuovi centri aziendali del tipo non industriale, o le stalle di nuova attivazione da parte di agricoltori, anche non a titolo principale, sono permesse alle seguenti distanze:
- Dal confine delle aree residenziali mt. 100 (ml. 500 per allevamenti suinicoli)
 - Dalle costruzioni segnalate come beni ambientali mt. 100 (ml. 500 per allevamenti suinicoli)
 - Da case sparse di abitazione non rurale esistenti alla data di adozione del presente Piano Regolatore (6 luglio 1995) mt. 50 (ml. 100 per allevamenti suinicoli)
 - Dalla residenza del proprietario o conduttore mt. 25
 - Dagli altri edifici abitativi mt. 35 (mt. 50 nel caso di stalle per di allevamenti suinicoli ed avicunicoli nonché per stalle di parchi faunistici)
22. Tra le aree residenziali e le stalle e manufatti in genere di nuovo impianto, dovrà essere previsto in progetto, secondo quanto richiesto dall'Amministrazione Comunale in fase di rilascio del Permesso per Costruire, la creazione di cortine verdi dello spessore almeno di 10 mt. composte da alberi di medio e alto fusto o di siepi che dovranno avere altezza minima di mt. 2,00 dal piano stradale di riferimento.
23. Gli ampliamenti delle stalle dei centri aziendali esistenti possono essere realizzati sia con aggiunte che con nuove costruzioni nell'area direttamente asservita, anche a distanze inferiori a quelle sopradette purché utilizzino materiali, tipologie ed altezze conformi alle strutture preesistenti e purché sul lato opposto, rispetto

alla struttura preesistente, delle aree e costruzioni da salvaguardare, fatta salva la verifica delle distanze sugli altri lati, nonché alla esplicita condizione che la conduzione dell'esistente sia stata effettuata senza arrecare nessun danno ambientale e nessun disagio ai residenti da accertarsi con esplicito parere dell'ARPA (tale norma non è applicabile nel caso di allevamenti suinicoli).

24. Si richiamano i disposti del D.P.R. 303/56 e s.m.i.; dovranno in ogni caso essere rispettate le distanze minime di 50 metri delle concimaie dalle abitazioni, nonché dai depositi e dalle condutture delle acque potabili.

25. I silos a trincea costituiti da platea e muri di contenimento in calcestruzzo di altezza:

- a) inferiore a metri 1,50 possono essere edificati a confine ma devono distare almeno metri 5,00 dal ciglio della viabilità pubblica o di uso pubblico;
- b) compresa fra metri 1,50 e metri 2,00 non vengono considerati fabbricati di servizio possono essere costruiti a mt.3 dal confine e devono distare almeno metri 5,00 dal ciglio della viabilità pubblica o di uso pubblico;
- c) superiore a metri 2,00 sono considerati fabbricati di servizio.

Devono essere schermati da cortine vegetali dello spessore almeno di 10 mt. composte da alberi di medio e alto fusto o con siepi di altezza minima di mt. 2,00 dal piano stradale di riferimento.

26. I silos in elevazione di qualsiasi altezza devono distare dai confini di proprietà e dalle strade pubbliche ad una distanza pari all'altezza con un minimo di m. 5,00.

27. Le vasche fuori terra per accumulo liquame compatibilmente con la fruibilità della struttura devono essere schermati da cortine vegetali dello spessore almeno di 10 mt. composte da alberi di medio e alto fusto o con siepi di altezza minima di mt. 2,00 dal piano stradale di riferimento e realizzate ad una distanza da abitazioni pari a quelle prescritte per le stalle di cui al precedente punto 21.

28. Edifici residenziali sorti in zona agricola (indicati nella cartografia di piano con il simbolo "♦"), edifici agricoli non più utilizzati o non più necessari all'attività agricola (comprese le residenze rurali) esistenti ed inutilizzati alla data di adozione da parte del Consiglio Comunale del Progetto Preliminare di P.R.G.C., o in cui successivamente, per i motivi previsti dal 10° comma dell'articolo 25 della Legge regionale 5 dicembre 1977, n.56 s.m.i. sia venuta meno la destinazione agricola; in tali edifici sono ammessi interventi edilizi sino alla ristrutturazione edilizia con recupero alla residenza ed ad altre destinazioni d'uso compatibili con la residenza, dei volumi già destinati alla residenza agricola, nonché dei volumi agricoli non più utilizzati, purché compresi nel "corpo principale dell'edificio" e purché l'intervento di recupero porti alla creazione di non più di due unità immobiliari. Nel caso di un intervento che porterebbe alla creazione di più di due unità immobiliari esso dovrà essere assoggettato alla prioritaria redazione di uno strumento urbanistico esecutivo o Permesso per Costruire convenzionato ex articolo 49 5° comma della Legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 s.m.i., nel quale siano disciplinate la dotazione delle opere infrastrutturali e dei servizi pubblici di cui all'articolo n.21 della Legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 s.m.i. Qualora il mutamento per una destinazione d'uso sia per utilizzi diversi dalla residenza dovrà essere stipulata una convenzione che regolamenti l'intervento dal punto di vista urbanistico e della tutela ambientale. Le destinazioni ammissibili, oltre alla residenza, sono le seguenti: residenza collettiva, attività ricettive e di ristorazione compresa l'attività alberghiera, attività sportive e culturali legate alla fruizione dell'ambiente naturale, depositi e magazzini, uffici. Nel caso di pubblici esercizi (ristoranti, bar, birrerie, ecc...) dovranno essere soddisfatte anche le seguenti condizioni:

- a) distanza minima da insediamenti residenziali circostanti dell'immobile o della parte di immobile interessata di almeno:
- b) m. 30 per i pubblici esercizi di tipo A (articolo 5 comma 1. della L. 25.08.1991, n. 287)
- c) m. 100 per i pubblici esercizi di tipo B (articolo 5 comma 1. della L. 25.08.1991, n. 287)
- d) viabilità di accesso adeguata
- e) spazi per parcheggi commisurati alla capacità di accoglimento massima del locale (almeno mq. 3 per ogni fruitore teorico).

Gli edifici residenziali uni e bifamiliari esistenti prima dell'entrata in vigore della Legge regionale 5 dicembre 1977, n.56 s.m.i. e gli edifici rurali abbandonati o non più necessari per le esigenze dell'azienda agricola, possono usufruire per una sola volta, per interventi a destinazione residenziale volti all'adeguamento ed al recupero del patrimonio edilizio esistente di un incremento di SUL residenziale di mq. 75, previo atto pubblico di vincolo onde evitare, nel tempo, di fruire ulteriormente di tale diritto e purché nel rispetto dei parametri di altezza massima, distanze dalle strade, dai confini e dagli edifici prescritti dalle tabelle di area e con esclusione di ulteriori ampliamenti di superfici coperte per tettoie e porticati.

L'utilizzo dell'incremento di SUL residenziale deve avvenire con il riuso delle SUL di strutture esistenti già adibite ad altre destinazioni e, in caso di impossibilità di riuso dell'esistente, con ampliamenti ex-novo, in tal caso l'ampliamento massimo ammesso sarà ridotto a mq. 40 di SUL.

Sono ammessi interventi di cui alle lettere a), b), c) d) e7) dell'articolo n.3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, c), d) del precedente articolo n.9.

29. Gli edifici o porzioni di edificio non compresi nei corpi principali potranno subire trasformazioni d'uso come pertinenze dell'edificio principale in cui sono ammesse destinazioni quali: rimesse, depositi, magazzini, lavanderie. Sono ammessi interventi di cui alle lettere a), b), c) e7) dell'articolo n.3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, c), d) del precedente articolo n.9.
30. Tutti gli interventi di recupero dovranno mantenere i caratteri estetici ed architettonici tipici dell'architettura rurale, la scansione originaria delle aperture (è consentita la possibilità di raggiungere le altezze minime interne e le superfici aeroilluminanti prescritte per legge), le volte in muratura esistenti, a meno di dimostrati problemi statici o funzionali, gli elementi ornamentali quali portali, nicchie e cappelle votive.
31. Nei lotti di terreno di pertinenza è consentita la realizzazione di bassi fabbricati di esclusiva pertinenza dell'edificio cui si riferiscono, fissata con atto di vincolo appositamente stipulato, conformi ai parametri dettati per i bassi fabbricati relativamente ad altezza, distanza da confini e da edifici, e purché la superficie coperta non ecceda 1/3 di superficie complessiva del lotto.
32. Nelle zone agricole sono altresì consentiti impianti ed opere di urbanizzazione tra cui cabine elettriche e telefoniche, torri piezometriche.
33. Sugli edifici in cui sono insediate attività produttive non compatibili con le norme della zona ed in quelli indicati nella cartografia di piano con il simbolo "★" sono ammessi interventi di cui alle lettere a), b), c), d), e5), dell'articolo n.3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, a), b), c), d) del precedente articolo n.9. ; sono ammessi incrementi delle superfici produttive ed adeguamenti igienico sanitari per una superficie pari al 30% della SUL esistente alla data di adozione del progetto preliminare di P.R.G.C. con un massimo ammesso di mq. 300. L'immobile potrà assumere le destinazioni previste dal precedente punto 28); per gli edifici con struttura di tipo industriale il recupero alla residenza ed ad altre destinazioni d'uso compatibili con la residenza dovrà essere limitato al 30% della SUL esistente.
34. Gli edifici di abitazione e quelli accessori alla residenza, ivi comprese le trasformazioni totali di edifici esistenti (ristrutturazione totale e demolizione con successiva ricostruzione) dovranno rispettare le caratteristiche tradizionali di impianto e tipologiche. La disposizione planimetrica degli edifici componenti il centro aziendale dovrà essere ricondotta alla forma tipica della cascina piemontese a corte chiusa o in linea. Gli edifici per attrezzature agricole dovranno essere convenientemente inseriti nel centro aziendale, il colore delle coperture, la tipologia degli sporti e la finitura delle murature dovrà essere congruente con i preesistenti edifici tradizionali.

ARTICOLO 30 - AREA DI RISPETTO AMBIENTALE A TUTELA DELLA FUTURA ESPANSIONE URBANA (ARA)

1. Sono zone a destinazione "agricola" di salvaguardia del contesto abitato in cui sono ammesse esclusivamente le normali operazioni culturali agricole; hanno funzione di "filtro" tra le zone residenziali e quelle agricole. Nelle aree ARA non è ammesso l'insediamento di nuove aziende agricole e la realizzazione di allevamenti di ogni tipo e specie.
2. I terreni compresi nell'area di rispetto ambientale continuano a possedere l'indice di volumetria fabbricabile attribuito all'area agricola, esso tuttavia non potrà essere utilizzato in sito ma potrà essere trasferito nell'area agricola esterna a quella di rispetto ambientale.
3. Per le aziende agricole esistenti e funzionanti alla data dell'adozione del P.R.G.C., che abbiano il centro aziendale nell'area, sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), e) dell'articolo n.3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, c), d) del precedente articolo n.9 con l'esclusione di stalle e ricoveri animali di qualsiasi genere. Gli ampliamenti dovranno avvenire dalla parte opposta agli insediamenti residenziali esistenti.
4. Per quanto non specificatamente escluso nei precedenti commi valgono le norme per le zone agricole di cui al precedente articolo n.29