

Versione vigente

Art. 52 – Edifici residenziali esistente all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato o dismessi dall'uso agricolo

Trattasi di fabbricati rurali esistenti in Ambito agricolo non più connessi con l'attività agricola o alienati dall'uso agricolo, ai fini di un recupero del patrimonio edilizio esistente, in quanto non più funzionali all'attività agricola anche se le superfici dei fabbricati esistenti non eccedono le quantità ammesse dagli indici negli ambiti agricoli normali.

Tali fabbricati, contrassegnati da apposita simbologia nella tavola 1 allegata al presente regolamento, per i quali sono state redatte le schede di rilievo con individuate le modalità d'intervento edilizio, potranno essere adibiti ad attività extra agricola per un uso residenziale e/o produttivo.

Nel caso di alienazione dall'uso agricolo l'unità poderale, esistente alla data del 31/12/2001, privata in tutto o in parte degli edifici, a seguito di compravendita o di frazionamento degli stessi, con originaria funzione abitativa e non abitativa ad essa asserviti, perderà la propria potenzialità edificatoria in quantità proporzionale ai fabbricati dismessi e tale vincolo dovrà essere regolarmente registrato e trascritto, mediante atto unilaterale d'obbligo, a cura del proprietario. Sui fabbricati dismessi dall'uso agricolo non potrà essere autorizzato nessun intervento edilizio e/o cambio di destinazione d'uso anche senza opere, finché il proprietario originale non abbia trascritto il vincolo di inedificabilità del terreno connesso ai fabbricati dismessi.

Le modifiche di destinazione d'uso saranno soggetti al regime del titolo abilitativo solo se conseguenti a mutazioni fisiche dei fabbricati.

Per gli edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa si consentono interventi di recupero compatibili con le attuali caratteristiche tipologiche degli edifici stessi e per gli usi compatibili con il contesto ambientale. In generale non è comunque consentito il recupero di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto precario, nonché dei servizi di altezza inferiore a ml. 2,50.

La destinazione finale ammessa per tali fabbricati è quella prevista per le zone residenziali con esclusione di funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, comprese banche, sedi di giornali, case di riposo, convivenze e laboratori di analisi e ricerche e per quelle produttive con la sola limitazione dell'insediamento di attività nocive e/o insalubri di 1° categoria.

E' previsto l'insediamento di attività di tipo commerciale in sede fissa previa verifica dei requisiti di carattere rotazionale (in termini di reperimento del relativo standard) e igienico sanitario e presentazione di progetto unitario finalizzato alla verifica del rispetto delle condizioni di sicurezza attraverso uno specifico studio della viabilità in entrata e in uscita rispetto alla rete stradale esistente.

E' previsto inoltre insediamento di pubblici esercizi con somministrazione di alimenti e bevande.

Per quanto attiene le attività commerciali e i pubblici esercizi si richiama inoltre il rispetto delle prescrizioni di cui all'azione di Piano n. 13.

Per quanto riguarda le attività artigianali e produttive esse non potranno superare la superficie utile di mq.250, fatti salvi i fabbricati per i quali è indicato diversamente nelle schede di progetto (Tav. 1 – Allegato 2 del RUE).

Gli interventi edilizi ammessi su tali fabbricati sono:

- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia con adeguamento delle altezze interne dei locali, al minimo previsto dalla normativa vigente
- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- demolizione.

Tutti gli interventi edilizi previsti ai sensi del presente articolo dovranno risultare compatibili con la tipologia dell'immobile esistente e con il contesto ambientale circostante.

Per gli edifici contrassegnati da interventi di restauro e risanamento conservativo sono ammesse le destinazioni d'uso degli edifici di interesse storico ambientale di cui all'art. 23 delle presenti norme.

I complessi di edifici, individuati nelle schede dell'allegato 2 del RUE, potranno essere totalmente recuperati alle seguenti condizioni:

- a) saranno a carico della proprietà tutte le spese accessorie per il collegamento dell'intervento con tutti i servizi canalizzati (acqua, gas, energia elettrica, eventuali collegamenti alla rete fognaria o la realizzazione di impianti di trattamento autonomi, previa autorizzazione dell'ente gestore) e la realizzazione di eventuali raccordi stradali;
- b) non sono consentiti scomputi degli oneri di U1 e U2 per l'esecuzione dei collegamenti e la realizzazione di eventuali raccordi stradali di cui al precedente punto a);
- c) nel caso in cui l'intervento sui fabbricati - individuati nelle schede dell'allegato 2 - preveda il recupero delle unità immobiliari residenziali esistenti e la trasformazione in residenza di unità immobiliari diverse dalla residenza stessa, non potranno essere ricavate più di cinque unità immobiliari per ogni scheda (nuove + esistenti). I titolari degli interventi di recupero, in sede di richiesta di titolo abilitativo, dovranno sottoscrivere ed allegare un "atto unilaterale d'obbligo" contenente l'impegno a dotare gli edifici, oggetto di intervento di recupero, delle mitigazioni necessarie in relazione agli effetti eventualmente prodotti dalla attività agricola esercitata nel contesto ambientale circostante.

Le aziende agricole, che a seguito della dismissione dall'uso agricolo di parte o di tutti i fabbricati esistenti rurali ad uso residenziale e non residenziale, che vogliono, non avendo saturato le possibilità edificatorie previste dal POC, dotare di nuovo l'azienda di fabbricati, dovranno realizzarli in modo da formare un insieme unitario con i fabbricati dismessi, pur con l'osservanza delle distanze previste dalle presenti norme, in modo da non snaturare l'impianto urbanistico dell'insediamento qualora esso abbia una sua precisa identificazione.

Nel caso di dismissione parziale dall'uso agricolo degli edifici esistenti, sia residenziali sia non residenziali, non potranno, nel caso di nuova edificazione o di ampliamento dei fabbricati esistenti, essere utilizzati gli ampliamenti una-tantum della S.u.l., rilevabile alla data di adozione del presente RUE, nel caso siano esaurite le capacità edificatorie previste dal vigente regolamento.

Per tutti gli edifici residenziali esistenti all'esterno del perimetro alla data di adozione del RUE, non connessi ad aziende agricole e sprovvisti di superfici accessorie, è ammessa la possibilità della costruzione delle autorimesse e di servizi accessori all'abitazione nella misura complessiva del 30% con una superficie max di mq.30,00 Tali costruzioni dovranno collocarsi in aderenza ai fabbricati esistenti.

Tutti gli interventi edilizi previsti ai sensi del presente articolo dovranno risultare compatibili con la tipologia dell'immobile esistente e con il contesto ambientale circostante.

Non sono consentiti interventi che prevedano:

- a) aumento di volumetria;
- b) che alterino la sagoma dell'edificio
- c) che compromettano la valorizzazione e la conservazione delle caratteristiche ambientali, paesaggistiche e naturalistiche del territorio.

Il recupero dei volumi esistenti avviene nel rispetto dei caratteri edilizi esistenti e può prevedere il cambio di destinazione di locali accessori verso la funzione principale qualora tali spazi accessori:

- siano all'interno dell'edificio principale;
- siano adiacenti all'edificio principale e non siano di carattere precario o provvisorio;
- abbiano caratteri architettonici e dimensionali tali da permetterne il recupero senza modifica della sagoma.

La ristrutturazione di edifici posti in zona agricola nei quali si esercitano attività insalubri e/o nocive potrà essere autorizzata solo previo accertamento dell'idoneità ed efficienza dei trattamenti degli scarichi sia liquidi sia gassosi.

I complessi di edifici individuati nelle schede dell'allegato 2 del RUE, potranno essere totalmente recuperati alle seguenti condizioni:

- a) saranno a carico della proprietà tutte le spese accessorie per il collegamento dell'intervento con tutti i servizi canalizzati (acqua, gas, energia elettrica, eventuali collegamenti alla rete fognaria o la realizzazione di impianti di trattamento autonomi, previa autorizzazione dell'ente gestore) e la realizzazione di eventuali raccordi stradali;

- b) non sono consentiti scomputi degli oneri di U1 e U2 per l'esecuzione dei collegamenti e la realizzazione di eventuali raccordi stradali di cui al precedente punto a);
- c) nel caso in cui l'intervento sui fabbricati - individuati nelle schede dell'allegato 2 - preveda il recupero delle unità immobiliari residenziali esistenti e la trasformazione in residenza di unità immobiliari diverse dalla residenza stessa, non potranno essere ricavate più di cinque unità immobiliari per ogni scheda (nuove + esistenti). I titolari degli interventi di recupero, in sede di richiesta di titolo abilitativo, dovranno sottoscrivere ed allegare un "atto unilaterale d'obbligo" contenente l'impegno a dotare gli edifici, oggetto di intervento di recupero, delle mitigazioni necessarie in relazione agli effetti eventualmente prodotti dalla attività agricola esercitata nel contesto ambientale circostante.

STRALCIO REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

Versione in variante

Art. 52 – Edifici residenziali esistente all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato o dismessi dall'uso agricolo

Trattasi di fabbricati rurali esistenti in Ambito agricolo non più connessi con l'attività agricola o alienati dall'uso agricolo, ai fini di un recupero del patrimonio edilizio esistente, in quanto non più funzionali all'attività agricola anche se le superfici dei fabbricati esistenti non eccedono le quantità ammesse dagli indici negli ambiti agricoli normali.

Tali fabbricati, contrassegnati da apposita simbologia nella tavola 1 allegata al presente regolamento, per i quali sono state redatte le schede di rilievo con individuate le modalità d'intervento edilizio, potranno essere adibiti ad attività extra agricola per un uso residenziale e/o produttivo.

Nel caso di alienazione dall'uso agricolo l'unità poderale, esistente alla data del 31/12/2001, privata in tutto o in parte degli edifici, a seguito di compravendita o di frazionamento degli stessi, con originaria funzione abitativa e non abitativa ad essa asserviti, perderà la propria potenzialità edificatoria in quantità proporzionale ai fabbricati dismessi e tale vincolo dovrà essere regolarmente registrato e trascritto, mediante atto unilaterale d'obbligo, a cura del proprietario. Sui fabbricati dismessi dall'uso agricolo non potrà essere autorizzato nessun intervento edilizio e/o cambio di destinazione d'uso anche senza opere, finché il proprietario originale non abbia trascritto il vincolo di inedificabilità del terreno connesso ai fabbricati dismessi.

Le modifiche di destinazione d'uso saranno soggetti al regime del titolo abilitativo solo se conseguenti a mutazioni fisiche dei fabbricati.

Per gli edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa si consentono interventi di recupero compatibili con le attuali caratteristiche tipologiche degli edifici stessi e per gli usi compatibili con il contesto ambientale. In generale non è comunque consentito il recupero di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto precario, nonché dei servizi di altezza inferiore a ml. 2,50.

La destinazione finale ammessa per tali fabbricati è quella prevista per le zone residenziali con esclusione di funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, comprese banche, sedi di giornali, case di riposo, convivenze e laboratori di analisi e ricerche e per quelle produttive con la sola limitazione dell'insediamento di attività nocive e/o insalubri di 1° categoria.

E' previsto l'insediamento di attività di tipo commerciale in sede fissa previa verifica dei requisiti di carattere rotazionale (in termini di reperimento del relativo standard) e igienico sanitario e presentazione di progetto unitario finalizzato alla verifica del rispetto delle condizioni di sicurezza attraverso uno specifico studio della viabilità in entrata e in uscita rispetto alla rete stradale esistente.

E' previsto inoltre insediamento di pubblici esercizi con somministrazione di alimenti e bevande.

Per quanto attiene le attività commerciali e i pubblici esercizi si richiama inoltre il rispetto delle prescrizioni di cui all'azione di Piano n. 13.

Per quanto riguarda le attività artigianali e produttive esse non potranno superare la superficie utile di mq.250, fatti salvi i fabbricati per i quali è indicato diversamente nelle schede di progetto (Tav. 1 – Allegato 2 del RUE).

Gli interventi edilizi ammessi su tali fabbricati sono:

- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia con adeguamento delle altezze interne dei locali, al minimo previsto dalla normativa vigente
- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- demolizione.

Tutti gli interventi edilizi previsti ai sensi del presente articolo dovranno risultare compatibili con la tipologia dell'immobile esistente e con il contesto ambientale circostante.

Per gli edifici contrassegnati da interventi di restauro e risanamento conservativo sono ammesse le destinazioni d'uso degli edifici di interesse storico ambientale di cui all'art. 23 delle presenti norme.

I complessi **insediativi di edifici** individuati nelle schede dell'allegato 2 del RUE, **intesi quali quelli costituiti da più edifici aventi contemporaneamente le seguenti caratteristiche:**

- **tipologia distributiva a corte e/o a schiera;**

- numero di edifici uguale o superiore a due;
- esigenze di connessione con gli spazi esterni e/o pertinenziali;

potranno essere totalmente recuperati attraverso la presentazione di un progetto unitario di recupero dell'intero complesso, alle seguenti condizioni:

- a) saranno a carico della proprietà tutte le spese accessorie per il collegamento dell'intervento con tutti i servizi canalizzati (acqua, gas, energia elettrica, eventuali collegamenti alla rete fognaria o la realizzazione di impianti di trattamento autonomi, previa autorizzazione dell'ente gestore) e la realizzazione di eventuali raccordi stradali;
- b) non sono consentiti scomputi degli oneri di U1 e U2 per l'esecuzione dei collegamenti e la realizzazione di eventuali raccordi stradali di cui al precedente punto a);
- ~~e) nel caso in cui l'intervento sui fabbricati individuati nelle schede dell'allegato 2 preveda il recupero delle unità immobiliari residenziali esistenti e la trasformazione in residenza di unità immobiliari diverse dalla residenza stessa, non potranno essere ricavate più di cinque unità immobiliari per ogni scheda (nuove + esistenti). I titolari degli interventi di recupero, in sede di richiesta di titolo abilitativo, dovranno sottoscrivere ed allegare un "atto unilaterale d'obbligo" contenente l'impegno a dotare gli edifici, oggetto di intervento di recupero, delle mitigazioni necessarie in relazione agli effetti eventualmente prodotti dalla attività agricola esercitata nel contesto ambientale circostante.~~
- c) il progetto unitario dovrà prevedere il recupero di tutto il complesso insediativo, esteso alle aree di pertinenza e con specifica indicazione delle opere atte a garantire e a migliorare la qualità paesaggistica dell'intero complesso nel rispetto delle tipologie edilizie tipiche del territorio e delle misure di mitigazione e compensazione previste dalla Valsat per gli insediamenti in territorio rurale ad uso residenziale o extra- agricolo.

Il progetto unitario di cui sopra si attua attraverso il Permesso di Costruire Convenzionato (PCC), di cui all'art. 19bis della L.R. 15/2013.

La convenzione, specifica gli obblighi funzionali alla contestuale realizzazione delle dotazioni territoriali, delle infrastrutture per la mobilità, delle reti e dei servizi pubblici, delle dotazioni ecologiche e ambientali e delle misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale.

La convenzione, facendo riferimento al progetto unitario, definisce inoltre:

- a) l'assetto urbanistico ed edilizio del complesso insediativo, le caratteristiche morfologiche e planivolumetriche degli interventi;
- b) il cronoprogramma degli interventi, con la determinazione del termine perentorio entro il quale si darà inizio ai lavori e le modalità di realizzazione degli stessi;
- c) le garanzie finanziarie che il privato si impegna a prestare, per assicurare la realizzazione e cessione al Comune delle opere pubbliche oggetto degli obblighi assunti in convenzione.

La convenzione può prevedere modalità di attuazione per stralci funzionali, cui si collegano la quota di contributo di costruzione da versare e le opere di urbanizzazione da eseguire e le relative garanzie. In tale ipotesi, il termine di validità del PCC può essere modulato in relazione agli stralci funzionali previsti dalla convenzione, per un ammontare complessivo non superiore ai cinque anni.

Il procedimento di rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato è quello previsto dall'art. 18 della L.R. 15/2013.

L'approvazione della Convenzione, redatta sulla base dei criteri e indirizzi di cui sopra, per dare attuazione al Permesso di Costruire Convenzionato, è demandata ad apposito atto amministrativo della Giunta Comunale.

Le aziende agricole, che a seguito della dismissione dall'uso agricolo di parte o di tutti i fabbricati esistenti rurali ad uso residenziale e non residenziale, che vogliano, non avendo saturato le possibilità edificatorie previste dal POC, dotare di nuovo l'azienda di fabbricati, dovranno realizzarli in modo da formare un insieme unitario con i fabbricati dismessi, pur con l'osservanza delle distanze previste dalle presenti norme, in modo da non snaturare l'impianto urbanistico dell'insediamento qualora esso abbia una sua precisa identificazione.

Nel caso di dimissione parziale dall'uso agricolo degli edifici esistenti, sia residenziali sia non residenziali, non potranno, nel caso di nuova edificazione o di ampliamento dei fabbricati esistenti, essere utilizzati gli ampliamenti una-tantum della S.u.l., rilevabile alla data di adozione del presente RUE, nel caso siano esaurite le capacità edificatorie previste dal vigente regolamento.

Per tutti gli edifici residenziali esistenti all'esterno del perimetro alla data di adozione del RUE, non connessi ad aziende agricole e sprovvisti di superfici accessorie, è ammessa la possibilità della costruzione delle autorimesse e di servizi accessori all'abitazione nella misura complessiva del 30% con una superficie max di mq.30,00 Tali costruzioni dovranno collocarsi in aderenza ai fabbricati esistenti.

Tutti gli interventi edilizi previsti ai sensi del presente articolo dovranno risultare compatibili con la tipologia dell'immobile esistente e con il contesto ambientale circostante.

Non sono consentiti interventi che prevedano:

a) a) aumento di volumetria **se non connessi alle innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sulla accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico;**

b) che alterino la sagoma dell'edificio

c) che compromettano la valorizzazione e la conservazione delle caratteristiche ambientali, paesaggistiche e naturalistiche del territorio.

Il recupero dei volumi esistenti avviene nel rispetto dei caratteri edilizi esistenti e può prevedere il cambio di destinazione di locali accessori verso la funzione principale qualora tali spazi accessori:

- siano all'interno dell'edificio principale;
- siano adiacenti all'edificio principale e non siano di carattere precario o provvisorio;
- abbiano caratteri architettonici e dimensionali tali da permetterne il recupero senza modifica della sagoma.

La ristrutturazione di edifici posti in zona agricola nei quali si esercitano attività insalubri e/o nocive potrà essere autorizzata solo previo accertamento dell'idoneità ed efficienza dei trattamenti degli scarichi sia liquidi sia gassosi.

STRALCIO REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

Versione finale

Art. 52 – Edifici residenziali esistente all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato o dismessi dall'uso agricolo

Trattasi di fabbricati rurali esistenti in Ambito agricolo non più connessi con l'attività agricola o alienati dall'uso agricolo, ai fini di un recupero del patrimonio edilizio esistente, in quanto non più funzionali all'attività agricola anche se le superfici dei fabbricati esistenti non eccedono le quantità ammesse dagli indici negli ambiti agricoli normali.

Tali fabbricati, contrassegnati da apposita simbologia nella tavola 1 allegata al presente regolamento, per i quali sono state redatte le schede di rilievo con individuate le modalità d'intervento edilizio, potranno essere adibiti ad attività extra agricola per un uso residenziale e/o produttivo.

Nel caso di alienazione dall'uso agricolo l'unità poderale, esistente alla data del 31/12/2001, privata in tutto o in parte degli edifici, a seguito di compravendita o di frazionamento degli stessi, con originaria funzione abitativa e non abitativa ad essa asserviti, perderà la propria potenzialità edificatoria in quantità proporzionale ai fabbricati dismessi e tale vincolo dovrà essere regolarmente registrato e trascritto, mediante atto unilaterale d'obbligo, a cura del proprietario. Sui fabbricati dismessi dall'uso agricolo non potrà essere autorizzato nessun intervento edilizio e/o cambio di destinazione d'uso anche senza opere, finché il proprietario originale non abbia trascritto il vincolo di inedificabilità del terreno connesso ai fabbricati dismessi.

Le modifiche di destinazione d'uso saranno soggetti al regime del titolo abilitativo solo se conseguenti a mutazioni fisiche dei fabbricati.

Per gli edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa si consentono interventi di recupero compatibili con le attuali caratteristiche tipologiche degli edifici stessi e per gli usi compatibili con il contesto ambientale. In generale non è comunque consentito il recupero di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto precario, nonché dei servizi di altezza inferiore a ml. 2,50.

La destinazione finale ammessa per tali fabbricati è quella prevista per le zone residenziali con esclusione di funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, comprese banche, sedi di giornali, case di riposo, convivenze e laboratori di analisi e ricerche e per quelle produttive con la sola limitazione dell'insediamento di attività nocive e/o insalubri di 1° categoria.

E' previsto l'insediamento di attività di tipo commerciale in sede fissa previa verifica dei requisiti di carattere rotazionale (in termini di reperimento del relativo standard) e igienico sanitario e presentazione di progetto unitario finalizzato alla verifica del rispetto delle condizioni di sicurezza attraverso uno specifico studio della viabilità in entrata e in uscita rispetto alla rete stradale esistente.

E' previsto inoltre insediamento di pubblici esercizi con somministrazione di alimenti e bevande.

Per quanto attiene le attività commerciali e i pubblici esercizi si richiama inoltre il rispetto delle prescrizioni di cui all'azione di Piano n. 13.

Per quanto riguarda le attività artigianali e produttive esse non potranno superare la superficie utile di mq.250, fatti salvi i fabbricati per i quali è indicato diversamente nelle schede di progetto (Tav. 1 – Allegato 2 del RUE).

Gli interventi edilizi ammessi su tali fabbricati sono:

- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia con adeguamento delle altezze interne dei locali, al minimo previsto dalla normativa vigente
- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- demolizione.

Tutti gli interventi edilizi previsti ai sensi del presente articolo dovranno risultare compatibili con la tipologia dell'immobile esistente e con il contesto ambientale circostante.

Per gli edifici contrassegnati da interventi di restauro e risanamento conservativo sono ammesse le destinazioni d'uso degli edifici di interesse storico ambientale di cui all'art. 23 delle presenti norme.

I complessi insediativi individuati nelle schede dell'allegato 2 del RUE, intesi quali quelli costituiti da più edifici aventi contemporaneamente le seguenti caratteristiche:

- tipologia distributiva a corte e/o a schiera;

- numero di edifici uguale o superiore a due;
- esigenze di connessione con gli spazi esterni e/o pertinenziali;

potranno essere totalmente recuperati attraverso la presentazione di un progetto unitario di recupero dell'intero complesso, alle seguenti condizioni:

- a) saranno a carico della proprietà tutte le spese accessorie per il collegamento dell'intervento con tutti i servizi canalizzati (acqua, gas, energia elettrica, eventuali collegamenti alla rete fognaria o la realizzazione di impianti di trattamento autonomi, previa autorizzazione dell'ente gestore) e la realizzazione di eventuali raccordi stradali;
- b) non sono consentiti scomputi degli oneri di U1 e U2 per l'esecuzione dei collegamenti e la realizzazione di eventuali raccordi stradali di cui al precedente punto a);
- c) il progetto unitario dovrà prevedere il recupero di tutto il complesso insediativo, esteso alle aree di pertinenza e con specifica indicazione delle opere atte a garantire e a migliorare la qualità paesaggistica dell'intero complesso nel rispetto delle tipologie edilizie tipiche del territorio e delle misure di mitigazione e compensazione previste dalla Valsat per gli insediamenti in territorio rurale ad uso residenziale o extra- agricolo.

Il progetto unitario di cui sopra si attua attraverso il Permesso di Costruire Convenzionato (PCC), di cui all'art. 19bis della L.R. 15/2013.

La convenzione specifica gli obblighi funzionali alla contestuale realizzazione delle dotazioni territoriali, delle infrastrutture per la mobilità, delle reti e dei servizi pubblici, delle dotazioni ecologiche e ambientali e delle misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale.

La convenzione, facendo riferimento al progetto unitario, definisce inoltre:

- a) l'assetto urbanistico ed edilizio del complesso insediativo, le caratteristiche morfologiche e planivolumetriche degli interventi;
- b) il cronoprogramma degli interventi, con la determinazione del termine perentorio entro il quale si darà inizio ai lavori e le modalità di realizzazione degli stessi;
- c) le garanzie finanziarie che il privato si impegna a prestare, per assicurare la realizzazione e cessione al Comune delle opere pubbliche oggetto degli obblighi assunti in convenzione.

La convenzione può prevedere modalità di attuazione per stralci funzionali, cui si collegano la quota di contributo di costruzione da versare e le opere di urbanizzazione da eseguire e le relative garanzie.

In tale ipotesi, il termine di validità del PCC può essere modulato in relazione agli stralci funzionali previsti dalla convenzione, per un ammontare complessivo non superiore ai cinque anni.

Il procedimento di rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato è quello previsto dall'art. 18 della L.R. 15/2013.

L'approvazione della Convenzione, redatta sulla base dei criteri e indirizzi di cui sopra, per dare attuazione al Permesso di Costruire Convenzionato è demandata ad apposito atto amministrativo della Giunta Comunale.

Le aziende agricole, che a seguito della dismissione dall'uso agricolo di parte o di tutti i fabbricati esistenti rurali ad uso residenziale e non residenziale, che vogliono, non avendo saturato le possibilità edificatorie previste dal POC, dotare di nuovo l'azienda di fabbricati, dovranno realizzarli in modo da formare un insieme unitario con i fabbricati dismessi, pur con l'osservanza delle distanze previste dalle presenti norme, in modo da non snaturare l'impianto urbanistico dell'insediamento qualora esso abbia una sua precisa identificazione.

Nel caso di dismissione parziale dall'uso agricolo degli edifici esistenti, sia residenziali sia non residenziali, non potranno, nel caso di nuova edificazione o di ampliamento dei fabbricati esistenti, essere utilizzati gli ampliamenti una-tantum della S.u.l., rilevabile alla data di adozione del presente RUE, nel caso siano esaurite le capacità edificatorie previste dal vigente regolamento.

Per tutti gli edifici residenziali esistenti all'esterno del perimetro alla data di adozione del RUE, non connessi ad aziende agricole e sprovvisti di superfici accessorie, è ammessa la possibilità della costruzione delle autorimesse e di servizi accessori all'abitazione nella misura complessiva del 30%

con una superficie max di mq.30,00 Tali costruzioni dovranno collocarsi in aderenza ai fabbricati esistenti.

Tutti gli interventi edilizi previsti ai sensi del presente articolo dovranno risultare compatibili con la tipologia dell'immobile esistente e con il contesto ambientale circostante.

Non sono consentiti interventi che prevedano:

- b) aumento di volumetria se non connessi alle innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sulla accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico;
- c) che compromettano la valorizzazione e la conservazione delle caratteristiche ambientali, paesaggistiche e naturalistiche del territorio.

Il recupero dei volumi esistenti avviene nel rispetto dei caratteri edilizi esistenti e può prevedere il cambio di destinazione di locali accessori verso la funzione principale qualora tali spazi accessori:

- siano all'interno dell'edificio principale;
- siano adiacenti all'edificio principale e non siano di carattere precario o provvisorio;
- abbiano caratteri architettonici e dimensionali tali da permetterne il recupero senza modifica della sagoma.

La ristrutturazione di edifici posti in zona agricola nei quali si esercitano attività insalubri e/o nocive potrà essere autorizzata solo previo accertamento dell'idoneità ed efficienza dei trattamenti degli scarichi sia liquidi sia gassosi.