



Comune di
Vezzano sul Crostolo

Sindaco
Mauro Bigi
Funzionario all'Urbanistica
Angelo Dallasta

Progettisti:
Arch. Ugo Baldini
CAIRE Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

Gruppo di progettazione:
Ugo Baldini
Giampiero Lupatelli
Raffaello Bevivino

Collaboratori:
Giulio Saturni
Massimo Scaglione
Edy Zatta



PARTE 1 NORME URBANISTICHE

RUE

Adozione

Controdeduzione

Approvazione

INDICE**PARTE 1- NORME URBANISTICHE****TITOLO 1. RIFERIMENTI GENERALI**

Art. 1.1	Riferimenti legislativi del RUE	pag.	1
Art. 1.2	Contenuti del RUE	“	1
Art. 1.3	Elaborati costitutivi del RUE	“	1
Art. 1.4	Contenuti degli elaborati cartografici del RUE	“	2
Art. 1.5	Salvaguardia del RUE	“	2
Art. 1.6	Validità ed efficacia del RUE	“	2
Art. 1.7	Condizioni necessarie all'ammissibilità delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie	“	3
Art. 1.8	Partizione del territorio comunale in territorio urbano, territorio urbanizzabile, territorio rurale	“	3

TITOLO 2. SISTEMA INFRASTRUTTURALE PER LA MOBILITA'

Art. 2.1	Viabilità	pag.	4
Art. 2.2	Impianti esistenti per la distribuzione di carburanti	“	4

TITOLO 3. SISTEMA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

Art. 3.1	Aree per attrezzature e spazi collettivi di carattere comunale	pag.	5
Art. 3.2	Aree per attrezzature e spazi collettivi di carattere sovracomunale	“	5
Art. 3.3	Standard di dotazioni territoriali negli strumenti attuativi	“	6
Art. 3.4	Aree per attrezzature tecniche	“	6
Art. 3.5	Aree di cessione connesse ad ambiti di trasformazione da cedere o convenzionare	“	7

TITOLO 4. SISTEMA DELLE TUTELE AMBIENTALI

Art. 4.1	Disposizioni inerenti la riduzione del rischio sismico	pag.	8
Art. 4.2	Disposizioni inerenti gli ambiti di discontinuità del sistema insediativo e varchi visivi	“	8
Art. 4.3	Elementi o gruppi arborei che sotto l'aspetto strutturale, floristico, estetico, ecologico rappresentano entità di grande rilievo	“	9
Art. 4.4	Obblighi di realizzazione di elementi di dotazione e di manutenzione ambientale ecologica negli interventi edilizi nel territorio rurale	“	10
Art. 4.5	Disposizioni a tutela dall'inquinamento luminoso	“	10

TITOLO 5. SISTEMA INSEDIATIVO STORICO

Art. 5.1	Disciplina dei nuclei storici	pag.	11
Art. 5.2	Classificazione degli insediamenti storici esterni ai nuclei storici	“	12
Art. 5.3	Aree di integrazione e scenari di particolare valore paesaggistico degli insediamenti storici	“	12
Art. 5.4	Categorie di intervento sulle unità edilizie di interesse storico	“	12
Art. 5.5	Pertinenze degli insediamenti storici isolati	“	16

TITOLO 6. TERRITORIO URBANO

Art. 6.1.	Disciplina urbanistica edilizia all'interno degli ambiti urbani consolidati	pag.	18
Art. 6.2	Sub-ambiti urbani di conservazione qualitativa	“	18

Art. 6.3	Sub-ambiti urbani di manutenzione urbanistica	“	19
Art. 6.4	Sub-ambiti urbani di completamento edificatorio	“	21
Art. 6.5	Sub-ambiti urbani di insediamenti produttivi artigianali	“	22
Art. 6.6	Sub-ambiti urbani prevalentemente residenziali previsti dal PRG previgente in corso di attuazione	“	22
Art. 6.7	Aree di verde privato inedificate	“	23
Art. 6.8	Ambiti urbani di riqualificazione intensiva		23
Art. 6.9	Ambiti per nuovi insediamenti (PRG previgente)	“	24
Art. 6.10	Ambiti per nuovi insediamenti	“	24
Art. 6.11	Ambiti specializzati per attività produttive consolidati	“	24

TITOLO 7. TERRITORIO RURALE

Art. 7.1	Partizione del territorio rurale	pag.	26
Art. 7.2	Disciplina degli interventi edilizi funzionali alle attività produttive agricole	“	27
Art. 7.3	Interventi edilizi consentiti in assenza di Programma di organizzazione produttiva agricola per funzioni direttamente connesse alla conduzione del fondo	“	29
Art. 7.4	Interventi edilizi consentiti in assenza di Programma di organizzazione produttiva agricola per funzioni non direttamente connesse alla conduzione del fondo	“	30
Art. 7.5	Classificazione tipologica funzionale degli edifici rurali esistenti e relativa disciplina edilizia	“	31
Art. 7.6	Edificio con tipologia a prevalente funzione abitativa	“	32
Art. 7.7	Edificio con tipologia produttiva agricola di interesse storico	“	34
Art. 7.8	Servizi agricoli	“	36
Art. 7.9	Servizi alla residenza	“	37
Art. 7.10	Precari	“	37
Art. 7.11	Edificio produttivo agricolo moderno	“	37
Art. 7.12	Edificio per il culto	“	37
Art. 7.13	Edificio d'uso produttivo non agricolo	“	38
Art. 7.14	Edificio adibito ad attività extragricole compatibili	“	38
Art. 7.15	Rudere	“	38
Art. 7.16	Serre fisse	“	39
Art. 7.17	Impianti tecnici e tecnologici	“	39

TITOLO 8. SISTEMA DEI VINCOLI TERRITORIALI DEL PSC

Art. 8.1	Norme relative al sistema dei vincoli territoriali del PSC	pag.	40
----------	--	------	----

Indice degli usi

PARTE 1 - NORME URBANISTICHE

TITOLO 1. RIFERIMENTI GENERALI

Art. 1.1 - Riferimenti legislativi del RUE

1. Il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) è redatto ai sensi della L. R n. 20/2000 e successive modifiche e integrazioni.

Art. 1.2 - Contenuti del RUE

1. Il RUE è lo strumento che disciplina, in conformità alle previsioni del PSC, le trasformazioni negli ambiti urbani consolidati, negli ambiti specializzati per attività produttive esistenti e nel territorio rurale, gli interventi diffusi sul patrimonio edilizio esistente sia nei centri storici sia negli ambiti da riqualificare.

2. Il RUE contiene la disciplina generale delle tipologie e delle modalità attuative degli interventi di trasformazione nonché delle destinazioni d'uso, le norme attinenti alle attività di costruzione, di trasformazione fisica e funzionale e di conservazione delle opere edilizie, ivi comprese le norme igieniche di interesse edilizio, nonché la disciplina degli elementi architettonici e urbanistici e degli altri elementi che caratterizzano l'ambiente costruito.

3. Il RUE contiene inoltre la definizione dei parametri edilizi ed urbanistici e le metodologie per il loro calcolo, la disciplina generale degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione, l'indicazione dei casi di applicazione e le modalità generali di calcolo delle monetizzazioni delle dotazioni territoriali.

4. Il RUE stabilisce le modalità di intervento su edifici e impianti per l'efficienza energetica e le misure incentivanti il raggiungimento di livelli prestazionali superiori al requisito minimo di prestazione energetica prevista dalle norme vigenti.

5. Il RUE contiene infine la definizione dei requisiti tecnici prestazionali delle opere edilizie, ai fini anche della verifica della loro sostenibilità ambientale.

6. Le disposizioni del presente RUE potranno essere integrate dalle norme di piani e di altri regolamenti di successiva emanazione e specificazione, tra i quali:

- il Piano del colore, che disciplina l'assetto cromatico dei fronti degli edifici nei centri e nuclei storici e nei beni culturali isolati;
- il Regolamento del verde, che disciplina l'impianto e la gestione del verde pubblico e privato;
- il Regolamento viario del PGTU, che disciplina la realizzazione e la gestione delle opere per la mobilità urbana ed extraurbana;
- il Regolamento dell'arredo urbano, che disciplina gli interventi di arredo degli spazi pubblici e degli spazi privati antistanti gli spazi pubblici;
- il Regolamento per il commercio, che disciplina le attività commerciali al dettaglio in sede fissa e in ambulante.

Art. 1.3 - Elaborati costitutivi del RUE

1. Sono elaborati costitutivi del RUE i seguenti:
- Tavole 1,2, 3 in scala 1/5.000
 - Disciplina particolareggiata dei nuclei storici
 - Norme

- Relazione illustrativa
 - VALSAT
2. Le norme del RUE sono composte dalle seguenti parti:
- Parte 1- Norme urbanistiche,
 - Parte 2- Norme regolamentari edilizie,
 - Allegato A- Requisiti cogenti delle opere edilizie,
 - Allegato B- Requisiti specifici delle opere edilizie,
 - Allegato C- Definizioni,
 - Allegato D- Documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi,
 - Allegato E- Linee Guida per la valutazione dei Programmi di organizzazione produttiva agricola.

Art. 1.4 - Contenuti degli elaborati cartografici del RUE

1. La cartografia del RUE ospita le delimitazioni dei sistemi, degli ambiti, dei luoghi definite dal PSC e contiene la individuazione delle aree sottoposte alla disciplina specifica di propria competenza.
2. La cartografia del RUE costituisce unitamente alle tavole 02 e 03 del PSC e unitamente al POC, il riferimento unico per gli atti di certificazione inerenti la pianificazione urbanistica comunale.
3. Il RUE può contenere differenze grafiche rispetto alle geometrie del PSC, funzionali a portarle a coincidere con suddivisioni reali rilevabili sul terreno ovvero su elaborati cartografici in scala maggiore ovvero su basi cartografiche di diversa natura (ad es. carta catastale).
4. In caso di differenze grafiche tra diversi elaborati del RUE ha prevalenza l'elaborato grafico a scala maggiore.
5. Le indicazioni grafiche relative agli edifici e le altre indicazioni riportate nelle basi cartografiche (catastali o aerofotogrammetriche) non costituiscono certificazione della loro esatta corrispondenza con la realtà, quanto a forma e posizione, né della legittima esistenza degli oggetti rappresentati.

Art. 1.5 - Salvaguardia del RUE

1. A decorrere dalla data di adozione del RUE, l'Amministrazione Comunale sospende, ai sensi dell'art. 12 della L.R. n. 20/2000 e per i tempi in esso definiti, ogni determinazione in merito alla autorizzazione di interventi di trasformazione del territorio che siano in contrasto con le previsioni dello strumento urbanistico adottato o tali da comprometterne o renderne più gravosa l'attuazione.
2. Parimenti l'Amministrazione Comunale notifica l'ordine motivato di sospendere l'effettuazione del previsto intervento al soggetto che ha presentato dichiarazione di inizio attività o segnalazione certificata di inizio attività in contrasto con le disposizioni del RUE adottato.

Art. 1.6 – Validità ed efficacia del RUE

1. A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente RUE sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute.
2. In particolare il presente RUE dalla data di entrata in vigore sostituisce integralmente il precedente Regolamento Edilizio assunto con delibera di Consiglio Comunale n..... del e successive modificazioni, nonché le disposizioni di natura edilizia contenute nel Regolamento di igiene e sanità approvato con delibera del Consiglio Comunale n..... del e successive modificazioni.

3. Gli strumenti urbanistici attuativi approvati e/o convenzionati alla data di adozione del RUE, in corso di esecuzione o già completati, mantengono la loro efficacia e rimangono a tutti gli effetti in vigore per la durata prevista per la loro attuazione dagli atti di approvazione, dalla convezione edilizia o dalla legislazione vigente in materia.

4. Varianti ai suddetti strumenti possono essere approvate in conformità alle norme del presente PRG che hanno presieduto alla loro formazione, purchè entro i termini di approvazione del presente RUE. Successivamente alla approvazione del presente RUE per detti strumenti urbanistici attuativi possono essere approvate senza integrale applicazione del RUE varianti che non modifichino le quantità complessivamente edificabili, gli usi previsti e la quantità di aree per dotazioni territoriali (standard) dello strumento approvato. Allo scadere della durata prevista per la loro attuazione, le aree saranno assoggettate alla disciplina urbanistica definita dal PSC e dal RUE.

5. Il RUE non si applica alle varianti edilizie in corso d'opera non essenziali per interventi autorizzati prima dell'adozione delle presenti norme.

Art. 1.7- Condizioni necessarie all'ammissibilità delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie

1. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammissibili se risultano rispettate tutte le seguenti condizioni:

- l'intervento sia previsto dal POC, oppure sia compreso nella casistica di interventi edilizi attuabili sulla base del RUE al di fuori della programmazione del POC;

- il progetto sia redatto in conformità a disposizioni, prescrizioni e vincoli contenuti nel PSC e nel RUE e, ove previsto, nel POC;

- l'area oggetto di intervento sia servita dalle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti nella consistenza e tipologia atte a garantire la sostenibilità dell'intervento. Qualora tali opere non siano presenti o siano presenti solo in parte, il concessionario deve provvedere alla loro esecuzione contestualmente alla realizzazione dell'intervento edilizio; l'impegno è formalmente sancito in una convenzione o atto d'obbligo. In alternativa deve sussistere l'impegno del Comune ad eseguirle o completarle sulla base di un progetto già approvato e finanziato.

2. Per gli edifici esistenti aventi destinazione d'uso in contrasto con quelle previste dal presente RUE sono ammesse trasformazioni soltanto per adeguarsi al presente RUE ovvero interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, salvo diverse specifiche norme d'ambito.

Art. 1.8 - Partizione del territorio comunale in territorio urbano, territorio urbanizzabile, territorio rurale e zone di recupero

1. Il RUE ripartisce il territorio comunale in: territorio urbanizzato, territorio urbanizzabile, territorio rurale.

- territorio urbanizzato,
- territorio urbanizzabile,
- territorio rurale.

2. Il territorio urbanizzato comprende tutte le aree effettivamente edificate o in costruzione e i lotti interclusi oltre alle aree non edificate pertinenti a servizi e ad attrezzature urbane esistenti.

3. Il territorio urbanizzabile comprende:

- gli ambiti per nuovi insediamenti (PRG previgente),
- gli ambiti per nuovi insediamenti.

4. Sono zone di recupero ai sensi della L. 457/1978 i nuclei storici di cui all'art. 5.1 successivo e le ulteriori aree individuate sulle tavole del RUE.

TITOLO 2. SISTEMA INFRASTRUTTURALE PER LA MOBILITA'

2.1 - Viabilità

1. Il RUE individua le strade esistenti.
2. Gli interventi sulle strade pubbliche esistenti entro il territorio urbano sono disciplinati dal Piano Generale Urbano del Traffico (PGTU) e dal Regolamento viario del PGTU ed in assenza sono attuati nel rispetto della normativa vigente.
3. I criteri per assicurare prestazioni e standard di qualità urbana ed ecologico ambientale alle infrastrutture stradali all'interno degli ambiti soggetti a PUA sono definiti nella parte regolamentare del RUE.
4. Il RUE recepisce dal PSC il tracciato di progetto della nuova viabilità ed individua in relazione ad esso i corridoi di salvaguardia per la realizzazione della variante alla SS n. 63, all'interno dei quali, sino al recepimento negli strumenti di pianificazione comunale del progetto esecutivo delle opere, con la conseguente assegnazione delle fasce di rispetto, sono consentiti fuori del perimetro del territorio urbanizzato solo gli interventi sui fabbricati esistenti che non comportino mutamento d'uso e le opere di infrastrutturazione che non compromettano la realizzazione della nuova viabilità. Eventuali ampliamenti, ove consentiti dalle specifiche norme di ambito, non possono essere effettuati sul fronte antistante il tracciato della nuova viabilità.

2.2 - Impianti esistenti per la distribuzione di carburanti

1. Il RUE individua gli impianti esistenti per la distribuzione di carburanti. Gli interventi relativi agli impianti e alle attrezzature per la distribuzione del carburante sono regolati dalla L.R. n. 33/1994, dal D.Lgs. n. 32/1998 e dalle "Norme di indirizzo programmatico per la razionalizzazione della rete distributiva dei carburanti per autotrazione" approvate con D.C.R. n. 1399 del 29/02/2000.
2. Si osservano inoltre le disposizioni relative all'uso che sono definite nella parte regolamentare del RUE.

TITOLO 3. SISTEMA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

Art. 3.1 - Aree per attrezzature e spazi collettivi di carattere comunale

1. Fatto salvo quanto previsto da specifiche norme del presente articolato, nelle aree per attrezzature e spazi collettivi di carattere comunale sono consentiti tutti i tipi di intervento edilizio. Gli interventi edilizi che prevedano ampliamenti o nuove costruzioni, nel rispetto degli usi sotto indicati, dovranno tendere al contenimento delle densità edilizie e delle altezze entro i seguenti parametri e al raggiungimento di una dotazione di parcheggi pubblici e pertinenziali come indicata per ciascun uso dalle norme della parte regolamentare del RUE:

TAB. 1 - Aree per attrezzature e spazi collettivi di carattere comunale

Sigla	Tipologia	Usi	H max m.	UF mq/mq
IS	Attrezzature scolastiche	S2	12	0,6
AI	Attrezzature di interesse comune	S1, S3, S4, S6 S8	12	0,6
AR	Attrezzature religiose	S5	12	0,6
AS	Attrezzature sportive	S7, S13, S14	12	0,6
VP	Verde pubblico	S7, S13, S14	-	0,01
AP	Aree pedonali e piazze	-	-	-
PP	Parcheggi pubblici	S15	-	-
AC	Aree cimiteriali	S11	-	-

2. I progetti edilizi pubblici relativi a interventi su attrezzature esistenti che non rispettino i parametri esposti in tabella e gli standard di parcheggio richiesti per i singoli usi possono essere approvati solo previa dimostrazione dell'impossibilità tecnica di osservarli ed in particolare:

- di contenere l'altezza dei volumi necessari all'espletamento del servizio entro i valori massimi stabiliti e comunque verificandone la compatibilità paesaggistica;
- di non poter reperire aree complementari o alternative idonee nel caso di superamento del parametro UF;
- di poter soddisfare l'incremento della domanda di sosta che presumibilmente potrà essere generata dall'intervento edilizio in aree attrezzate esterne esistenti o previste.

3. Il Consiglio Comunale può autorizzare in sede di approvazione del relativo progetto edilizio, tipologie d'uso in attrezzature e spazi collettivi di carattere comunale diverse da quelle esposte nella tabella soprariportata, purchè sia preventivamente verificato il rispetto degli obiettivi di dotazione funzionale complessivamente richiesti dal PSC. La suddetta delibera dà atto della verifica positiva effettuata.

4. Le aree di cui al presente articolo, individuate sulla cartografia del RUE, non appartenenti al demanio comunale, ma gestite da Enti e soggetti privati per finalità di uso pubblico, mantengono tale finalità, non essendo comunque preordinate all'acquisizione tramite esproprio da parte del Comune.

Art. 3.2 – Aree per attrezzature e spazi collettivi di carattere sovracomunale

1. Fatto salvo quanto previsto da specifiche norme del presente articolato, nelle aree per attrezzature e spazi collettivi di carattere sovracomunale gli interventi edilizi non soggetti alle procedure di accordo previste dal PSC sono approvati direttamente dal Comune nel rispetto degli

usi sotto indicati e dovranno tendere al raggiungimento di una dotazione di parcheggi pubblici e pertinenziali come indicata per ciascun uso dalle norme della parte regolamentare del RUE.

TAB. 2 - Attrezzature e spazi collettivi di carattere sovracomunale

Tipologia	Usi
Parco territoriale provinciale "Ecoparco"	Uso S7 - Attività sportive Uso S13 - Fruizione del verde Uso S6 - Attività ricreative e culturali
Parco fluviale del Crostolo	Uso S7 - Attività sportive Uso S13 - Fruizione del verde Uso S6 - Attività ricreative e culturali

Art. 3.3 - Standard di dotazioni territoriali negli strumenti attuativi

1. Fatto salvo quanto previsto da specifiche norme del presente articolato, negli strumenti attuativi dei piani urbanistici si osservano i seguenti standard:

- Standard di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (art A-23 L.R. n. 20/2000):
 - a) nei PUA, qualora non diversamente previsto dal PSC nelle specifiche norme di ambito e/o dal POC ad esso relativo: spazi per infrastrutture tecniche e tecnologiche come da progetto e spazi per parcheggi pubblici in misura definita dalle norme sugli usi della parte 2 del RUE;
 - b) negli interventi di attuazione edilizia diretta, qualora non diversamente previsto nelle specifiche norme di ambito: allacciamenti alle opere di infrastrutturazione esistenti e spazi per parcheggi pubblici in misura definita dalle norme sugli usi della parte regolamentare del RUE.
- Standard di attrezzature e spazi collettivi (art A-24 L.R. n. 20/2000):
 - a) nei PUA: qualora non diversamente previsto dal PSC e/o dal POC nelle specifiche norme di ambito: 30 mq/30 mq di Su.
- Standard di dotazione ecologica ambientale (art A-25 L.R. n. 20/2000):
 - a) nei PUA: secondo quanto previsto dalle norme d'ambito del PSC precisate nel POC;
 - b) negli IEU: secondo quanto specificato dalle norme di zona;
 - c) negli interventi di attuazione edilizia diretta in territorio rurale: secondo quanto disposto all'art. 4.4 successivo.

Art. 3.4 – Aree per attrezzature tecniche

1. Nelle aree per attrezzature tecniche sono consentiti gli usi sotto indicati e tutti i tipi di intervento edilizio. Gli interventi edilizi che prevedano ampliamenti o nuove costruzioni, nel rispetto degli usi sotto indicati, dovranno tendere al raggiungimento di una dotazione di parcheggi pertinenziali come indicata per ciascun uso dalle norme della parte regolamentare del RUE:

TAB. 3 - Attrezzature tecniche di rilievo comunale

Tipologia	Usi
Sedi per la gestione dei servizi tecnici del Comune e di altri enti pubblici	S9
Aree di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua per usi idropotabili	-
Aree di raccolta, selezione e smaltimento dei rifiuti solidi	-
Aree per impianti di trasmissione via etere	-

Art. 3.5 – Aree connesse ad ambiti di trasformazione da cedere o convenzionare

1. Si tratta di aree destinate alla formazione di dotazioni territoriali di verde pubblico o di dotazione ecologica ambientale da acquisire o convenzionare per usi di fruizione collettiva con manovra perequativa attraverso la formazione di diritti edificatori da delocalizzare in ambiti per nuovi insediamenti specificamente determinati dal PSC. Sino alla adozione nel POC delle previsioni attinenti tali aree sono consentiti solo interventi di tipo manutentorio e conservativo senza modifica di destinazione d'uso.

2. TITOLO 4. SISTEMA DELLE TUTELE AMBIENTALI

Art. 4.1 – Disposizioni inerenti la riduzione del rischio sismico

1. Prescrizioni d'intervento per le zone edificabili – Aspetti Geotecnici

Negli ambiti di cui al presente comma, nella successiva fase di progettazione esecutiva degli interventi previsti, si dovrà:

- provvedere ad un idoneo approfondimento geognostico al fine di determinare la resistenza dei terreni agli stati limite,
- definire le tipologie fondali e le profondità adottabili, nonché verificare i cedimenti assoluti differenziali e le relative distorsioni,
- effettuare analisi di valutazione delle condizioni di stabilità dei versanti nello stato di fatto e di progetto.

Le risultanze di tali approfondimenti dovranno essere contenute in una apposita Relazione Geologico-Geotecnica-Analisi Sismica, elaborata ai sensi delle norme vigenti, D.M. 11/03/1988 e D.M. 14/01/2008, LR n°19/2008.

2. Prescrizioni d'intervento per le zone edificabili – Aspetti Sismici

Gli ambiti di cui al presente comma, dal punto di vista sismico, sono stati analizzati da apposito Studio di Microzonazione Sismica (MZS – II livello di approfondimento), allegato al PSC, come previsto dalla DAL 112/2007 della RER.

Nello studio sopra detto, al quale si rimanda, sono altresì individuati gli ambiti per i quali necessitano approfondimenti del III livello, di cui al DAL 112/2007 della RER, gli edifici di interesse strategico di cui alla DG 1661/2009 RER, sono comunque assoggettati ad approfondimenti di III° livello.

Lo studio sopra detto non esenta comunque da eseguire, nella fase di progettazione esecutiva degli interventi, le opportune indagini e studi dal punto di vista sismico e geotecnico richiesti dalle norme vigenti.

Tali analisi devono essere finalizzate alla valutazione:

- del rischio di cedimenti permanenti post sismici,
- della suscettività a fenomeni di liquefazione,
- dei potenziali addensamenti in caso di terremoto anche per potenziale liquefacibilità di sottili strati sabbiosi saturi.

Qualora le caratteristiche litologiche e la soggiacenza della falda idrica portino all'esclusione di rischi di liquefacibilità, il rapporto tecnico dovrà comunque esporre e motivare l'assenza di detto potenziale rischio.

Art. 4.2 – Disposizioni inerenti gli ambiti di discontinuità del sistema insediativo e varchi visivi

1. Negli ambiti di discontinuità del sistema insediativo e varchi visivi vanno evitate:

- le nuove edificazioni non funzionali ad aziende agricole preesistenti alla data di adozione del RUE;
- le opere che, nel caso di strade di rilevanza primaria, possano disturbare il rapporto visivo fra chi percorre l'arteria e il paesaggio agricolo e/o collinare, ivi compresi i distributori di carburanti, la cartellonistica pubblicitaria, i tralicci, le siepi di recinzione di aree private di altezza superiore a 1,50 m. e opere simili che inibiscono la visibilità;

- l'impermeabilizzazione dei suoli, se non in quanto strettamente funzionale a progetti di valorizzazione ambientale, alla sicurezza del territorio e alle esigenze delle attività e insediamenti esistenti e alla rete infrastrutturale.

2. L'autorizzazione degli interventi edilizi attinenti le aziende agricole è subordinata all'impegno alla realizzazione di impianti vegetali ed opere tendenti all'integrazione nel paesaggio agrario di elementi coerenti con il Progetto di rete ecologica locale ed atti contemporaneamente a favorire la percezione di un paesaggio agrario ordinato.

Art. 4.3 - Elementi o gruppi arborei che sotto l'aspetto strutturale, floristico, estetico, ecologico rappresentano entità di grande rilievo

1. Il Comune ha individuato con apposito censimento esteso a tutto il territorio comunale gli elementi o gruppi arborei che sotto l'aspetto strutturale, floristico, estetico, ecologico rappresentano entità di grande rilievo, da assoggettare a misure di tutela e valorizzazione.

2. Agli elementi o gruppi arborei individuati nel censimento di cui al comma 1 precedente si applicano le seguenti disposizioni:

- Interventi vietati

E' vietato eliminare, distruggere, danneggiare, tagliare, modificare la struttura della chioma o minacciare in alcun modo l'esistenza di alberi oggetto di tutela.

Dovranno essere evitati danneggiamenti all'apparato radicale determinati ad esempio dall'effettuazione nell'intorno del tronco di:

- a) scavi o ammassi di materiali;
- b) deposito o versamento di sali, oli, acidi o basi;
- c) fuoriuscita di gas ed altre sostanze dannose da condutture sotterranee;
- d) asporto di terriccio.

Sono inoltre da evitarsi entro una congrua distanza dal tronco (normalmente almeno m 3) le pavimentazioni della superficie del terreno con manto impermeabile (es. asfalto, cemento, ecc.).

- Interventi prescritti

Ogni proprietario, o qualsiasi altro avente diritto di godimento su terreni, ha l'obbligo di mantenere e curare gli alberi protetti situati sui terreni stessi; fanno parte di tali incombenze soprattutto l'eliminazione di danni e i provvedimenti di protezione contro gli effetti nocivi.

Nel caso di nuova costruzione è richiesta una opportuna distanza di rispetto, di norma corrispondente all'altezza dell'alberatura e devono essere messi in atto i seguenti provvedimenti di protezione:

- a) recinzioni e rivestimenti per la protezione del tronco contro i danni meccanici durante l'esecuzione di lavori edili;
- b) copertura della zona della radice, con materiale permeabile all'acqua, per la protezione contro la compattazione del terreno dovuta al passaggio di automezzi o a depositi di materiali;
- c) impiego di soprassuolo ricco di sostanze nutritive per il riempimento di scavi nella zona delle radici di alberi, al fine di assicurare il nutrimento.

3. Il Comune può disporre che il proprietario o altri aventi diritto di godimento, adottino determinati provvedimenti di cura o di protezione necessari alla manutenzione degli alberi. Per ogni intervento eccedente la normale manutenzione che si renda necessario sulla pianta oggetto di tutela o sull'area di interferenza deve preventivamente essere richiesta autorizzazione al Comune, allegando una relazione con idonea documentazione sullo stato di fatto, sugli interventi che si propone di effettuare e sulla misura cautelativa, firmata da tecnico abilitato.

4. Il Comune, con il Regolamento del Verde ovvero con apposita delibera, stabilisce la misura sanzionatoria cui si darà luogo per l'eventuale inottemperanza delle presenti disposizioni.

Art. 4.4 – Obblighi di realizzazione di elementi di dotazione ecologica e di manutenzione ambientale negli interventi edilizi nel territorio rurale

1. L'attuazione di ogni intervento autorizzato con permesso di costruire comportante aumento del carico urbanistico in zona esterna al territorio urbano è soggetta alla contestuale realizzazione di elementi di dotazione ecologica e di manutenzione ambientale, secondo le disposizioni, i criteri e le tipologie di intervento di uno specifico Progetto di Rete ecologica locale redatto e approvato dal Comune. A tal fine il progetto di intervento edilizio deve contenere un apposito elaborato, come definito nella parte regolamentare del RUE, che descriva la misura, l'ubicazione, la tipologia, i tempi di realizzazione di tali elementi di dotazione ecologica.

2. Lo standard degli elementi di dotazione ecologica di cui al comma 1 è definito nella parte regolamentare del RUE.

3. Gli elementi di dotazione ecologica e di manutenzione ambientale di cui al comma 1 non sono richiesti alle aziende agricole operanti conversioni a biologico nel rispetto di assetti agrari congrui con le caratteristiche fisico morfologiche dei terreni, adeguatamente evidenziati nella documentazione di cui al comma 2 dell'art. 7.23 del PSC.

4. Col Progetto di Rete ecologica locale, il Comune stabilisce le caratteristiche delle opere tipo da realizzare come dotazione ecologica e di manutenzione ambientale nei diversi ambiti territoriali, definendo parametri comparativi per la determinazione delle superfici da interessare in rapporto alle diverse tipologie di dotazioni ecologiche.

5. Le superfici fondiari interessate dagli interventi di dotazione ecologica e di manutenzione ambientale sono vincolate a tale destinazione a tempo indeterminato; il Comune può autorizzare la realizzazione di parte o tutte le dotazioni ecologiche su aree di proprietà pubblica o di altre proprietà che le rendano disponibili, assoggettandole al vincolo suddetto.

Art. 4.5- Disposizioni a tutela dall'inquinamento luminoso

1. Il Comune provvede a redigere un apposito Regolamento relativo alla illuminazione in aree aperte, pubbliche o private, ai fini della promozione della accessibilità e sicurezza dei luoghi e delle infrastrutture, del contenimento del consumo energetico, della qualità scenica urbana, della limitazione dell'inquinamento luminoso, i cui contenuti riguardano tra l'altro:

a) un abaco in cui siano indicate le tipologie dei sistemi e dei singoli corpi illuminanti ammessi, tra cui i progettisti e gli operatori potranno scegliere quali installare;

b) la individuazione, anche con la collaborazione dei soggetti gestori, degli apparecchi di illuminazione responsabili di abbagliamento, e come tali pericolosi per la viabilità, da adeguare alla L.R. n. 19/2003;

c) l'elenco delle fonti di illuminazione che in ragione delle particolari specificità possono derogare dalle disposizioni della L.R. n. 19/2003;

d) l'impiego di dispositivi di controllo/regolazione dei consumi (interruttori a tempo, sensori di presenza, sensori di illuminazione naturale, ecc.).

2. Tutti i nuovi impianti di illuminazione esterna pubblica e privata, salvo quanto previsto al comma 5 dell'art. 10 della D.G.R. n. 2263/2005, devono essere corredati di certificazione di conformità alla L.R. n. 19/2003 e devono essere rispettare i requisiti stabili dalla D.G.R. n. 2263/2005.

TITOLO 5. SISTEMA INSEDIATIVO STORICO

Art. 5.1 - Disciplina dei nuclei storici

1. I nuclei storici sono disciplinati nel RUE attraverso:

- a) la classificazione degli edifici in rapporto al valore storico;
- b) la compatibilità dell'impianto edilizio a trasformazioni d'uso.

2. Nell'elaborato del RUE "Disciplina particolareggiata dei nuclei storici" ciascuna unità edilizia è individuata in rapporto alla seguente classificazione:

- a) edifici di interesse storico architettonico: vi si applicano le disposizioni di cui all'art. 5.4;
- b) edifici di interesse storico tipologico: vi si applicano le disposizioni di cui all'art. 5.4;
- c) edifici di interesse storico testimoniale: vi si applicano le disposizioni di cui all'art. 5.4;
- d) edifici privi di valore storico: sono ammessi interventi di tipo manutentivo, conservativo, adeguativo;
- e) edifici incongrui: sono previsti interventi di demolizione senza ricostruzione.

3. Per ciascun edificio o complesso di edifici nell'elaborato del RUE "Disciplina particolareggiata dei nuclei storici" sono individuate le seguenti classi di destinazione d'uso:

- Impianto edilizio compatibile con funzioni residenziali e attività assimilabili. In tali edifici:

- a) è previsto il mantenimento o l'inserimento delle funzioni residenziali;
- b) è consentito l'aumento della superficie utile ricavabile all'interno dei volumi esistenti, con o senza formazione di nuove unità abitative, purchè sia riservata a ciascuna unità abitativa, nuova e preesistente, una superficie accessoria (Sa) non inferiore al 20% della SU e purchè all'incremento delle unità abitative corrisponda un pari incremento del numero di posti auto pertinenziali coperti disponibili nell'immobile o in immobili limitrofi;
- c) può essere ammesso l'inserimento di nuovi usi compresi tra quelli sottoelencati, purchè compatibili con la tipologia e la dimensione dei fabbricati e delle aree di pertinenza, e previa verifica di sostenibilità (componente mobilità):
 - uso C1: struttura commerciale di vicinato
 - uso C4: esercizio pubblico
 - uso C5: artigianato di servizio e di produzione con vendita diretta
 - uso D2: attività professionali e imprenditoriali
 - uso S1: pubblica amministrazione
 - uso S4: organizzazioni associative
 - uso S5: organizzazione del culto religioso
 - uso S6: attività ricreative e culturali
 - uso S7: attività sportive
 - usi appartenenti alla funzione turistico ricettiva e ricreativa (T).

Ai fini della verifica preliminare della compatibilità suddetta e della individuazione dei limiti da porre alla dimensione e alle condizioni di esercizio dell'attività oggetto dell'intervento, comprese le eventuali opere di mitigazione necessarie, l'interessato potrà presentare la richiesta di valutazione preventiva di cui alla parte regolamentare del RUE .

- Impianto edilizio compatibile con funzioni accessorie. In tali edifici è previsto il mantenimento delle funzioni di servizio agricolo eventualmente esistenti o comunque di attività presenti ovvero l'inserimento di funzioni accessorie alla residenza o ad attività compatibili.

- Impianto edilizio compatibile con funzioni di servizio. In tali edifici è previsto il mantenimento dei seguenti usi:

- uso S5: organizzazione del culto religioso.

In caso di dismissione della funzione sono consentite le trasformazioni d'uso verso altri usi compresi nell'ambito della funzione S, ovvero delle funzioni C, D, T, purchè compatibili con la tipologia degli edifici e delle aree di pertinenza.

Le destinazioni d'uso definite nell'elaborato del RUE "Disciplina particolareggiata dei nuclei storici" alle presenti norme possono essere motivatamente modificate in sede di Piano di recupero.

Art. 5.2 – Classificazione degli insediamenti storici esterni ai nuclei storici

1. Sulle tavv. 1, 2, 3 del RUE ciascuna unità edilizia di interesse storico esterna ai nuclei storici è individuata in rapporto alla seguente classificazione:

- a) edifici di interesse storico architettonico;
- b) edifici di interesse storico tipologico;
- c) edifici di interesse storico testimoniale.

Art. 5.3 - Aree di integrazione e scenari di particolare valore paesaggistico degli insediamenti storici

1. Ai fini della tutela e valorizzazione delle relazioni degli insediamenti storici con il territorio storicamente costruito, agrario e naturale, sulla cartografia del RUE sono individuati con apposita simbologia le aree di integrazione per le quali valgono le disposizioni del comma 2 seguente.

2. Nelle aree di integrazione degli insediamenti storici sono vietate nuove costruzioni e si attuano sugli edifici esistenti interventi conservativi coordinati con le tipologie storiche tutelate. Sono inoltre vietate attività estrattive, depositi all'aperto e rilevanti trasformazioni della morfologia del suolo. La realizzazione di nuove infrastrutture o la modifica sostanziale di quelle esistenti e la realizzazione di parcheggi pubblici o piazzali devono essere assoggettati ad una attenta analisi percettiva che porti alla definizione di opportune regole compositive o di mitigazione. L'organizzazione delle pertinenze, delle recinzioni e del verde deve avere considerazione del mantenimento della visibilità del bene storico tutelato e del suo contesto.

3. Ai fini della tutela percettiva dei nuclei storici nel contesto ambientale sono individuati nella cartografia del RUE in forma simbolica gli scenari di particolare valore paesaggistico che intercettano con visivi, con vertici posti anche da notevoli distanze, orientati su nuclei storici disposti in posizione dominante o comunque di alta visibilità, per i quali gli spazi di tutela sono di estensione rilevante e non sono quindi associabili a vincoli di inedificabilità. Gli interventi di trasformazione soggetti a permesso di costruire su immobili che interferiscono con tali cono di visuale sono soggetti ad una attenta valutazione delle forme, delle altezze e degli aspetti cromatici, al fine di assicurare la continuità della percezione dell'insediamento storico e di evitare l'inserimento di elementi di contrasto.

Art. 5.4 – Categorie di intervento sulle unità edilizie di interesse storico

1. Sulle unità edilizie di interesse storico di cui agli artt. 5.1 e 5.2 si applicano le seguenti categorie di intervento:

- a) edifici di interesse storico architettonico: vi si applicano le categorie del restauro scientifico e del restauro e risanamento conservativo; sugli edifici vincolati ai sensi della L. 1089/1939 e del D.Lgvo n. 42/2004 si applicano inoltre le prescrizioni della competente Soprintendenza;

b) edifici di interesse storico tipologico: vi si applica la categoria del restauro e risanamento conservativo; è comunque sempre ammessa la manutenzione purchè coerente con i caratteri degli edifici;

c) edifici di interesse storico testimoniale: vi si applica la categoria di intervento della ristrutturazione edilizia con vincolo parziale o con vincolo tipologico in rapporto con i caratteri degli edifici. La natura del vincolo, parziale o tipologico è determinata su proposta del progettista condivisa dalla Commissione Qualità.

2. Si applicano in tutti i casi di cui al comma 1 le seguenti disposizioni:

A) Manutenzione degli edifici

I proprietari di unità edilizie di interesse storico hanno l'obbligo di provvedere, per quanto necessario, alla relativa manutenzione, con particolare riferimento ai fronti prospettanti su spazi pubblici. In caso di inadempienza a tale obbligo il Sindaco potrà imporre ai proprietari la esecuzione delle opere necessarie e, qualora gli stessi non vi provvedano nei termini stabiliti, il Comune potrà procedere all'esproprio dell'edificio in base all'art. 838, ultimo comma, del Codice Civile.

B) Crollo e demolizione non autorizzata

Per gli edifici di cui alle lettere a), b), c) del comma 1 precedente, in caso di crollo, o di demolizione non autorizzata o comunque non prevista dal permesso di costruire, di qualsiasi struttura o elemento architettonico di interesse storico, è d'obbligo il ripristino dello stato originale e la ricostruzione dovrà avvenire con gli stessi materiali e forme, così come rilevabile dalla documentazione o dai dati emersi dal sopralluogo dell'Ufficio Tecnico Comunale.

C) Caratteristiche degli interventi

Fatte salve specifiche disposizioni formulate nei PUA, gli interventi edilizi sugli edifici di cui alle lett. a), b) e c) del comma 1 precedente dovranno adottare i seguenti indirizzi:

- Sagoma

Negli interventi di restauro scientifico e di restauro e risanamento conservativo la sagoma dell'edificio è suscettibile di variazione solo in ragione della eliminazione di superfetazioni e di ripristino filologico degli elementi storici e tipologici alterati o persi.

Negli interventi di ristrutturazione edilizia con vincolo tipologico non sono ammesse alterazioni della sagoma ad eccezione della demolizione di superfetazioni.

Negli edifici di interesse storico testimoniale demandati a interventi di ristrutturazione edilizia con vincolo parziale possono essere consentiti anche interventi di modificazione della sagoma, a parità di volumetria esistente, per ricondurre l'edificio ai modelli tipologici ricorrenti o per consentire la fruibilità degli spazi a nuove esigenze d'uso. In casi specifici ai fini della fruibilità degli spazi sono ammessi anche interventi adeguativi come descritti nella parte 2 all'art. delle presenti norme.

- Coperture

Il manto di copertura degli edifici sarà realizzato in laterizio, coppi ed embrici, con recupero, ove possibile, dei materiali originari o, in caso di documentata impossibilità (in particolare ad esempio per la perdita degli stessi), adottando materiali con caratteristiche morfologiche e cromatiche analoghe.

Nel caso di edifici di cui alle lett. b) e c) del comma 1 precedente possono essere ammessi dalla Commissione Qualità materiali di copertura che incorporino elementi tecnologici per la cattura di energia solare.

I tetti saranno realizzati, per forma, numero di falde, quota di imposta e pendenza, come nell'impianto originario, e non sono ammesse in nessun caso emergenze di corpi tecnici dal profilo della copertura. Variazioni, motivate da obiettivi progettuali specifici, possono essere

ammesse nel caso di intervento su edifici di interesse storico testimoniale assoggettati a ristrutturazione edilizia con vincolo parziale.

E' consentita, tranne che sugli edifici di interesse storico architettonico e sui fronti principali di edifici di interesse storico tipologico, la posa di lucernari o l'ampliamento di quelli esistenti in numero ed ampiezza sufficiente a garantire la aerazione e la illuminazione prescritta qualora il sottotetto sia abitabile e, nel caso esso non sia abitabile, con una superficie illuminante non superiore a 1/100 della superficie del solaio sottostante. Anche l'accesso al tetto, laddove non preesista, potrà essere realizzato con il sistema a lucernario, senza realizzare alcun corpo emergente dal profilo della copertura.

Le caratteristiche dei cornicioni di gronda risulteranno dallo studio delle caratteristiche generali degli edifici circostanti; la sporgenza del cornicione non potrà comunque eccedere quella del cornicione adiacente maggiormente sporgente.

Allo stesso modo dovrà risultare la definizione architettonica dei comignoli dei camini, che dovranno essere progettati nel rispetto delle normative vigenti, ispirandosi alle forme e con i materiali e le tecnologie tradizionali e di epoca del fabbricato; sono vietati comignoli o esalatori in fibrocemento o in cemento prefabbricato.

I canali di gronda ed i pluviali dovranno essere in rame od in lamiera verniciata.

- Strutture verticali e orizzontali

Le strutture portanti debbono essere recuperate mediante interventi di consolidamento e ripristino nel rispetto del sistema strutturale preesistente, impiegando nelle murature, ove occorra, tecniche di ripresa secondo il metodo "cuci-scuci", o altri metodi che non pregiudichino la funzionalità termoisolante complessiva delle murature originali.

Nelle strutture portanti orizzontali gli elementi lignei dovranno essere recuperati sostituendo gli elementi deteriorati od estranei aggiunti, con nuovi elementi della stessa natura (travi in legno); solo nel caso in cui tali strutture risultino completamente degradate od inesistenti, si potrà procedere al loro completo ripristino con l'introduzione di tecnologie attuali.

Sono in ogni caso consentite le opere di consolidamento con la messa in opera di tiranti in acciaio per l'ancoraggio delle facciate alle strutture interne, o materiali nuovi e tecnologie innovative per gli interventi integrativi necessari all'irrigidimento delle strutture orizzontali.

Negli interventi di ristrutturazione con vincolo parziale le strutture verticali interne e le strutture orizzontali possono essere sostituite con tecnologie e materiali diversi, con modifica del numero e della disposizione degli elementi.

Il consolidamento dei solai lignei può essere realizzato con getto di calcestruzzo alleggerito, armato con rete elettrosaldata e rinforzo delle travature portanti, con tecniche tradizionali (rinforzi in acciaio) o con altre tecnologie di tipo conservativo.

Negli interventi di restauro e risanamento conservativo e negli interventi di ristrutturazione con vincolo tipologico la quota dei solai può essere modificata solo in totale assenza di elementi di interesse costruttivo e con mantenimento della quota delle aperture originarie.

Negli interventi di ristrutturazione con vincolo parziale possono essere operati inserimenti, eliminazioni, traslazioni di elementi strutturali interni sia orizzontali che verticali.

- Collegamenti verticali

I corpi scala esistenti di interesse architettonico o tipologico debbono essere conservati, consolidati, ripristinati nella forma e disposizione preesistente, mantenendo o ripristinando, negli interventi di restauro scientifico e di restauro e risanamento conservativo i materiali originali; gli elementi suddetti possono essere sostituiti, riubicati, riconformati negli interventi di ristrutturazione edilizia con vincolo parziale.

L'inserimento di ascensori e montacarichi è ammesso nel caso in cui questo non interferisca significativamente con le caratteristiche dell'impianto tipologico originario ovvero non

interessi vani caratterizzati dalla presenza di elementi architettonico-decorativi di pregio. In tutti i casi il vano dell'impianto dovrà essere realizzato in modo da non fuoriuscire rispetto alla linea di falda se questa è prospiciente la strada e comunque alla quota di colmo del tetto.

- Fronti esterni

Le pareti nelle quali debbano essere modificate le aperture dovranno essere oggetto sia di uno studio storico-filologico (in caso di restauro scientifico o di restauro e risanamento conservativo) e di uno studio sui rapporti planivolumetrici esteso anche alle fronti degli edifici circostanti e antistanti (in ogni caso) con la deduzione dei rapporti ottimali da utilizzarsi. La possibilità di aerazione ed illuminazione artificiale dei servizi igienici e delle cucine in nicchia può essere utilizzata per limitare al minimo le nuove bucatore.

Non sono ammessi nuovi balconi a sbalzo o terrazzi, né sono ammessi emergenze di corpi tecnici, portichetti e pensiline sopra-porta o sopra-finestra.

Le nuove bucatore o la modifica di quelle esistenti funzionali all'accesso a locali per autorimessa sono consentite solo se congrue nelle forme e dimensioni con i prospetti in cui sono inseriti.

- Elementi architettonici

Gli elementi architettonici di pregio devono essere conservati nella loro forma, posizione e materiali, valorizzandone la funzionalità anche ad usi nuovi.

Dovranno pertanto essere conservati nella forma originale, senza opere murarie aggiuntive o deprivative, gli elementi architettonici costitutivi dell'architettura rurale quali il balchìo, il portico, il solaio a voltine su pilastri o colonne, ecc., gli elementi costitutivi dell'architettura padronale o nobile quali il portale, la scalinata, la loggia, ecc., gli elementi accessori quali il pozzo, il forno, la ghiacciaia, ecc., gli elementi costitutivi dell'architettura religiosa, ecc.

- Pavimentazioni

Le pavimentazioni di pregio devono essere conservate o reintegrate impiegando materiali omogenei a quelli originari. Nel caso di nuove pavimentazioni si dovranno usare materiali simili per natura e lavorazione a quelle della tradizione locale.

- Paramenti esterni, intonaci, tinteggiature

Negli interventi di restauro i paramenti murari relativi ai fronti esterni ed interni, dovranno essere preventivamente conservati o ripristinati nella finitura originale.

Gli intonaci esterni dovranno essere realizzati con l'impiego di tecniche e materiali della tradizione locale (intonaci a calce) e tinteggiata con colori naturali tradizionali; è vietato l'impiego di intonaci plastici, spatolati o graffiati.

Il colore delle facciate e degli elementi decorativi dovrà essere riferito ad un'analisi compiuta su un congruo tratto della strada nella quale è inserito l'edificio e dovrà essere approvato dal Comune, previa campionatura in loco.

- Elementi decorativi

Gli elementi decorativi originari, (cornicioni, marcapiani, lesene ecc.) devono essere conservati e restaurati; la sostituzione di eventuali elementi architettonici irrecuperabili, in pietra naturale o laterizio (lesene, capitelli, davanzali, mensole, cornici, fittoni, decorazioni interne ed esterne ecc.) deve avvenire con gli stessi materiali usati nella tradizione locale.

- Infissi e serramenti esterni

Gli infissi e serramenti esterni di porte e finestre (scuri e telai a vetro) dovranno essere realizzati in modo coerente e uniforme all'edilizia storica, prevedendo in via prioritaria il

restauro o il ripristino degli infissi lignei e degli scuri e/o persiane esistenti, ovvero la loro sostituzione, in caso di grave degrado, ma sempre in coerenza con altri analoghi di tipo tradizionale.

Non sono ammessi infissi e serramenti in alluminio verniciato, pvc o materiali analoghi non coerenti con la tradizione locale. Non è ammesso l'inserimento di serrande avvolgibili.

L'uso di chiusure a vetro dovrà essere opportunamente limitato e commisurato alla numerosità ed ampiezza delle bucatore della facciata.

Le nuove inferiate non sono di norma ammesse: qualora ineludibili per ragioni di sicurezza, devono essere interposte, ove possibile, tra i vetri e gli scuri.

- Pavimentazioni esterne ed elementi di arredo

Per la realizzazione di pavimentazioni ed elementi di arredo urbano dovranno essere utilizzati materiali coerenti con i caratteri del nucleo storico.

I porticati, le scale e gli androni dovranno essere sistemati in coerenza ai caratteri architettonici dell'edificio, pavimentati e mantenuti liberi da ogni deposito di materiale.

Nelle pavimentazioni esterne di edifici di interesse storico sono di norma vietate pavimentazioni alla "Palladiana", in cemento od in asfalto, sia per quanto riguarda la viabilità di accesso privata che per le aree pertinenziali.

Le pavimentazioni tradizionali in cotto, in pietra naturale o in sasso levigato devono essere conservate e ripristinate nelle parti alterate reimpiegando materiali omogenei a quelli preesistenti ed utilizzando tecniche costruttive tradizionali.

- Impianti tecnologici

Le antenne radiotelevisive dovranno essere non più di una per ogni unità edilizia.

La possibilità di installazione di antenne paraboliche andrà valutata con estrema cautela allo scopo di evitarne la visibilità da spazi di uso pubblico; è vietata l'installazione negli edifici di interesse storico architettonico.

E' ammesso l'inserimento di blocchi realizzati con sistemi tradizionali o prefabbricati, per servizi igienici e per cucine, anche con l'utilizzazione di sistemi di ventilazione forzata;

L'inserimento di ascensori o montacarichi è condizionato al rispetto dell'impianto tipologico e non deve comunque interessare ambienti caratterizzati da elementi di valore artistico e architettonico.

E' vietata l'installazione di condizionatori o di qualsiasi apparecchiatura tecnologica assimilabile sulle pareti esterne; la collocazione all'interno dovrà essere compatibile con le caratteristiche architettoniche degli edifici e dovrà essere opportunamente occultata.

Art. 5.5 - Pertinenze degli insediamenti storici esterni ai nuclei storici

1. Le pertinenze degli insediamenti storici esterni ai nuclei storici partecipano del valore ambientale d'insieme e come tali necessitano di tutela.

2. In sede di primo intervento edilizio sull'insediamento storico devono essere individuate le pertinenze di cui al comma 1, sulle quale deve essere proposto uno schema di progetto unitario avente il fine di:

- attestare la suddivisione in proprietà; in territorio extraurbano gli insediamenti storici non potranno essere contornati da nuove recinzioni occlusive e non potranno essere suddivisi con recinzioni di qualsiasi tipo gli spazi originariamente unitari; eventuali delimitazioni esterne potranno essere consentite, purchè realizzate senza pregiudizio della visibilità dell'immobile, esclusivamente con siepe viva;

- definire lo stato dei luoghi, la consistenza dei volumi, gli usi in atto;
 - proporre criteri unitari di recupero in ordine ai materiali, ai rivestimenti e ai colori da impiegarsi nei prospetti esterni e sulla copertura;
 - individuare gli interventi di demolizione delle superfetazioni e delle opere incongrue e di risanamento delle aree libere necessari per il recupero della qualità storico architettonica ambientale dei complessi edilizi;
 - disporre criteri di intervento relativamente ad edifici, interni all'insediamento, privi di interesse storico, ma percettivamente connessi agli edifici principali;
 - verificare la sussistenza di fabbricati idonei alla realizzazione di superficie accessoria nei casi contemplati agli artt. 7.8, 7.9 e determinare le condizioni cui assoggettare l'eventuale insediamento, qualora consentito dalle presenti norme, di nuovi fabbricati per autorimessa, comunque non consentiti in aderenza agli edifici di cui all'art. 5.4 comma 1 lett. a) e b);
 - definire in linea di massima l'organizzazione del verde privato all'interno dell'area pertinenziale;
 - individuare gli eventuali elementi, da tutelare e valorizzare, caratterizzanti il territorio agricolo circostante.
3. Lo schema di progetto unitario, che deve essere sottoposto e approvato dalla Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio, costituisce riferimento per ogni successivo intervento. Qualora in sede di successivo intervento si intenda discostarsi da quanto definito dallo schema di progetto unitario approvato è necessario riproporre un nuovo schema di progetto unitario, che conservi la coerenza con quanto già realizzato in precedenza.
4. Allo scopo di orientare correttamente il progetto edilizio, esso può essere preceduto da richiesta di valutazione preventiva come definita all'art. 10.7 della parte regolamentare del RUE.

TITOLO 6. TERRITORIO URBANO

Art. 6.1 - Disciplina urbanistica edilizia all'interno degli ambiti urbani consolidati

1. All'interno degli ambiti urbani consolidati il RUE specifica, fatte salve le competenze del POC indicate dal PSC, la disciplina urbanistica edilizia attraverso il riconoscimento delle seguenti tipologie di tessuti ed aree:

- Sub-ambiti urbani di conservazione qualitativa
- Sub-ambiti urbani di manutenzione urbanistica
- Sub-ambiti urbani di completamento edificatorio
- Sub-ambiti urbani di insediamento produttivo artigianale
- Sub-ambiti urbani prevalentemente residenziali previsti dal PRG previgente in corso di attuazione
- Aree di verde privato inedificate.

Art. 6.2 – Sub-ambiti urbani di conservazione qualitativa

1. Identificazione: si tratta di aree di impianto non recente caratterizzate dalla presenza discontinua di edifici di interesse storico, da conservare e riqualificare nel loro insieme ovvero da aree a bassa densità edilizia di rilievo vegetazionale e/o paesaggistico.
2. Edificabilità massima:
 - è previsto il mantenimento della volumetria esistente, con possibilità di aumento all'interno di questa delle superfici utili;
 - la costruzione di nuovi volumi è consentita solo per la realizzazione o l'ampliamento delle autorimesse di pertinenza fino al raggiungimento della quantità minima di parcheggi privati prevista dalla L. n. 122/1989; la Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio può dettare disposizioni per un'ideale localizzazione per i nuovi volumi, qualora consentiti e l'eventuale realizzazione in interrato con copertura vegetale ovvero in elevazione con strutture conformate al rispetto dei luoghi
3. Usi ammessi:
 - C1, C4, C5
 - D1, D2
 - Usi appartenenti alla funzione R
 - Usi appartenenti alla funzione S
 - T1, T2
 - Z1, Z3
4. Interventi ammessi:
 - interventi manutentori
 - interventi conservativi
 - interventi adeguativi
5. Modo di attuazione: attuazione edilizia diretta.
6. Dotazioni urbanizzative: da reperire nella misura disposta dalle norme relative agli usi.

E' ammessa la monetizzazione delle aree di cessione qualora le stesse non siano superiori a 50 mq.

7. Prescrizioni morfologiche:

- numero dei piani: quello massimo esistente fra gli edifici oggetto di intervento o fra gli edifici confinanti
- altezza massima: quella massima esistente fra gli edifici oggetto di intervento o fra gli edifici confinanti
- la possibilità di installazione di attrezzature private di pertinenza è subordinata al rispetto dei valori delle preesistenze vegetazionali e della loro percezione.

8. Prescrizioni ecologiche ambientali:

- verde privato: vanno ricercate soluzioni che mantengano e valorizzino le aree a verde privato con impiego di essenze autoctone, naturalizzate ovvero congrue con la particolare tipologia del giardino; a tal scopo il progetto edilizio deve essere accompagnato da un progetto di manutenzione qualitativa delle superfici a verde di pertinenza;
- la superficie scoperta del lotto, dedotte le aree di parcheggio pertinenziale, non può essere impermeabilizzata per più del 30%.

Art. 6.3 – Sub-ambiti urbani di manutenzione urbanistica

1. Identificazione: si tratta di tessuti, costituenti la maggior parte degli ambiti urbani consolidati, rappresentati da aree edificate a prevalente destinazione residenziale.
Nelle aree non interessate da specifiche previsioni del POC si applicano, fatti salvi i vincoli più restrittivi di cui ai titoli 4 e 5 delle presenti norme, le disposizioni di cui ai punti seguenti.
2. Edificabilità massima: l'edificabilità ammessa è data dal rapporto tra la superficie utile dei fabbricati esistenti e la superficie del lotto di intervento privo di ogni asservimento eventualmente costituito in sede di rilascio di titoli abilitativi pertinenti altri fabbricati.
La suddetta edificabilità può essere incrementata in funzione di obiettivi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente a sensi dell'art. 7 ter della L.R. n. 20/2000 e s.m.i. nel caso in cui:
- a) non riguardi edifici di interesse storico ai sensi dell'art. 5.2;
 - b) non riguardi edifici già oggetto di interventi nuova costruzione o di demolizione e ricostruzione effettuati successivamente alla data di approvazione del previgente PRG;
 - c) riguardi edifici a destinazione residenziale o prevalentemente residenziale ovvero edifici interessati da interventi di dismissione di attività produttive esistenti con rilocalizzazione delle stesse in ambiti produttivi specializzati all'interno del territorio comunale.
- In tali casi l'edificabilità è incrementata fino ad un massimo del 30% secondo la gradualità stabilita nella tabella seguente e in ogni caso entro il limite di una edificabilità massima sul lotto di 1 mq/mq.

Premialità	Obiettivi di riqualificazione
+15%	Completo rispetto dei requisiti appartenenti alla famiglia 6 "Uso razionale delle risorse climatiche ed energetiche" di cui alla tab. 2.3 dell'art. 10.58
+2%	Completo rispetto dei requisiti appartenenti alla famiglia 8 "Uso razionale delle risorse idriche" di cui alla tab. 2.3 dell'art. 10.58
+3%	Completo rispetto dei requisiti appartenenti alla famiglia 6 "Controllo delle caratteristiche nocive dei materiali da costruzione" di cui alla tab. 2.3 dell'art. 10.58
+5%	Adeguamento sismico, secondo i criteri definiti all'art. 4.1
+5%	Opere di riqualificazione della scena urbana, secondo i parametri da definirsi con apposita delibera comunale

3. Usi ammessi: gli usi ammessi sono i seguenti:
C1, C4, C5
D1, D2
Usi appartenenti alla funzione R
Usi appartenenti alla funzione S
T1, T2
Z1, Z3
4. Interventi ammessi: tutti i tipi di intervento
5. Modo di attuazione: attuazione edilizia diretta.
6. Dotazioni urbanizzative: sono da reperire nella misura disposta dalle norme relative agli usi.
Nei casi previsti dall'art. è ammessa la monetizzazione delle aree di cessione.
7. Prescrizioni morfologiche: altezza massima: 12,50 m, fatte salve prescrizioni più restrittive riportate nelle tavole dei vincoli.
8. Prescrizioni ecologiche ambientali:
- la superficie scoperta del lotto, come risultante a seguito dell'intervento, detratte le aree a parcheggio pertinenziale nella misura richiesta dalle presenti norme e le relative strade di accesso, non può essere impermeabilizzata per oltre il 30%;
 - verde privato: è richiesto il mantenimento o la realizzazione, nel caso di nuova edificazione in lotti liberi, di una superficie a verde privato arbustivo e/o alberato lungo le strade urbane, tranne nei casi in cui per esigenze di visibilità in prossimità di intersezioni o curve si renda opportuno arretrare la vegetazione arborea e/o mantenere bassa la vegetazione arbustiva, secondo quanto stabilito nella parte regolamentare del RUE.

Art. 6.4 – Sub-ambiti urbani di completamento edificatorio

1. Identificazione: si tratta di aree non edificate intercluse a tessuti urbanizzati già destinate dal PRG previgente a completamento residenziale. Nelle aree non interessate da specifiche previsioni del POC si applicano le disposizioni di cui ai punti seguenti.

2. Edificabilità massima: $U_f = 0,16$ mq/mq nei lotti contrassegnati da lettera A.
 $U_f = 0,33$ mq/mq nei lotti contrassegnati da lettera B.
 $U_f = 0,50$ mq/mq nei lotti contrassegnati da lettera C.
 La suddetta edificabilità può essere incrementata fino ad un massimo del 20% secondo la gradualità stabilita nella tabella seguente in funzione del raggiungimento di prestazioni di elevata qualità.

Premialità	Obiettivi di qualità
+10%	Completo rispetto dei requisiti appartenenti alla famiglia 6 “Uso razionale delle risorse climatiche ed energetiche” di cui alla tab. 2.3 dell’art. 10.58
+2%	Completo rispetto dei requisiti appartenenti alla famiglia 8 “Uso razionale delle risorse idriche” di cui alla tab. 2.3 dell’art. 10.58
+3%	Completo rispetto dei requisiti appartenenti alla famiglia 6 “Controllo delle caratteristiche nocive dei materiali da costruzione” di cui alla tab. 2.3 dell’art. 10.58
+5%	Opere di riqualificazione della scena urbana, secondo i parametri da definirsi con apposita delibera comunale

3. Usi ammessi: gli usi ammessi sono i seguenti:
 C1, C4, C5
 D1, D2
 Usi appartenenti alla funzione R
 Usi appartenenti alla funzione S
 T1, T2
 Z1, Z3

4. Interventi ammessi: tutti i tipi di intervento

5. Modo di attuazione: - attuazione edilizia diretta.

6. Dotazioni urbanizzative: sono da reperire nella misura disposta dalle norme relative agli usi.
 - nei casi previsti dall’art. 9.81 è ammessa la monetizzazione delle aree di cessione;.

7. Prescrizioni morfologiche: altezza massima: 12,50 m. fatte salve prescrizioni più restrittive riportate nelle tavole dei vincoli.

8. Prescrizioni ecologiche ambientali:
 - la superficie scoperta del lotto, come risultante a seguito dell’intervento, detratte le aree a parcheggio pertinenziale nella misura

richiesta dalle presenti norme e le relative strade di accesso, non può essere impermeabilizzata per oltre il 30%;

- verde privato: è richiesto la realizzazione di una superficie a verde privato arbustivo e/o alberato lungo le strade urbane, tranne nei casi in cui per esigenze di visibilità in prossimità di intersezioni o curve si renda opportuno arretrare la vegetazione arborea e/o mantenere bassa la vegetazione arbustiva, secondo quanto stabilito nella parte regolamentare del RUE.

Art. 6.5 – Sub-ambiti urbani di insediamenti produttivi artigianali

1. Identificazione: si tratta di aree edificate con significativa presenza di attività produttive artigianali intercluse nel tessuto urbano, riconosciute nella loro consistenza, funzione e legittimità, non costituenti tuttavia ambiti da considerarsi specializzati.
Nelle aree non interessate da specifiche previsioni del POC si applicano le disposizioni di cui ai punti seguenti.
2. Edificabilità massima: 130% della SU esistente entro un massimo $U_f=0,65$ mq/mq.
3. Usi ammessi: gli usi ammessi sono i seguenti:
C5, C6, C7
P1, P2,
Z1
4. Interventi ammessi: tutti i tipi di intervento
5. Modo di attuazione: attuazione edilizia diretta.
6. Dotazioni urbanizzative: sono da reperire nella misura disposta dalle norme relative agli usi.
Nei casi previsti dall'art. 9.81 è ammessa la monetizzazione delle aree di cessione.
7. Prescrizioni morfologiche: altezza massima: 12.50 m. fatte salve prescrizioni più restrittive riportate nelle tavole dei vincoli.
8. Prescrizioni ecologiche ambientali:
- la superficie scoperta del lotto, come risultante a seguito dell'intervento, dedotte le aree a parcheggio pertinenziale nella misura richiesta dalle presenti norme e le relative strade di accesso, non può essere impermeabilizzata per oltre il 30%.

Art. 6.6 – Sub-ambiti urbani prevalentemente residenziali previsti dal PRG previgente in corso di attuazione

1. Identificazione: si tratta di aree a prevalente destinazione residenziale interessate da strumento attuativo approvato in corso di esecuzione il cui perimetro è appositamente identificato sulla cartografia del RUE
2. Edificabilità massima: quella prevista dallo strumento attuativo approvato
3. Usi ammessi: quelli ammessi dallo strumento attuativo approvato
4. Interventi ammessi: quelli ammessi dallo strumento attuativo approvato
5. Modo di attuazione: attuazione edilizia diretta in esecuzione dallo strumento attuativo approvato. Varianti ad esso possono essere approvate in conformità alle norme del previgente PRG che hanno presieduto alla sua formazione, purchè entro i termini di approvazione del presente RUE. Successivamente alla approvazione del presente RUE possono essere approvate varianti allo strumento attuativo che non attengano le prescrizioni limitative relative alla “superficie utile”, agli “usi ammessi”, agli “interventi ammessi”.
6. Dotazioni urbanizzative: quelle previste dallo strumento attuativo approvato
7. Prescrizioni morfologiche: quelle previste dallo strumento attuativo approvato

Art. 6.7 - Aree di verde privato inedificate

1. Identificazione: si tratta di aree non edificate destinate a giardino o a verde ambientale, inserite all'interno degli ambiti urbani consolidati.
2. Edificabilità massima: non è ammessa nessuna edificazione
8. Prescrizioni ecologiche ambientali:
- è richiesto il mantenimento e la cura del verde privato esistente.

Art. 6.8 – Ambiti urbani di riqualificazione intensiva

1. Identificazione: si tratta di parti del territorio che necessitano di politiche di riorganizzazione territoriale, che favoriscano il miglioramento della qualità ambientale e architettonica dello spazio urbano ed una più equilibrata distribuzione di servizi, di dotazioni territoriali o di infrastrutture per la mobilità, ovvero necessitano di politiche integrate volte ad eliminare le eventuali condizioni di abbandono e di degrado edilizio, igienico, ambientale e sociale che le investono. Sino alla adozione nel POC delle previsioni di riqualificazione del PSC si applicano le disposizioni di cui ai punti seguenti.
Gli ambiti di riqualificazione intensiva estendono la loro azione a porzioni di territorio rurale attraverso interventi di ripristino, messa in sicurezza e valorizzazione degli aspetti paesaggistici ambientali.

L'ambito di influenza è identificato nella cartografia del RUE dal perimetro che li ingloba.

2. Edificabilità massima: non sono ammessi incrementi di carico urbanistico.
3. Usi ammessi: quelli in atto e quelli analoghi appartenenti alla medesima Funzione.
4. Interventi ammessi: nel caso di insediamenti produttivi con attività in essere:
 - interventi manutentori,
 - interventi conservativinegli altri casi:
 - interventi manutentori
 - interventi conservativi
 - mutamento d'uso senza opere
5. Modo di attuazione attuazione edilizia diretta
7. Dotazioni urbanizzative: sono da reperire nella misura disposta dalle norme relative agli usi.
E' ammessa la monetizzazione delle aree di cessione nei casi e con le modalità previsti dall'art. 9.81
8. Prescrizioni morfologiche: H max = quella esistente.
9. Prescrizioni ecologiche ambientali:
Superficie permeabile attrezzata a verde: non inferiore al 10% della SF

Art. 6.9 – Ambiti per nuovi insediamenti (PRG previgente)

1. Si tratta delle parti del territorio destinate dal PRG previgente a trasformazione urbanistica attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica o di nuovo insediamento per funzioni prevalentemente residenziali, confermati dal PSC e da attuarsi previo inserimento nel POC. Sino alla adozione nel POC delle previsioni attinenti tali ambiti sono consentiti solo interventi di tipo manutentorio e conservativo senza modifica di destinazione d'uso.

Art. 6.10 – Ambiti per nuovi insediamenti

1. Si tratta di parti del territorio individuate dal PSC per funzioni prevalentemente residenziali e da attuarsi previo inserimento nel POC. Sino alla adozione nel POC delle previsioni attinenti tali ambiti sono consentiti solo interventi di tipo manutentorio e conservativo senza modifica di destinazione d'uso.

Art. 6.11 – Ambiti specializzati per attività produttive consolidati

1. Identificazione: si tratta di aree edificate o parzialmente edificate appartenenti agli ambiti produttivi di rilievo comunale.

Agli ambiti specializzati per attività produttive consolidati non interessate da specifiche previsioni del POC si applicano le disposizioni di cui ai punti seguenti.

2. Edificabilità massima: UF max = 0,65 mq/mq fatta salva quella preesistente se superiore.
3. Usi ammessi: C1, C2, C4, C5, C6, C7
P1, P2, P3
S4, S5, S6, S7, S8, S9
Z1
4. Limitazioni agli usi:
 - l'uso C2 è ammesso limitatamente alle medie strutture di vendita, previa verifica di sostenibilità (componente mobilità) e previo reperimento completo non monetizzabile delle dotazioni di standard;
 - è escluso l'insediamento di attività insalubri di prima classe di cui al DM 05/09/1994 e di ogni altra attività che può comportare danni o disturbi ambientali;
 - sono escluse le attività generatrici di forti flussi di mezzi pesanti quali ad esempio quelle legate alla logistica; l'insediamento di aziende operanti nel settore trasporti e commercio è soggetto a verifica di sostenibilità (componente mobilità);
 - gli usi C1, C2.1, C4, C5, C6 sono ammessi per unità fondiarie non superiori a 1.000 mq ovvero per superfici utili non superiori a 600 mq.
 - è esclusa la possibilità di insediamento di industrie a rischio di incidente rilevante;
 - è escluso l'insediamento di attività idroesigenti che abbiano necessità di attingimento autonomo da risorse idriche sotterranee o di superficie.
5. Interventi ammessi: tutti i tipi di intervento
6. Modo di attuazione: attuazione edilizia diretta
7. Dotazioni urbanizzative: sono da reperire nella misura disposta dalle norme relative agli usi. E' ammessa la monetizzazione delle aree di cessione nei casi previsti dall'art. 9.81
8. Prescrizioni morfologiche: H max = 9 m., con esclusione dei volumi tecnici. Può essere consentito il superamento di tale limite in particolari situazioni ove specifiche esigenze produttive rendano necessarie altezze superiori od ove non sia possibile lo sviluppo della struttura edilizia in ampliamento orizzontale, previa comunque verifica di sostenibilità (componente paesaggio).
9. Prescrizioni ecologiche ambientali:
 - Superficie permeabile attrezzata a verde: non inferiore al 10% della SF

TITOLO 7. TERRITORIO RURALE

Art. 7.1. Partizione del territorio rurale

1. Il RUE ripartisce il territorio rurale in ambiti, aree e insediamenti.
2. Gli ambiti sono definiti come parti di territorio, pur differenziati nei caratteri ambientali, negli usi e nei vincoli, che partecipano, nelle finalità di sviluppo o conservazione e nelle modalità di intervento, a politiche di riassetto territoriale e paesistico ambientale unitarie.
3. Le aree e gli insediamenti sono caratterizzati da connotati, funzioni e obiettivi peculiari e disciplinati da specifiche disposizioni.
4. Gli ambiti riconosciuti dal RUE nel territorio rurale sono i seguenti:
 - ambiti di valore naturale e ambientale,
 - ambiti rurali di rilievo paesaggistico.
5. Gli ambiti di valore naturale e ambientale sono le parti del territorio rurale interessate da speciali discipline di tutela o progetti di valorizzazione, in quanto connotate da particolare pregio naturalistico, ovvero da forti limitazioni alla produttività dei suoli, per condizioni pedo-climatiche, geomorfologiche, idrogeologiche: in particolare sono tra l'altro ambiti di valore naturale e ambientale le aree boscate e quelle destinate al rimboschimento, ivi compresi i soprassuoli boschivi distrutti o danneggiati dal fuoco, gli invasi ed alvei di laghi, i bacini e corsi d'acqua, le aree SIC.
6. Gli ambiti rurali di rilievo paesaggistico sono parti del territorio rurale particolarmente caratterizzate dalla compresenza ed alternanza di zone o elementi naturali e di aree coltivate, laddove nell'insieme il territorio assume caratteri di valore percettivo.
7. Le aree sono sub-ambiti del territorio rurale caratterizzati da particolari discipline di tutela o di destinazione funzionale e comprendono:
 - le aree SIC,
 - le aree con diritti edificatori assegnati dal PRG da trasferire,
 - le aree per attrezzature sportive motoristiche,
 - le aree per attività ludiche del "Parco Matildico".
8. Le aree SIC sono soggette alle disposizioni previste dalla legislazione in materia ed alle prescrizioni dell'art. 89 delle Norme del PTCP.
9. Le aree per attrezzature sportive motoristiche comprendono le piste, gli impianti e i servizi necessari per la pratica sportiva. Il movimento terra dovrà essere limitato al minimo indispensabile, i riporti e gli sterri, la buona regimazione di tutte le acque, da accompagnare in rete e da non disperdere in campo, oltre ad una adeguata manutenzione, che dovrà essere svolta nel tempo dagli esercenti, dovranno avvenire sotto stretto controllo tecnico.
10. Le aree per attività ludiche del "Parco Matildico" comprendono le costruzioni, gli spazi attrezzati e l'organizzazione del verde funzionali all'esercizio di attività di ristorazione, ricettività, divertimento, sport e attività integrative. Vi sono ammessi con attuazione diretta la realizzazione delle dotazioni territoriali ed ecologiche ambientali e l'inserimento degli usi appartenenti alle funzioni ricettive, turistiche, ludiche (T) nei limiti delle superfici utili esistenti e di un loro ampliamento massimo del 10% a fini di adeguamento e qualificazione delle strutture. Interventi di dimensione superiore possono essere previsti dal POC e programmati in un PUA esteso all'intera area.
11. Gli insediamenti sono particolari strutture che svolgono funzioni non connesse o non più direttamente connesse con le attività agricole, ma che il RUE riconosce nella loro attuale consistenza e funzione assegnando possibilità di evoluzione. Tali insediamenti sono:
 - i nuclei rurali di valore ambientale,
 - gli insediamenti produttivi extragricoli esistenti e confermati,

- gli insediamenti dismessi incompatibili con le condizioni ambientali e paesaggistiche tali da costituire elemento di forte degrado,
 - un'area a destinazione residenziale del previgente PRG soggetta ad attuazione temporalizzata.
12. Nei nuclei di valore ambientale si applicano le disposizioni della Classificazione tipologica funzionale degli edifici rurali esistenti e la relativa disciplina edilizia di cui agli art 7.5 e successivi. Ai fabbricati di cui all'art. 7.8 (servizi agricoli) che abbiano le caratteristiche definite al comma 3 dell'art. 7.7 sono applicabili anche le disposizioni dell'art. 7.7 medesimo.
13. Negli insediamenti produttivi extragricoli esistenti e confermati sono consentiti interventi di tipo manutentorio, conservativo e adeguativo e di ampliamento entro il limite del 10% della Su esistente senza aumento del numero di unità aziendali. In caso di cessazione dell'attività il Sindaco, su parere della Commissione Edilizia, può autorizzare usi analoghi purchè esenti da esiti nocivi o molesti.
14. Negli insediamenti dismessi incompatibili con le condizioni ambientali e paesaggistiche tali da costituire elemento di forte degrado il RUE individua con apposita simbologia gli edifici dismessi e non recuperabili per finalità agricole, incongrui sotto il profilo ambientale, paesaggistico, urbanistico per i quali sono ammessi, in alternativa a quanto previsto dalla disciplina di cui all'art. 7.5 successivo, interventi di demolizione integrale, risanamento delle aree, loro restituzione ad usi agricoli, naturali o di verde privato con possibilità di realizzare, in ampliamento a edifici esistenti o in nuove costruzioni nell'ambito dell'insediamento rurale di appartenenza, una nuova unità abitativa per una superficie non superiore a 120 mq di SU.
15. Nell'area a destinazione residenziale del previgente PRG soggetta ad attuazione temporalizzata individuata sulla tav. 01 del RUE è consentita entro la scadenza sotto definita l'attuazione delle previsioni del previgente PRG inerenti il completamento edificatorio di tre lotti sui quali è stata avviato e interrotto l'impianto edilizio. Ogni diritto edificatorio decade se entro il termine inderogabile di 3 anni dalla approvazione del presente RUE non viene rilasciato il titolo abilitativo e se le opere non sono completate entro i termini fissati dallo stesso.

Art. 7.2. Disciplina degli interventi edilizi funzionali alle attività produttive agricole

1. Negli ambiti del territorio rurale di cui all'art. 7.1 sono ammessi, con le limitazioni di cui alla tabella 4, gli interventi edilizi relativi agli usi appartenenti alla funzione agricola direttamente connessa alla conduzione del fondo (funzione A) alle seguenti condizioni:
- a) è richiesto il preventivo accertamento della funzionalità, congruità, sostenibilità attraverso la formazione di un Programma di organizzazione produttiva agricola come definito dall'art. 9.7 successivo nei seguenti casi:
 - nuove costruzioni relative agli usi A1 (Abitazione agricola) ovvero interventi cui consegua la formazione di nuove unità abitative ovvero ampliamenti eccedenti i limiti di cui al comma 1 lett. a) dell'art. 7.3,
 - nuove costruzioni o ampliamenti di edifici esistenti eccedenti i limiti di Su di cui al comma 2 lett. b) dell'art. 7.3 relativi agli usi A2 (Servizi agricoli), A3 (Allevamento aziendale), A4 (Attività di conservazione, trasformazione, commercializzazione di prodotti agricoli direttamente connessi alla conduzione del fondo dell'azienda agricola), A5 (Serre fisse);
 - b) è prevista in tutti gli altri casi la sola dimostrazione del rispetto dei limiti di cui all'art. 7.3 successivo e delle prescrizioni di cui agli artt. 9.12, 9.13, 9.14, 9.15, 9.16, 9.17, 9.18;
 - c) i nuovi fabbricati abitativi, produttivi o di servizio alla azienda agricola devono essere ubicati in prossimità degli edifici esistenti, ovvero, nel caso l'azienda sia priva di fabbricati, in luogo idoneo a consentire eventuali sviluppi futuri. I progetti che non rispettino tali condizioni possono essere respinti;

- d) per l'accesso alla formazione del Programma di organizzazione produttiva agricola è necessario nei casi di cui al presente comma il titolo di Imprenditore agricolo professionale (IAP) ai sensi del D.lgs. n. 101/2005.
2. Negli ambiti del territorio rurale gli interventi edilizi relativi agli usi appartenenti alla funzione agricola non direttamente connessa alla conduzione del fondo (N) sono ammessi, con le limitazioni di cui alla tabella 4, alle seguenti condizioni:
- a) è richiesto il preventivo accertamento della idoneità localizzativa, adeguatezza infrastrutturale, sostenibilità ambientale attraverso la formazione di un Programma di organizzazione produttiva agricola come definito dall'art. 9.7 successivo nei seguenti casi:
- ampliamenti e nuove costruzioni relative a insediamenti esistenti che prevedano incrementi di SU superiori al 20% della SU esistente attinenti agli usi N1 (Allevamento industriale), N2 (Attività di conservazione, trasformazione, commercializzazione di prodotti agricoli svolta in forma industriale), N3 (Attività di lavorazione agricola per conto terzi), N4 (Attività di riparazione di macchine agricole), N6 (Servizi offerti alle aziende agricole o ad attività svolte nel territorio rurale);
- b) è richiesta in tutti gli altri casi di intervento su insediamenti esistenti la sola dimostrazione del rispetto dei limiti di cui all'art. 7.4 e delle prescrizioni di cui agli artt. 9.30, 9.31, 9.32, 9.33, 9.34, 9.35;
- c) è richiesta specifica Variante cartografica al RUE nel caso di localizzazione di nuovi insediamenti. Nuovi insediamenti possono essere consentiti con intervento diretto solo per gli usi N5 (Ricovero e gestione di animali non a scopo di produzione zootecnica) nei limiti stabiliti dall'art. 9.34.
3. Negli ambiti del territorio rurale le nuove costruzioni, gli ampliamenti, le sopraelevazioni debbono rispettare un'altezza massima pari, a meno di disposizioni più restrittive relative a specifici ambiti, a m. 7,50 con un numero di piani non superiore a 2. Altezze superiori possono essere ammesse solo nel caso siano imposte da esigenze di rispetto di norme di carattere igienico sanitario ed espressamente richieste dall'Ente di controllo competente in materia, ovvero da dimostrate esigenze tecniche funzionali nel caso di edifici specialistici ovvero conseguenti dall'inserimento di elementi strutturali di consolidamento statico e adeguamento sismico e sono soggette in tutti tali casi a verifica di sostenibilità di cui all'art. 9.10 (componente paesaggio). Ove necessario debbono essere previste adeguate opere di mitigazione percettiva.
4. Negli ambiti del territorio rurale gli interventi relativi all'uso Z2 (Infrastrutture e impianti di organizzazione del territorio rurale) sono ammessi nei limiti stabiliti nelle norme relative agli ambiti stessi. Gli interventi relativi all'uso Z3 (Attrezzature private di pertinenza) sono ammessi nei limiti indicati al comma 2, terzo alinea dell'art. 7.5.
5. Gli interventi soggetti a permesso di costruire connessi alla modificazione morfologica o di destinazione funzionale o d'uso colturale di superfici fondiarie superiori a 10 ha sono soggetti a preventivo inserimento nel POC.
6. Al fine di migliorare il grado di compatibilità delle strutture edilizie con il contesto paesaggistico e ambientale del territorio rurale, i progetti edilizi si attengono ai seguenti criteri generali:
- le nuove strutture edilizie da realizzare (compresi gli ampliamenti di quelle esistenti) devono, per collocazione nel contesto geografico e per tipologia architettonica e scelte tecnico-costruttive e di materiali, risultare adeguate al contesto, nel senso della ricerca di coerenza funzionale e formale con l'ambiente in cui sono inserite;
 - sono da escludere in ogni caso soluzioni di forte impatto paesaggistico; per le nuove costruzioni attinenti gli usi A3 (Allevamento aziendale), A4 (Attività di conservazione, trasformazione, commercializzazione di prodotti agricoli direttamente connessi alla conduzione del fondo dell'azienda agricola), A5 (Serre fisse), N1 (Allevamento industriale), N2 (Attività di conservazione, trasformazione, commercializzazione di prodotti agricoli svolta in forma

industriale), N3 (Attività di lavorazione agricola per conto terzi), N4 (Attività di riparazione di macchine agricole), N6 (Servizi offerti alle aziende agricole o ad attività svolte nel territorio rurale) è richiesta negli ambiti rurali di rilievo paesaggistico la verifica di sostenibilità di cui all'art. 9.10 (componente paesaggio); negli ambiti di valore naturale e ambientale gli interventi di recupero effettuati in insediamenti dismessi sono subordinati a verifica di sostenibilità di cui all'art. 9.10 (componenti mobilità, emissioni inquinanti);

- va in ogni caso evitata la collocazione di nuovi fabbricati lungo strade di interesse panoramico e in situazioni dove si realizzi un'interferenza percettiva con la morfologia del sistema collinare e con le linee dei crinali.

TAB. 4 – LIMITAZIONI RELATIVE AGLI INTERVENTI FUNZIONALI ALLE ATTIVITA' PRODUTTIVE AGRICOLE

AMBITI		USI													
art.		A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7	N1	N2	N3	N4	N5	N6	
7.1	Ambiti rurali di rilievo paesaggistico	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2	2	2	2	
7.1	Ambiti di valore naturale e ambientale	2	2	2	2	2	2	3	3	3	3	3	2	2	
7.1	Aree SIC	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	

Legenda delle limitazioni:

1	Nessuna limitazione specifica: si osservano le limitazioni stabilite negli articoli relativi ai singoli usi
2	Sono ammessi solo gli interventi consentiti dal RUE per le aziende esistenti.
3	Sono ammessi solo interventi di tipo manutentorio, conservativo, adeguativo sugli edifici esistenti. Ampliamenti e nuove costruzioni sono ammessi solo se previsti da specifici programmi approvati in attuazione degli strumenti di programmazione regionale di settore nei fondi di aziende agricole esistenti alla data di approvazione del RUE.

Legenda degli usi:

A- Funzione agricola direttamente connessa alla conduzione del fondo:	
Uso A1 -	Abitazione agricola
Uso A2 -	Servizi agricoli
Uso A3 -	Allevamento aziendale
Uso A4 -	Attività di conservazione, trasformazione, commercializzazione di prodotti agricoli direttamente connessi alla conduzione del fondo dell'azienda agricola
Uso A5 -	Serre fisse
Uso A6 -	Attività agrituristiche
Uso A7 -	Ricovero attrezzi, materiali, prodotti, animali in aziende agricole prive di titolo IAP
N- Funzione agricola non direttamente connessa alla conduzione del fondo:	
Uso N1 -	Allevamento industriale
Uso N2 -	Attività di conservazione, trasformazione, commercializzazione di prodotti agricoli svolta in forma industriale
Uso N3 -	Attività di lavorazione agricola per conto terzi
Uso N4 -	Attività di riparazione di macchine agricole
Uso N5 -	Ricovero e gestione di animali non a scopo di produzione zootecnica
Uso N6 -	Servizi offerti alle aziende agricole o ad attività svolte nel territorio rurale

Art. 7.3 – Interventi edilizi consentiti in assenza di Programma di organizzazione produttiva agricola per funzioni direttamente connesse alla conduzione del fondo**1. Uso A1 (Abitazione agricola)**

Nelle unità aziendali già dotate di edificio abitativo sono ammessi senza Programma di organizzazione produttiva agricola gli interventi di recupero degli edifici abitativi esistenti e di ampliamento dell'abitazione dell'Imprenditore agricolo, come definito dal D.Lgs. n. 228/2001, nei seguenti limiti:

- a) aumento della Su preesistente ai fini dell'adeguamento degli alloggi esistenti fino ad una Su massima degli stessi di 100 mq ciascuno;
- b) per gli edifici con Su residenziale inferiore a mq 200, in alternativa all'aumento di cui alla lettera a): aumento massimo della Su una tantum pari a mq 50;
- c) aumento della superficie accessoria fino al raggiungimento di una superficie accessoria massima pari al 60% della Su residenziale.

2. Usi A2 (Servizi agricoli), A3 (allevamento aziendale), A4 (attività di conservazione, trasformazione, commercializzazione di prodotti agricoli direttamente connesse alla conduzione del fondo dell'azienda agricola), A5 (serre fisse)

Nei centri aziendali esistenti sono ammessi senza Programma di organizzazione produttiva agricola gli interventi di recupero degli edifici esistenti, di ampliamento e di nuova costruzione nei seguenti limiti:

- a) Superficie minima dell'azienda: 3 Ha,
- b) UF: 150 mq/Ha riferito a tutti gli usi sopraelencati, sino ad una nuova SU massima di 200 mq nel periodo di validità delle presenti norme.

3. Uso A6 (attività agrituristiche)

Nei centri aziendali esistenti sono ammessi senza Programma di organizzazione produttiva agricola gli interventi di recupero degli edifici esistenti. Gli interventi edilizi sugli immobili da destinare all'attività agrituristiche devono essere realizzati nel rispetto delle norme di cui al capo A-II, articolo A-9, e al capo A-IV dell'allegato alla L.R. n. 20/2000.

4. Uso A7 (ricovero attrezzi, materiali, prodotti, animali in aziende agricole prive dei requisiti di Imprenditore agricolo, come definito dal D.Lgs. n. 228/2001)

Si osservano le seguenti limitazioni:

- SAU minima = 10.000 mq, con esclusione dei frazionamenti effettuati successivamente all'entrata in vigore delle presenti norme, destinata a colture agricole specializzate che richiedano frequenti e periodiche attività di lavorazione (sono escluse le colture cerealicole, foraggere e i prati)
- superficie coperta = 15 mq/Ha, fino ad un massimo di mq 30 comprensivi della superficie di fabbricati preesistenti.

Art. 7.4 – Interventi edilizi consentiti in assenza di Programma di organizzazione produttiva agricola per funzioni non direttamente connesse alla conduzione del fondo**1. Uso N1 (allevamento industriale)**

Sono consentiti gli interventi di recupero degli edifici esistenti. Gli ampliamenti degli edifici per allevamenti esistenti sono ammessi ai fini della riorganizzazione e riqualificazione produttiva, del miglioramento ambientale e del miglioramento delle condizioni vitali del patrimonio zootecnico nella misura massima del 20% della Su esistente, con un massimo di 300 mq di SU.

2. Uso N2 (Attività di conservazione, trasformazione, commercializzazione di prodotti agricoli svolta in forma industriale)

Sono consentiti gli interventi di recupero degli edifici esistenti. Gli ampliamenti degli edifici esistenti sono ammessi ai fini della riorganizzazione e riqualificazione produttiva, del miglioramento ambientale nella misura massima del 20% della Su esistente, con un massimo di 300 mq di SU

3. Uso N3 (Attività di lavorazione agricola per conto terzi)

Sono consentiti gli interventi di recupero degli edifici esistenti. Gli ampliamenti degli edifici produttivi esistenti sono ammessi nella misura massima del 20% della Su esistente, con un massimo di 300 mq di SU.

4. Uso N4 (Attività di riparazione di macchine agricole)

Sono consentiti gli interventi di recupero degli edifici esistenti. Gli ampliamenti degli edifici produttivi esistenti sono ammessi nella misura massima del 20% della Su esistente, con un massimo di 300 mq di SU.

5. Uso N5 (Ricovero e gestione di animali non a scopo di produzione zootecnica)

E' ammesso il recupero e il mutamento d'uso dei fabbricati esistenti.

Nel caso di ampliamento o nuova costruzione, in carenza di fabbricati idonei esistenti, posizionata sempre comunque nell'area pertinenziale di insediamenti rurali esistenti, si osservano le seguenti limitazioni:

- Superficie coperta destinabile al ricovero di equini e agli spazi di servizio annessi: 50 mq.
- Superficie coperta destinabile a ricovero di animali domestici, da cortile o per attività sportive ed altre: mq 20
- Sm = 5.000 mq
- Ogni 10 mq di superficie coperta deve essere recintata una superficie a verde di almeno mq 500

6. Uso N6 (Servizi offerti alle aziende agricole o ad attività svolte nel territorio rurale)

Sono consentiti gli interventi di recupero degli edifici esistenti. Gli ampliamenti degli edifici produttivi esistenti sono ammessi nella misura massima del 20% della Su esistente, con un massimo di 300 mq di SU.

Art. 7.5 - Classificazione tipologica funzionale degli edifici rurali esistenti e relativa disciplina edilizia

1. La disciplina delle destinazioni d'uso degli insediamenti esistenti nel territorio rurale è formata con riferimento alla classificazione tipologica funzionale. Ogni edificio, posto all'esterno delle *Are* e degli *Insediamenti* di cui ai commi 7 e 11 dell'art 7.1 e dei nuclei storici di cui all'art. 5.1, per il quale è richiesto un intervento edilizio deve essere inquadrato in una delle categorie descritte ai successivi articoli da 7.6 a 7.17.

2. Ai fini della richiesta di intervento edilizio sugli edifici rurali esistenti, l'interessato deve indicare nel progetto il perimetro dell'unità di intervento che comprende oltre all'edificio o agli edifici oggetto di intervento anche le aree e gli edifici pertinenziali attribuendo ad ognuno di essi la congrua classificazione tipologica funzionale. I perimetri delle unità di intervento rappresentano anche unità minime di progetto nelle quali:

- sono imposti la demolizione dei fabbricati non legittimi e non sanabili e il recupero e risanamento delle aree libere con ripristino, ove occorra, delle condizioni di decoro;
- nel caso di realizzazione di nuove unità abitative extragricole (uso R1), mediante trasformazione d'uso di fabbricati esistenti ove consentito, è richiesto il rispetto delle prescrizioni, dettate nei successivi articoli, inerenti i posti auto e il recupero e risanamento delle aree pertinenziali per l'intera unità di intervento; il risanamento delle aree pertinenziali prevede anche la demolizione dei fabbricati incongrui, non più funzionali alle attività agricole e determinanti contrasto paesaggistico;

- sono anche ammesse opere di modesta entità relative alle attrezzature private di pertinenza (uso Z3), purchè adeguatamente inserite nell'ambiente con congruo impianto di arredo vegetale: esse non devono dar luogo all'impermeabilizzazione di superfici superiori a mq 100 per ciascuna unità di intervento. La possibilità di installazione di attrezzature inerenti l'uso Z3 nelle pertinenze di edifici tutelati ai sensi degli artt. 5.2 è subordinata a verifica di sostenibilità di cui all'art. 9.10 (componente paesaggio).
3. Il complesso di insediamenti rurali facente riferimento ad una gestione aziendale unitaria posto in località Vendina, appositamente individuato nella tav. 01 del RUE, è considerato ai fini dell'applicazione del presente articolo una unica unità di intervento.
4. Contestualmente alla richiesta di permesso di costruire per la trasformazione d'uso di rustici da funzioni agricole a funzioni extragricole all'esterno delle *Aree* e degli *Insedimenti* di cui ai commi 7 e 11 dell'art 7.1 e dei nuclei storici di cui all'art. 5.1 il richiedente sottoscrive una dichiarazione di accettazione delle condizioni di contesto ambientale attualmente ed in futuro determinate dall'espletamento nelle aree circostanti delle ordinarie operazioni proprie dell'attività agricola e si impegna con atto unilaterale d'obbligo a:
- apportare, a proprie spese e nei tempi fissati dall'Amministrazione Comunale, gli eventuali adeguamenti alla viabilità vicinale interessata ed ai punti di immissione sulla viabilità pubblica, che risultino necessari in funzione dell'intervento richiesto,
 - compartecipare per quota parte ad assicurarne la relativa manutenzione nel tempo,
 - realizzare le infrastrutture tecniche e tecnologiche mancanti o insufficienti, ovvero a rinunciarvi espressamente dimostrando di provvedere in modo alternativo ed autonomo alla carenza delle stesse,
 - non richiedere al Comune l'erogazione di servizi territoriali distribuiti oltre a quelli già attualmente forniti,
 - effettuare le eventuali opere che risultassero nel tempo necessarie per la conservazione dei suoli, della stabilità e sicurezza dell'area, quali l'impianto di elementi vegetazionali, interventi di manutenzione dei drenaggi, consolidamento di scarpate, sistemazioni viarie, ecc.
5. Ai fini della esatta determinazione degli obblighi di cui al comma 4 precedente, l'interessato può presentare richiesta di valutazione preventiva ai sensi dell'art. 10.7.
6. Nel caso di intervento a fini abitativi comportante richiesta di permesso di costruire, in zone non servite da pubblica fognatura depurata, è richiesta l'adozione di opportuni sistemi di trattamento dei reflui da concordarsi con le competenti autorità sanitarie preposte al controllo ambientale e secondo modalità coerenti con le caratteristiche geologiche del sito interessato. Ai sensi della delibera interministeriale 04/02/1977, nel caso di formazione di trincee di subirrigazione, queste devono estendersi su una superficie adeguata e ad una conveniente distanza da condotte idriche, non inferiore a m. 30; nel caso di realizzazione di vasche di fitodepurazione, queste devono essere poste dalla rete idrica a conveniente distanza non inferiore comunque a m. 10.
7. Ai sensi dell'art. A.21 dell'Allegato alla L.R. 20/2000, ogni trasformazione edilizia ad uso extragricolo comporta per le unità poderali agricole cui erano asserviti gli edifici riutilizzati a fini non agricoli, i seguenti limiti a nuove edificazioni, anche a seguito di frazionamento:
- a) nel caso di recupero di edifici con originaria funzione abitativa, è esclusa la possibilità di realizzare nuovi edifici abitativi connessi all'agricoltura; pertanto in tutti i casi di mutamento d'uso, anche a seguito di frazionamento, dovrà essere presentata copia dell'atto di vincolo atemporale di non edificazione a fini abitativi registrato e trascritto, a cura e spese del richiedente, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di tutti i terreni appartenenti all'unità poderale alla data di approvazione del RUE.
 - b) nel caso di recupero di edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa, la realizzazione di nuove costruzioni funzionali all'esercizio dell'agricoltura e' comunque preclusa per 10 anni dalla trascrizione di cui al punto c) seguente. Successivamente, tali interventi sono

subordinati alla verifica da parte del Comune dell'esistenza di sopravvenute esigenze dell'azienda, conseguenti alla riconversione dei sistemi di produzione agricola;

c) i limiti alla capacità edificatoria delle unità poderali agricole, previsti al punto b) precedente, sono trascritti a cura e spese degli interessati presso la competente conservatoria dei registri immobiliari, contemporaneamente alla variazione nella iscrizione catastale degli edifici non più connessi all'agricoltura.

8. Ai fini del contenimento del carico urbanistico in territorio rurale nei complessi edilizi formati da più edifici suscettibili di recupero con formazione di nuove unità abitative, queste stesse sono limitate ad un numero complessivo massimo di 4. Nel caso di complessi edilizi di particolare valore storico o di tipologia specialistica complessa può essere presentato e approvato un Piano di recupero con autonoma determinazione dell'incremento di carico urbanistico rapportato alla fattibilità tecnico economica del recupero, all'idoneità della rete stradale di accesso, agli interventi di infrastrutturazione tecnologica da attuare e ad interventi di valorizzazione paesaggistica del contesto ambientale da realizzare contestualmente al recupero edilizio.

Art. 7.6 - Edificio con tipologia a prevalente funzione abitativa

1. Caratteri distintivi: si tratta di edificio a destinazione d'uso abitativa sia di impianto originario, sia successivamente trasformato, anche se l'uso attuale è in parte difforme. E' considerato tale anche l'edificio articolato in una parte ad uso abitativo ed in una parte produttiva agricola, secondo un modello tradizionale di corpi sovrapposti o giustapposti.

2. Negli edifici con tipologia a prevalente funzione abitativa è consentito:

a) il mantenimento delle Unità Abitative esistenti (usi A1, R1). La trasformazione ad usi residenziali extragricoli (uso R1) di abitazioni agricole (uso A1) è soggetta, oltre che alle presenti norme, alle disposizioni vigenti in materia connesse alle procedure di accatastamento degli immobili;

b) l'aumento della Superficie Utile, ricavabile all'interno del volume esistente al ,data di approvazione del primo PRG, dell'edificio stesso, purchè siano rispettate le condizioni di cui al comma 3 successivo; non è consentito, ai fini dell'ampliamento della Superficie Utile, utilizzare eventuali Bassi Servizi connessi all'edificio abitativo, che potranno invece essere recuperati, se legittimati, come superficie accessoria alla residenza. Per le unità abitative esistenti al , data di approvazione del primo PRG, in edifici privi di interesse storico ed aventi Su inferiore a 100 mq e per le quali non sia realizzabile un aumento di Su all'interno dei volumi esistenti è consentito un incremento volumetrico fino al raggiungimento di un massimo di 100 mq di Su per unità abitativa. In tale caso non è consentita la formazione nell'edificio di nuove unità abitative;

c) la formazione di nuove Unità Abitative, usufruendo della superficie utile esistente o della superficie utile ricavabile in incremento come previsto al punto b) precedente, fino a un massimo di 2, purchè siano rispettate le condizioni di cui al comma 3 successivo. Le nuove unità abitative derivanti dall'intervento di trasformazione d'uso dovranno avere superficie utile non inferiore rispettivamente a 75 mq la prima e 120 mq la seconda (a parità di superficie utile riservata al complesso delle unità abitative preesistenti);

d) il mantenimento degli usi in atto alla data di adozione del presente RUE, purchè legittimi e compresi tra quelli di cui alla lettera a) precedente o alla lettera e) successiva;

e) l'inserimento di nuovi usi compresi tra quelli sottoelencati, purchè compatibili con la tipologia e la dimensione dei fabbricati e delle aree di pertinenza, tali comunque da non determinare induzione di traffico veicolare non assorbibile dal sistema infrastrutturale esistente:

- uso A1: abitazione agricola
- uso A6: attività agrituristiche
- uso C4: esercizio pubblico

- uso C5: artigianato di servizio e di produzione con vendita diretta
- uso D2: attività professionali e imprenditoriali
- uso R3: residenza turistica
- uso S4: organizzazioni associative
- uso S6: attività ricreative e culturali
- uso S7: attività sportive
- uso T1: albergo
- uso T2: residenza turistica alberghiera
- uso T3: ostello

Ai fini della verifica preliminare della compatibilità suddetta, dell'esistenza dei requisiti di legge e della eventuale individuazione dei limiti da porre alla dimensione e all'esercizio dell'attività prevista, comprese le eventuali opere di mitigazione necessarie, l'interessato deve presentare, eventualmente anche in sede di richiesta di valutazione preventiva di cui all'art. 10.7, la verifica di sostenibilità ambientale di cui all'art. 9.10 per le componenti specificamente interessate.

3. L'ampliamento delle unità abitative esistenti e la formazione di nuove unità abitative, secondo quanto previsto rispettivamente alle lettere b) e c) del comma 2 precedente, sono ammesse a condizione che venga riservata a ciascuna unità abitativa una superficie accessoria alla residenza non inferiore a 1/3 della superficie utile, tra cui una superficie per autorimessa pari ad almeno 1 posto auto per ogni alloggio. Per il reperimento di tale superficie accessoria devono essere utilizzati prioritariamente gli spazi preesistenti al piano terra ovvero al piano seminterrato o interrato costituenti Superficie accessoria e possono altresì essere utilizzati tutti i fabbricati esistenti compresi nell'insediamento rurale per i quali tale uso sia consentito dalle presenti norme.

4. Nel caso in cui le Unità Abitative esistenti e/o quelle nuove consentite ai sensi della lett. c) del comma 2 siano sprovviste di posti auto e non sia tecnicamente possibile realizzarli all'interno del fabbricato esistente, ovvero si accerti che la loro realizzazione all'interno del fabbricato tutelato ai sensi dell'art. 5.2 ne comprometterebbe l'integrità tipologico formale e non vi siano nell'insediamento rurale altri fabbricati di proprietà per i quali sia ammesso tale uso, è consentita la realizzazione, accorpata in un nuovo fabbricato, di una autorimessa di massimo mq 20 per ogni alloggio, secondo forme, tipologie e regole compositive congrue con l'ambiente. Tale facoltà è subordinata al parere della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio in ordine alla possibilità di garantire il rispetto dei valori delle preesistenze storico ambientali, fatte salve in ogni caso le competenze della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici o Archeologici.

5. Sono ammessi, oltre a quanto previsto ai commi 2 e 3 precedenti, i seguenti tipi di intervento, purchè compatibili con le disposizioni e i vincoli relativi agli ambiti territoriali interessati:

- interventi conservativi
- interventi manutentori
- interventi adeguativi, fatti salvi i vincoli di cui all'art. 5.2
- demolizione e ricostruzione solo in presenza delle seguenti condizioni:
 - a) l'edificio non sia soggetto ai vincoli di cui all'art. 5.2;
 - b) l'edificio non sia interessato da richiesta di mutamento d'uso;
 - c) sia accertata, mediante perizia preventiva giurata di tecnico abilitato, l'impossibilità del recupero o del raggiungimento dei requisiti abitativi cogenti con interventi conservativi o adeguativi. In tal caso, qualora tale impossibilità sia imputabile alle caratteristiche fisiche del sito, ne può essere consentita la demolizione e ricostruzione con spostamento dell'area di sedime nel sito più prossimo in cui non siano riscontrabili i fattori di inidoneità che motivano la traslazione del sedime stesso.

Art. 7.7 - Edificio con tipologia produttiva agricola di interesse storico

1. Caratteri distintivi: si tratta di edifici riconducibili alle tipologie storiche rurali, quali la stalla con sovrapposto fienile ed il portico-fienile, giustapposti o separati dall'edificio abitativo, identificati e classificati nel RUE ai sensi dell'art. 5.2.
2. Negli edifici con tipologia produttiva agricola di interesse storico è consentito:
 - a) il mantenimento o il reinsediamento delle funzioni agricole (funzioni A ed N) nei limiti delle disposizioni igienico sanitarie vigenti e comunque nel rispetto dell'integrità dei caratteri tipologici e ambientali;
 - b) la trasformazione d'uso per superficie accessoria alla residenza.Nei medesimi edifici è inoltre consentito, purchè siano accertate le condizioni di cui al comma 3 e siano rispettati i limiti di cui al comma 4 successivo:
 - c) la formazione di unità abitative nuove (usi A1, R1) fino ad un massimo di 3, o l'ampliamento di unità abitative eventualmente preesistenti in fabbricati contigui. Le nuove unità abitative derivanti dall'intervento di trasformazione d'uso dovranno avere mediamente superficie utile non inferiore a 120 mq;
 - d) l'inserimento di nuovi usi compresi tra quelli sottoelencati, purchè compatibili con la tipologia e la dimensione dei fabbricati e delle aree di pertinenza, è subordinato alla verifica di sostenibilità di cui all'art. 9.10 (componenti mobilità, emissioni inquinanti)
 - uso A6: attività agrituristiche
 - uso C4: esercizio pubblico
 - uso C5: artigianato di servizio e di produzione con vendita diretta
 - uso D2: attività professionali e imprenditoriali
 - uso R3: residenza turistica
 - uso S4: organizzazioni associative
 - uso S6: attività ricreative e culturali
 - uso S7: attività sportive
 - uso T1: albergo
 - uso T3: ostello
3. Ai fini della operabilità della trasformazione d'uso di cui al comma 2, lett. c), d) gli edifici con tipologia produttiva agricola di interesse storico devono presentare le seguenti caratteristiche ritenute sufficienti e necessarie:
 - a) Requisiti relativi all'epoca di trasformazione e di cessazione dell'uso agricolo
Sono escluse le parti dell'edificio realizzate in ampliamento incongruo con la tipologia originaria e comunque quelle realizzate in data successiva al data di adozione del primo PRG. L'edificio non deve essere stato oggetto nei dieci anni antecedenti di interventi edilizi per i quali siano stati erogati finanziamenti pubblici a sostegno dell'attività agricola e non deve comunque trattarsi di edificio per il quale è stato istituito e sia vigente un vincolo d'uso.
 - b) Requisiti storico tipologici
L'edificio deve essere classificato ai sensi dell'art. 5.2
 - c) Requisiti morfologici e dimensionali
L'edificio risulta idoneo alla trasformazione quando:
 - non si tratta di una struttura completamente aperta su due o più lati (tettoia o portico);
 - l'altezza media dei fronti non è mai inferiore a 5 m.;
 - il volume dell'involucro è superiore o uguale a 500 mc
 - d) Requisiti statico – conservativi
L'edificio risulta idoneo alla trasformazione quando le sue strutture di fondazione, portanti e di copertura rispondono a requisiti statici tali da consentire il recupero mantenendone l'assetto, pur con parziali rifacimenti. Nei casi diversi dall'art. 5.2 comma 1 lett. a) la struttura muraria e/o la copertura non devono essere crollate in misura tale da configurare la categoria di rudere.
 - e) Requisiti igienico – sanitari

L'edificio è idoneo alla trasformazione quando è possibile la realizzazione di almeno due fronti finestrati, nel rispetto dei diritti di terzi e delle distanze minime tra pareti antistanti di due edifici. In ogni caso l'unità edilizia non è idonea alla trasformazione se è collegata o adiacente (a distanza inferiore a quella consentita dalle norme per la realizzazione di nuovi allevamenti aziendali rispetto ad abitazioni esistenti) ad allevamenti zootecnici.

f) Requisiti localizzativi e vincoli

L'edificio non deve ricadere in una delle seguenti condizioni di vincolo:

- le fasce di rispetto della viabilità classificata di tipo B ai sensi del codice della strada,
- le fasce di rispetto agli elettrodotti,
- gli invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua,
- le zone ed elementi caratterizzati da fenomeni di dissesto idrogeologico e instabilità

Nei casi suddetti è esclusa la possibilità di trasformazione ad usi abitativi o usi che prevedano la permanenza continuativa di persone, mentre possono essere autorizzati, ove non vietato dalle norme relative ai vincoli medesimi, altri usi, tra quelli indicati al comma 2 lett. d), che il Comune valuti compatibili sulla base di idonea verifica di sostenibilità di cui all'art. 9.10 (componente vincoli).

4. Dovrà essere riservata una superficie accessoria alla residenza non inferiore a 1/3 della superficie utile tra cui una superficie per autorimessa pari ad almeno 1 posto auto per ogni alloggio. Per il reperimento di tale superficie accessoria devono essere utilizzati prioritariamente gli spazi preesistenti al piano terra ovvero al piano seminterrato/interrato e possono altresì essere utilizzati tutti i fabbricati esistenti compresi nell'insediamento rurale per i quali tale uso sia consentito dalle presenti norme.

5. Nel caso in cui non sia tecnicamente possibile realizzare le autorimesse all'interno del fabbricato esistente ovvero si accerti che la loro realizzazione all'interno del fabbricato tutelato ai sensi dell'art. 5.2 ne comprometterebbe l'integrità tipologico formale e non vi siano nell'insediamento rurale altri fabbricati di proprietà per i quali sia ammesso tale uso, è consentita la realizzazione, accorpata in un nuovo fabbricato, di una autorimessa di mq 20 per ogni alloggio, secondo dimensioni, tipologie e regole compositive congrue con l'ambiente. Tale facoltà è subordinata al parere della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio in ordine alla possibilità di garantire il rispetto dei valori delle preesistenze storico ambientali, fatte salve in ogni caso le competenze della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici o Archeologici.

6. Sono ammessi, oltre a quanto previsto alla lettera a) del comma 2 e al comma 5 precedenti, i seguenti tipi di intervento, purchè compatibili con le disposizioni e i vincoli relativi agli ambiti territoriali interessati:

- interventi conservativi (in rapporto alla classificazione di cui all'art. 5.4)
- interventi manutentori

7. Ai fini della compatibilità ambientale, negli insediamenti esistenti negli ambiti di valore naturale e ambientale di cui all'art. 7.1 il numero massimo delle nuove unità abitative realizzabili negli edifici di interesse storico è limitato ad 1.

Art. 7.8 - Servizi agricoli

1. Caratteri distintivi: si tratta di edifici produttivi agricoli che, anche nei casi in cui siano conformi ai caratteri costruttivi rurali tradizionali, non risultano idonei per mancanza delle caratteristiche storiche, tipologiche, dimensionali e costruttive indicate, con riferimento alla categoria degli edifici con tipologia produttiva agricola di interesse storico, al comma 3 dell'Art. 7.7, ad una eventuale trasformazione d'uso per funzioni residenziali e compatibili. Rientrano in questa categoria, oltre ai cosiddetti bassi servizi, anche i fienili o ricoveri attrezzi costituiti da semplici pilastri con copertura formanti una tettoia, aperta sui fronti principali. Questi edifici

mantengono gli usi agricoli eventualmente in atto, o si prestano alla trasformazione in superficie accessoria per autorimesse, locali deposito o cantine, non essendo comunque consentito produrre, al di fuori degli interventi finalizzati ad usi agricoli, tamponamenti su interi fronti del fabbricato.

2. Nei servizi agricoli in condizioni di legittimità urbanistico edilizia è consentito:

a) il mantenimento o l'insediamento delle funzioni agricole (funzioni A ed N) nei limiti delle disposizioni igienico sanitarie vigenti e l'eventuale ampliamento in applicazione delle disposizioni relative agli usi agricoli, purchè in assenza dei vincoli di cui all'art. 5.2 e comunque nel rispetto dell'omogeneità dei caratteri tipologici e ambientali; la realizzazione dell'ampliamento esclude ogni successiva possibilità di trasformazione d'uso per superficie accessoria alla residenza;

b) la trasformazione d'uso per superficie accessoria alla residenza.

3- Sono ammessi, oltre a quanto previsto alla lettera a) del comma 2 precedente, i seguenti tipi di intervento, purchè compatibili con le disposizioni e i vincoli relativi agli ambiti territoriali interessati:

- interventi conservativi
- interventi manutentori
- interventi adeguativi
- demolizione e ricostruzione solo nell'ambito di un intervento di recupero e risanamento delle aree pertinenziali.

Art. 7.9 - Servizi alla residenza

1. Caratteri distintivi: si tratta di costruzioni di pertinenza degli edifici abitativi, quali autorimesse, depositi, cantine, ricovero attrezzi, lavanderie, centrali termiche.

2. Nei servizi alla residenza in condizioni di legittimità urbanistico edilizia è consentito:

a) il mantenimento degli usi esistenti nei limiti delle disposizioni igienico sanitarie e di sicurezza vigenti e del decoro ambientale;

b) in ogni caso non sono ammessi interventi di trasformazione ad uso abitativo.

3. Sono ammessi, purchè compatibili con le disposizioni e i vincoli relativi agli ambiti territoriali interessati, i seguenti tipi di intervento:

- interventi conservativi
- interventi manutentori
- interventi adeguativi
- demolizione e ricostruzione solo nell'ambito di un intervento di recupero e risanamento delle aree libere.

Art. 7.10 - Precari

1. Caratteri distintivi: si tratta di costruzioni realizzate con tecniche costruttive e materiali rispondenti a esigenze di provvisorietà, non legittimate da autorizzazioni edilizie comunali; costituiscono, per la casualità nella disposizione, la disomogeneità e la povertà dei materiali, degli elementi di degrado degli insediamenti e delle relative pertinenze in cui sono inseriti.

2. Nei precari è ammesso solo l'intervento di demolizione.

Art. 7.11 - Edificio produttivo agricolo moderno

1. Caratteri distintivi: si tratta dei fabbricati ad uso agricolo realizzati in epoca recente, secondo tipologie non riferite in genere ai canoni dell'edilizia rurale tradizionale e con l'impiego di

tecnologie costruttive proprie talora dell'industrializzazione edilizia e della prefabbricazione e con l'uso diffuso del cemento armato o di materiali non appartenenti alla tradizione edilizia rurale locale.

2. Negli edifici produttivi agricoli moderni è consentito:

a) il mantenimento degli usi esistenti o la trasformazione ad usi analoghi nell'ambito degli usi agricoli (funzioni A ed N) purchè consentiti dalle norme e nei limiti delle disposizioni igienico sanitarie vigenti e l'eventuale ampliamento, in applicazione delle disposizioni relative agli usi agricoli (funzioni A ed N);

b) la trasformazione a superficie accessoria alla residenza nel caso di edifici di consistenza inferiore a 200 mc di volume (V.sa. n.).

3. Sono ammessi, purchè compatibili con le disposizioni e i vincoli relativi agli ambiti territoriali interessati, tutti i tipi di intervento.

Art. 7.12 - Edificio per il culto

1. Caratteri distintivi: si tratta di piccoli manufatti destinati al culto religioso.

2. Negli edifici per il culto è consentito il mantenimento degli usi esistenti.

3. Sono ammessi i seguenti tipi di intervento:

- interventi conservativi
- interventi manutentori

Art. 7.13 - Edificio ad uso produttivo non agricolo

1. Caratteri distintivi: si tratta di edifici attualmente adibiti legittimamente a usi artigianali (funzione P).

2. Le attività presenti devono essere esenti da esiti nocivi o molesti o alteranti le condizioni di sostenibilità infrastrutturale e ambientale. Qualora si verifichi la perdita o la riduzione delle condizioni di compatibilità ogni intervento è subordinato al recupero delle medesime, fatte salve le competenze in materia sanitaria e ambientale.

3. In caso di cessazione dell'attività il subentro di altre aziende svolgenti attività inquadrabili nella medesima funzione o ad essa assimilabili è subordinato alla verifica di sostenibilità ambientale di cui all'art. 9.10.

4. Non sono ammessi comunque frazionamenti dell'unità edilizia per la articolazione dell'azienda esistente in più aziende o per l'insediamento di nuove aziende.

5. Sono ammessi, purchè compatibili con le disposizioni e i vincoli relativi agli ambiti territoriali interessati, i seguenti tipi di intervento:

- interventi conservativi
- interventi manutentori
- interventi adeguativi

Art. 7.14 - Edificio adibito ad attività extragricole compatibili

1. Caratteri distintivi: si tratta di edifici attualmente adibiti legittimamente ad usi commerciali (funzione C), direzionali (funzione D), di servizio (funzione S), turistici ricettivi ludici (funzione T).

2. Si confermano gli usi in atto; in caso di cessazione dell'attività il subentro di altre attività inquadrabili nella medesima funzione è subordinato alla verifica di sostenibilità ambientale di cui all'art. 9.10.

3. Sono ammessi, purchè compatibili con le disposizioni e i vincoli relativi agli ambiti territoriali interessati, i seguenti tipi di intervento:

- interventi conservativi
- interventi manutentori
- interventi adeguativi
- ampliamento esclusivamente per attività già insediate alla data di adozione del RUE, nella misura massima del 20% della SU esistente, entro un massimo di mq 100, con obbligo di realizzare interventi di compatibilizzazione dell'inserimento paesistico ambientale .

Art. 7.15 - Rudere

1. Caratteri distintivi: si tratta di edifici crollati o in crollo. Si considera rudere l'edificio del quale non permangano più la copertura e le strutture murarie esterne per almeno il 50% del volume (V.sa. n.).2.

2. Sono ammessi, purchè compatibili con le disposizioni e i vincoli relativi agli ambiti territoriali interessati, i seguenti tipi di intervento:

- demolizione
- restauro scientifico con ricostruzione fedele, nei soli casi di edifici classificati ai sensi dell'art. 5.2 comma 1 lett. a).

Art. 7.16 – Serre fisse

1. Caratteri distintivi: si tratta di impianti specialistici per le colture agricole su terra o su bancale, dotati di struttura di ancoraggio al suolo generalmente con basamento e cordolo in c.a.

2. Sono ammessi, purchè compatibili con le disposizioni e i vincoli relativi agli ambiti territoriali interessati, tutti i tipi di intervento in relazione alle norme per gli usi agricoli (funzione A)

Art. 7.17 - Impianti tecnici e tecnologici

1. Si tratta di impianti specialistici non connessi al sistema delle dotazioni urbanizzative e territoriali non funzionalmente autonomi (strutture al servizio della produzione agricola e degli insediamenti esistenti)

2. Sono ammessi tutti i tipi di intervento, purchè compatibili con le disposizioni e i vincoli relativi agli ambiti territoriali interessati e le normative vigenti.

TITOLO 8. SISTEMA DEI VINCOLI TERRITORIALI DEL PSC

Art. 8.1. Norme relative al sistema dei vincoli territoriali del PSC

1. Nel presente testo sono contenuti i riferimenti alle norme relative ai vincoli del PSC che agiscono sul territorio in forza di leggi o di strumenti di pianificazione sovraordinati vigenti dai quali sono direttamente trasposti, incidendo sulle possibilità, sulle modalità, sulle procedure delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie, consentite o previste dalla pianificazione urbanistica comunale.

2. I vincoli che interessano il territorio del comune di Vezzano sul Crostolo sono rappresentati sulla tavola 03 "Carta dei rispetti e dei vincoli territoriali" del PSC e si articolano nel seguente modo:

A) Tutele e vincoli ambientali

Ambiti di gestione ambientale del territorio

Siti di Importanza Comunitaria e Zone di Protezione Speciale

Aree di valore naturale e ambientale

Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua (PTCP)

Zona di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua (PTCP)

Corsi d'acqua meritevoli di tutela (PTCP)

Rischio idraulico

Fascia A di deflusso della piena

Fascia B di esondazione

Dissesto

Aree a pericolosità geomorfologica molto elevata

Aree a pericolosità geomorfologica elevata

Frana attiva

Frana quiescente

Aree di salvaguardia

Zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio di pedecollina-pianura

Sorgenti di captazione delle acque pubbliche

Pozzi

Zone di rispetto alle sorgenti di captazione delle acque pubbliche

B) Emergenze culturali, storiche e paesaggistiche

Insedimenti storici

Centri storici

Strutture insediative territoriali storiche non urbane

Edifici storici ed emergenze storico-architettoniche

Edifici di interesse storico – architettonico

Edifici sottoposti a vincolo della Soprintendenza (D.Lgs. 42/2004)

Archeologia

Aree di interesse archeologico

Aree di interesse paesaggistico

Area soggetta a vincolo paesaggistico

Zona di tutela naturalistica (PTCP)

Zona di particolare interesse paesaggistico ambientale (PTCP)

Zona di tutela agronaturalistica (PTCP)

Calanchi di interesse paesaggistico (PTCP)

Viabilità panoramica (PTCP)

Crinali (PTCP)

Aree boscate

Alberi monumentali

- Viabilità storica urbana ed extraurbana
- Viabilità storica (PTCP)
- C) Rispetti e limiti all'edificabilità dei suoli e alla trasformazione degli insediamenti
 - Fasce di rispetto
 - Fasce di rispetto stradale
 - Fascia di rispetto cimiteriale
 - Impianti tecnologici
 - Fascia di rispetto degli elettrodotti
 - Fascia di rispetto degli impianti di depurazione.

3. La disciplina dei vincoli è dettata ai titoli 4, 5 e 6 delle Norme del PSC.

Indice degli usi

1. Le destinazioni dei singoli immobili sono definite sulla base dell'elenco dei tipi di uso di seguito suddivisi per Funzioni.
2. L'elenco dei tipi d'uso deve essere considerato rappresentativo degli usi insediabili nel territorio comunale. Qualora gli usi richiesti in un particolare intervento attuativo non siano identificabili tra quelli elencati e descritti nelle presenti norme si procede per analogia, assimilando cioè gli usi richiesti ad usi già definiti dalle presenti norme.
3. In ciascuno degli usi si intendono ricomprese le opere di urbanizzazione primaria, gli allacciamenti, gli eventuali impianti di depurazione pertinenziali, i parcheggi pertinenziali ad esso relativi, nonché il sistema degli accessi e dei percorsi pedonali e ciclabili connessi.
4. L'elenco degli usi seguenti serve inoltre come riferimento:
 - per la determinazione dei requisiti urbanistici relativi allo standard di parcheggi (privati) pertinenziali e allo standard di parcheggi pubblici necessari per l'autorizzazione di un determinato uso;
 - per l'applicazione degli oneri di urbanizzazione.

A- Funzione agricola direttamente connessa alla conduzione del fondo, che comprende:

- Uso A1 - Abitazione agricola
- Uso A2 - Servizi agricoli
- Uso A3 - Allevamento aziendale
- Uso A4 - Attività di conservazione, trasformazione, commercializzazione di prodotti agricoli direttamente connessi alla conduzione del fondo dell'azienda agricola
- Uso A5 - Serre fisse
- Uso A6 - Attività agrituristiche
- Uso A7- Ricovero attrezzi, materiali, prodotti, animali in aziende agricole prive di titolo IAP

C- Funzione commerciale (appartenente al settore terziario), che comprende:

- Uso C1 - Struttura commerciale di vicinato
- Uso C2- Media o grande struttura di vendita
- Uso C3- Centro commerciale
- Uso C4 - Esercizio pubblico
- Uso C5 - Artigianato di servizio e di produzione con vendita diretta
- Uso C6 - Commercio all'ingrosso e commercio non compatibile con la residenza
- Uso C7 - Trasporti, magazzinaggio e comunicazioni
- Uso C8 - Distribuzione di carburanti per autoveicoli

D- Funzione direzionale (appartenente al settore terziario), che comprende:

- Uso D1 - Intermediazione monetaria e finanziaria
- Uso D2 - Attività professionali e imprenditoriali
- Uso D3 - Attività direzionali

N- Funzione agricola non connessa alla conduzione del fondo, che comprende:

- Uso N1 - Allevamento industriale
- Uso N2 - Attività di conservazione, trasformazione, commercializzazione di prodotti agricoli svolta in forma industriale
- Uso N3 - Attività di lavorazione agricola per conto terzi
- Uso N4 - Attività di riparazione di macchine agricole
- Uso N5 - Ricovero e gestione di animali non a scopo di produzione zootecnica
- Uso N6- Servizi offerti alle aziende agricole o ad attività svolte nel territorio rurale

P- Funzione produttiva di tipo artigianale e industriale, che comprende:

- Uso P1 - Artigianato produttivo
- Uso P2 - Artigianato di servizio non congruente con la residenza
- Uso P3 - Industria manifatturiera
- Uso P4 - Attività di rottamazione e di smaltimento o recupero rifiuti

R- Funzione abitativa, che comprende:

- Uso R1 - Residenza
- Uso R2 - Residenza collettiva
- Uso R3 - Residenza turistica
- Uso R4 - Accessori alla residenza e usi compatibili

S- Funzioni di servizio, che comprende:

- Uso S1 - Pubblica amministrazione
- Uso S2 - Istruzione
- Uso S3 - Sanità e altri servizi sociali
- Uso S4 - Organizzazioni associative
- Uso S5 - Organizzazione del culto religioso
- Uso S6 - Attività ricreative e culturali
- Uso S7 - Attività sportive
- Uso S8 - Difesa e protezione civile
- Uso S9 - Servizi tecnici e tecnologici
- Uso S10 - Impianti per le telecomunicazioni
- Uso S11 - Attrezzature cimiteriali
- Uso S12 - Attrezzature per la mobilità
- Uso S13 - Fruizione del verde
- Uso S14 - Spettacoli e manifestazioni all'aperto
- Uso S15 - Parcheggio pubblico

T- Funzioni ricettive, turistiche, ludiche, che comprendono:

- Uso T1 - Albergo
- Uso T2 - Residenza turistica alberghiera
- Uso T3 - Ostello
- Uso T4 - Campeggio
- Uso T5 - Villaggio turistico
- Uso T6 - Case per ferie
- Uso T7 - Rifugi escursionistici
- Uso T8 - Strutture ricettive all'aria aperta non aperte al pubblico
- Uso T9 - Aree attrezzate di sosta temporanea
- Uso T10 - Attività ludiche a carattere privato
- Uso T11 - Attività sportive ricreative all'aperto

Z- Altre funzioni, che comprendono:

- Uso Z1 - Usi in atto
- Uso Z2 - Infrastrutture e impianti di organizzazione del territorio rurale
- Uso Z3 - Attrezzature private di pertinenza
- Uso Z4 - Autorimesse non pertinenziali