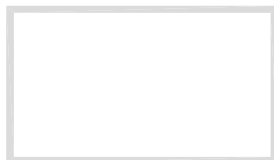


COMUNE DI CODOGNE'

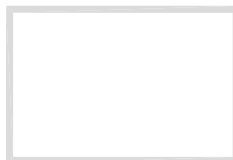
Provincia di Treviso

1° VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI

Elaborato



Scala



Data

Febbraio
2017

NORME TECNICHE OPERATIVE

ADOTTATO con
DELIBERAZIONE C.C. N° 26 DEL 25/07/2016

APPROVATO con
DELIBERAZIONE C.C. N° 3 DEL 20/02/2017

PROGETTISTI

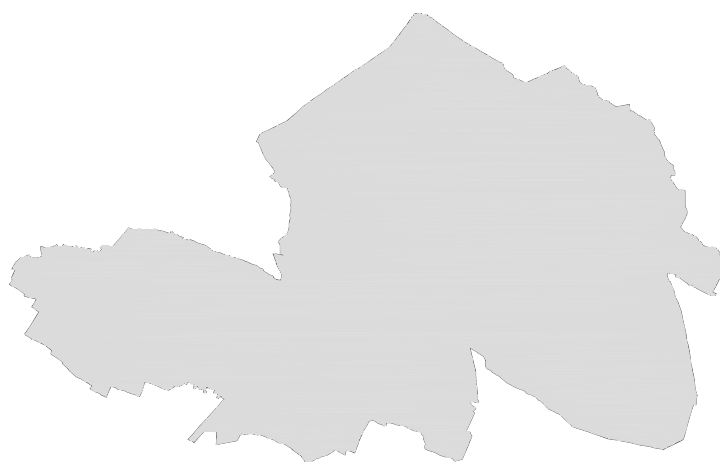
Arch. Dino De Zan

COLLABORATORE

Dott. Pian. Patrizio Baseotto

DIRETTORE TECNICO

Arch. Marco Pagani



SINDACO

Avv. Roberto Bet

SEGRETARIO COMUNALE

Dott. Ennio Callegari

INDICE:

TITOLO PRIMO - DISPOSIZIONI GENERALI	3
Art. 1 Finalità del Piano Regolatore Comunale	4
Art. 2 Contenuti del P.I.	4
Art. 3 Limiti e validità del Piano degli Interventi	5
TITOLO SECONDO – MODALITA’ D’INTERVENTO	7
Art. 4 Interventi diretti	8
Art. 5 Interventi soggetti a P.U.A	8
Art. 6 Accordi tra soggetti pubblici e privati	8
Art. 7 Piano urbanistico attuativo (P.U.A.)	9
Art. 8 Progetti di comparto urbanistico	10
Art. 9 Compensazione dei volumi	10
Art. 10 Credito edilizio	10
Art. 11 Perequazione	12
Art. 12 Compensazione urbanistica	12
Art. 13 Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale	13
TITOLO TERZO – NORME SULL’EDIFICABILITA’	15
Art. 14 Disposizioni relative all’edificabilità	16
Art. 15 Interventi a elevata sostenibilità ambientale	16
Art. 16 Parametri edilizi e metodi di misurazione	17
Art. 17 Distanze	20
TITOLO QUARTO – ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO	23
Art. 18 Destinazioni d’uso	24
Art. 19 Definizione degli indici per l’attribuzione dei diritti volumetrici	26
CAPO I – LE ZONE RESIDENZIALI	27
Art. 20 Z.T.O. “A” Centro storico	27
Art. 21 Z.T.O. “B” Residenziale consolidato	28
Art. 22 Z.T.O. “C1” Residenziale di completamento	29
Art. 23 Z.T.O. “C2” Residenziale di espansione	30
CAPO II – LE ZONE PRODUTTIVE	31
Art. 24 Z.T.O. “Dc” produttivo confermato	31
Art. 25 Z.T.O. “D.r” Produttive da riconvertire	32
Art. 26 ZTO “D.t” Produttivo-terziario	32

Art. 27	Attività produttive in zona impropria	33
Art. 28	Sportello unico per le attività produttive	33
CAPO III – LE ZONE AGRICOLE		35
Art. 29	Zona Agricola	35
Art. 30	Edificabilità	35
Art. 31	Strutture agricolo-produttive	36
Art. 32	Nuclei residenziali agricoli	37
Art. 33	Edifici non più funzionali alla conduzione del fondo	38
Art. 34	Allevamenti zootecnici	38
Art. 35	Attività turistiche connesse al settore primario - Agriturismi	39
CAPO IV – LE ZONE PER SERVIZI		40
Art. 36	Definizione delle opere di urbanizzazione	40
Art. 37	Aree per servizi pubblici	41
Art. 38	Dotazioni urbanistiche minime	44
TITOLO QUINTO – TUTELE E VINCOLI		47
Art. 39	Edifici di valore storico, architettonico e ambientale	48
Art. 40	Gradi di protezione	49
Art. 41	Modalità per la definizione del tipo di intervento sul fabbricato	51
Art. 42	Ambiti di tutela	55
Art. 43	Aree a rischio archeologico	57
Art. 44	Compatibilità geologica degli interventi urbanistici ed edilizi	58
Art. 45	Riduzione del rischio sismico – Studio di microzonazione sismica di livello 2	60
Art. 46	Compatibilità idraulica	61
Art. 47	Rete natura 2000	62
Art. 48	Fasce di rispetto	63
Art. 49	Percorsi pedonali e ciclopedonali di progetto	65
TITOLO SESTO - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI		67
Art. 50	Validità dei piani urbanistici attuativi e dei titoli abilitativi approvati e/o efficaci in data anteriore alle presenti N.T.O.	68
Art. 51	Norme di salvaguardia	68
Art. 52	Revoca del P.R.G. vigente	68
Art. 53	Modifiche conseguenti a varianti legislative	68

ALLEGATO 1 - COMPATIBILITÀ VIABILISTICA

TITOLO PRIMO - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 Finalità del Piano Regolatore Comunale

Ai sensi della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 il Piano Regolatore Comunale in seguito definito PRC, si articola in disposizioni strutturali contenute nel Piano di Assetto del Territorio, in seguito definito PAT e in disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi, in seguito definito PI.

Il PAT è stato approvato con la Conferenza Servizi del 04.04 2012, ratificato con DGR n. 122 del 03.05 2012, pubblicato nel B.U.R. n. 40 del 25.05 2012 e quindi con efficacia dal 10.06 2012.

Il PI, coerentemente a quanto previsto all'articolo 12 della LR 11/2004, è lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del PAT, individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio comunale programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.

Il campo di applicazione del presente PRC è costituito dall'intero territorio comunale, sul quale si applicano le previsioni contenute negli elaborati elencati al successivo Art. 2 e queste Norme Tecniche Operative (NTO).

Per quanto non espressamente previsto e per tutte le tematiche cui le presenti norme fanno rinvio si richiamano le disposizioni del Regolamento Edilizio e le vigenti leggi statali e regionali.

I tematismi riferiti ai vincoli, fragilità, invariati del PAT eventualmente non compresi nelle tavole di PI sono confermati.

La disciplina urbanistica relativa all'uso del territorio comunale riguarda tutti gli aspetti conoscitivi e gestionali concernenti le operazioni di corretta trasformazione del territorio e di salvaguardia e protezione dell'ambiente.

Le Norme Tecniche Operative del PI esplicano le modalità per l'ottenimento di operazioni di tutela e modifica congrue con le premesse culturali e sociali emergenti a livello nazionale, regionale, comunale, così come espresse nelle fasi conoscitive e propositive del presente strumento urbanistico.

Art. 2 Contenuti del P.I.

Il PI, redatto in conformità alle disposizioni urbanistiche in vigore, contiene:

- la suddivisione di tutto il territorio comunale in zone territoriali omogenee (ZTO), ai sensi dell'art. 17 della LR 11/2004 con la precisazione delle zone destinate all'espansione dell'aggregato urbano e la determinazione dei vincoli e dei caratteri da osservare in ciascuna zona;
- le aree destinate a formare spazi di uso pubblico, quelle da riservare ad edifici pubblici o di uso pubblico e ad opere ed impianti di interesse collettivo o sociale, nonché quelle sottoposte a speciali normative;
- i vincoli da osservare nelle zone interessate da emergenze di carattere storico, ambientale e paesaggistico;
- le Norme Tecniche Operative del Piano;

Elaborati del PI:

Il PI è costituito dai seguenti elaborati (art. 17 L.R. 11/04):

- TAV. 1 Intero territorio comunale: zonizzazione - scala 1:5000;

- TAV. 2 Intero territorio comunale: tavola delle tutele- scala 1:5000;
- TAV. 3 Planimetrie del PI delle "Zone significative" - scala 1:2000;
- Verifica del Dimensionamento;
- Norme Tecniche Operative;
- Relazione programmatica;
- Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale;
- Registro dei crediti edilizi;
- Valutazione proposte annessi rustici non più funzionali alla conduzione del fondo;
- Banca dati alfanumerica e vettoriale.

I PI successivi potranno essere redatti in unica soluzione oppure con atti progressivi. In ogni caso ogni variante al PI è tenuta ad operare nel rispetto del quadro generale di vincoli, prescrizioni e direttive fornite dal PAT e non può compromettere le possibilità di successiva attuazione degli obiettivi del PAT stesso.

Art. 3 *Limiti e validità del Piano degli Interventi*

Qualora vi sia contrasto tra elaborati a scala diversa, prevalgono gli elaborati a scala con denominatore minore.

Qualora vi sia contrasto con il Regolamento Edilizio, prevalgono i contenuti delle presenti norme.

Il prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale ha carattere di indirizzo e guida alla progettazione e non è conformativo. Pertanto eventuali modifiche o integrazioni non comportano la procedura di approvazione del PI.

Validità e decadenza delle previsioni del PI:

- a partire dalla data di approvazione il presente PI sostituisce il precedente PRG;
- ai sensi del comma 9 dell'articolo 18 della LR 11/2004 l'approvazione del PI e delle sue varianti comporta la decadenza dei piani urbanistici attuativi (PUA) vigenti limitatamente alle parti con esso incompatibili espressamente indicate, salvo che i relativi lavori, oggetto di convenzione urbanistica già sottoscritta ed efficace, siano già iniziati;
- l'approvazione del PI comporta la decadenza dei titoli abitativi limitatamente alle parti con esso incompatibili, salvo che i relativi lavori siano iniziati e vengano rispettati i termini per la loro ultimazione stabiliti dal provvedimento abilitativo.

TITOLO SECONDO – MODALITA' D'INTERVENTO

Art. 4 *Interventi diretti*

Gli interventi diretti sono quelli realizzabili senza la preliminare approvazione di un P.U.A. e si configurano come:

- attività edilizia libera;
- attività edilizia subordinata al rilascio di titolo abilitativo.

Allo scopo di garantire l'unità formale e funzionale dei progetti complessi che per dimensioni, localizzazione ed impatti necessitano di una progettazione più dettagliata, il Dirigente dell'Ufficio Tecnico può subordinare gli interventi diretti di cui al comma 1, lettera b) alla preventiva formazione di:

- Piano Urbanistico Attuativo;
- progetto di massima degli interventi edilizi e delle opere di urbanizzazione;
- progetto di comparto urbanistico.

Art. 5 *Interventi soggetti a P.U.A*

Il P.I. definisce le zone ove l'urbanizzazione e l'edificazione sono soggette alla formazione di uno o più P.U.A.

L'individuazione e la relativa perimetrazione dell'ambito territoriale del singolo P.U.A. è determinato mediante provvedimento del Consiglio Comunale; qualora il P.U.A. non sia esteso all'intera zona, l'ambito del P.U.A. è rideterminato dal Consiglio Comunale.

La determinazione degli ambiti comprende:

- la specificazione degli spazi pubblici da prevedere P.U.A., computando anche i servizi già previsti dal P.I. all'interno dell'ambito o in aree esterne funzionalmente collegate;
- le modalità da seguire per il conseguimento delle relative dotazioni.

Al fine di coordinare gli interventi di attuazione del P.I., il Comune si riserva comunque la facoltà di inquadrare i singoli P.U.A. in "ambiti di progettazione unitaria" per i quali è prevista la formazione di un "progetto di coordinamento urbanistico".

Art. 6 *Accordi tra soggetti pubblici e privati*

I comuni possono concludere accordi con soggetti privati per recepire nel P.I. proposte di progetti e iniziative di rilevante interesse pubblico. Gli accordi sono finalizzati alla determinazione di previsioni del piano, senza pregiudizio dei diritti dei terzi.

L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. L'accordo è recepito con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione generale (P.I. P.A.T.) ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato.

Gli accordi previsti da questo articolo possono essere stipulati secondo la disciplina sugli accordi pubblici-privati di cui all'art. 6 della LR 11/2004.

Art. 7 Piano urbanistico attuativo (P.U.A.)

Il P.U.A. può essere d'iniziativa pubblica o privata o, congiuntamente, di iniziativa pubblica e privata. Esso definisce l'organizzazione urbanistica, infrastrutturale ed architettonica di un insediamento.

Il P.U.A. in considerazione degli interventi previsti, assume ai sensi dell'art. 19 della L.R. 11/204 contenuti ed efficacia:

- del piano particolareggiato e dei piani di lottizzazione, di cui agli articoli 13 e 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 "Legge urbanistica" e successive modificazioni;
- del piano per l'edilizia economica e popolare di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167 "Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare" e successive modificazioni;
- del piano delle aree da destinare ad insediamenti produttivi di cui all'articolo 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 "Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica; norme sulla espropriazione per pubblica utilità, modifiche ed integrazioni alla legge 17 agosto 1942, n. 1150; legge 18 aprile 1962, n. 167; legge 29 settembre 1964, n. 847; ed autorizzazione di spesa per interventi straordinari nel settore dell'edilizia residenziale, agevolata e convenzionata." E successive modificazioni;
- del piano di recupero di cui all'articolo 28 della legge 5 agosto 1978, n. 457 "Norme per l'edilizia popolare" e successive modificazioni;
- del piano ambientale di cui all'articolo 27 della legge regionale 16 agosto 1984, n. 40 "Nuove norme per la istituzione di parchi e riserve naturali regionali" e successive modificazioni;
- del programma integrato di cui all'articolo 16 della legge 17 febbraio 1992, n. 179 "Norme per l'edilizia residenziale pubblica" e successive modificazioni; in particolare il programma integrato è lo strumento di attuazione della pianificazione urbanistica per la realizzazione coordinata, tra soggetti pubblici e privati, degli interventi di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale. La riqualificazione si attua mediante il riordino degli insediamenti esistenti e il ripristino della qualità ambientale anche attraverso l'ammmodernamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie e dell'arredo urbano, il riuso di aree dismesse, degradate, inutilizzate, a forte polarizzazione urbana, anche con il completamento dell'edificato.

Il P.U.A. deve rispettare tutte le destinazioni e prescrizioni del P.I. indicate nelle planimetrie e previste dalle presenti norme; lo stesso P.U.A. può prevedere rispetto al P.I. precisazioni e/o modificazioni del proprio perimetro e/o di superficie territoriale funzionali alla progettazione complessiva dell'intervento con il limite massimo del 10% e con trasposizioni di zone e aree conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e di attrezzature pubbliche previste in sede di strumento urbanistico generale, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superfici per servizi.

I P.U.A. di iniziativa pubblica possono anche prevedere varianti allo strumento urbanistico generale, con un limite massimo di aumento del 15% in termini volumetrici e/o di superficie coperta relativamente ad alcuni parametri tecnici, quali:

- la densità massima territoriale o fondiaria;
- l'indice massimo di copertura territoriale o fondiaria;
- l'altezza massima degli edifici;
- la lunghezza massima delle fronti.

Modificazioni percentuali superiori ai parametri sopra riportati costituiscono variante allo strumento urbanistico generale.

Nell'ambito del P.U.A. deve essere garantita la dotazione minima di aree per servizi, secondo gli standard prescritti dalle presenti Norme Tecniche.

Art. 8 *Progetti di comparto urbanistico*

I progetti di Comparto Urbanistico ai sensi dell'art. 21 della LR 11/2004:

- garantiscono l'unità formale e funzionale degli interventi;
- non sono sostitutivi del P.U.A. se questo risulta necessario o prescritto dal PI;
- rappresentano l'unità minima di intervento e sono assoggettati a convenzione urbanistica per l'attuazione degli interventi.

L'ambito dell'area di intervento unitario è definito nelle tavole del PI o con provvedimento del Consiglio Comunale che stabilisce anche gli indirizzi da seguire nella progettazione, i contenuti, gli elaborati tecnici di progetto.

Art. 9 *Compensazione dei volumi*

I P.U.A. possono prevedere la compensazione dei volumi, a condizione che l'indice di edificabilità fondiaria non sia, in ogni caso, superiore a quello massimo consentito nella zona interessata dal P.I. vigente; qualora l'area oggetto del P.U.A. risulti compresa in zone con diverso indice fondiario, ad essa sarà attribuito un indice di edificabilità fondiaria pari alla media degli indici spettanti alle singole porzioni di area in proporzione alla loro superficie;

Qualora si intenda avvalersi della facoltà prevista dal presente articolo, il P.U.A. deve essere corredato dagli atti di vincolo "altius non tollendi", nei riguardi dei fabbricati da realizzarsi, e "non aedificandi", relativamente alle aree di impianto, debitamente registrati e trascritti.

Art. 10 *Credito edilizio*

Concordemente con quanto previsto dagli articoli 36 e 37 della LR 11/2004, il credito edilizio è generato che dagli interventi di demolizione dei manufatti che corrispondono, anche se non individuati dal P.I., a:

- opere incongrue, in quanto contrastanti con i vincoli, le fasce di rispetto e le tutele presenti nel territorio comunale;
- elementi di degrado, costituiti da superfetazioni e pertinenze degli immobili incongrui che producono alterazioni negative all'architettura dell'edificio principale ed al contesto;
- elementi in contrasto con il miglioramento della qualità urbana;
- elementi in contrasto con il riordino della zona agricola;
- insediamenti produttivi fuori zona non confermati.

Le modalità di utilizzo del credito edilizio generato da azioni di riqualificazione ambientale e urbana, sono calcolate rispetto al volume delle costruzioni.

Nello specifico:

- per demolizione nelle zone omogenee A, B, C e D il credito corrisponde:

- al volume in caso di mantenimento della destinazione d'uso;
- al volume da commerciale a produttiva;
- alla riduzione del 50% del volume da produttiva a commerciale;
- alla riduzione del 50% del volume da produttivo a residenziale;
- alla riduzione del 50% del volume da commerciale a residenziale;
- per demolizione di fabbricati ad uso produttivo posti in zona impropria (Sc = superficie coperta):
 - Sc + 100% se si sposta su una zona compatibile;
- per demolizione e recupero in zone agricola il diritto edificatorio potrà essere utilizzato con le seguenti percentuali:
 - alla riduzione del 50% del volume da rurale o produttivo a residenziale (max. 800 mc);
 - al 100% della sup. coperta da rurale a rurale;
 - al 100% del volume da residenziale a residenziale;
 - al 100% della sup. coperta da residenziale a rurale.
- per demolizione in zone a standards o in fasce di rispetto il diritto edificatorio potrà essere utilizzato con le seguenti percentuali:
 - alla riduzione del 50% del volume da rurale o produttivo a residenziale;
 - al 100% del volume da rurale a rurale;
 - al 100% del volume da residenziale a residenziale.

Il trasferimento del credito è comunque assoggettato al reperimento delle opere di urbanizzazione primaria dovute alla nuova destinazione d'uso.

In sede di quantificazione del credito, in ragione dello stato di conservazione e della qualità edilizia degli edifici, possono essere modificati i parametri relativi alla volumetria riconosciuta per il trasferimento dei crediti. I parametri da applicare dovranno essere coerenti con i valori stabiliti nelle presenti norme.

Per attribuire il valore del credito maturato dai proprietari del lotto di atterraggio del credito, in caso di trasferimenti tra ambiti diversi e ZTO uguali, il territorio è stato ripartito in tre ambiti rappresentati nello schema che segue.

da	a		
	A	B	C
A – centro Capoluogo	1	1,2	NON AMMESSO
B – centro frazioni	0,8	1	NON AMMESSO
C – zona agricola	0,6	0,8	1

Il credito e/o agibilità del nuovo intervento ha efficacia ad avvenuta demolizione del volume interessato con verifica in loco del servizio competente.

Per ragioni di rilevante interesse pubblico o per favorire il trasferimento dei crediti edilizi nelle zone edificabili, è ammesso incrementare gli indici di edificabilità con i seguenti limiti:

- per parametri volumetrici aumento del 10% fino ad un massimo di 0,2 mc/mq di incremento;
- per parametri di superficie aumento del 5%.

Art. 11 *Perequazione*

La perequazione urbanistica si applica secondo il principio per il quale i proprietari, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree, partecipano - in misura proporzionale alle proprietà possedute - sia alla capacità edificatoria riconosciuta dal piano, sia agli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali finalizzate al raggiungimento degli obiettivi di qualità urbana enunciati nel Piano di Assetto del Territorio (PAT) e nel PI.

L'istituto della perequazione urbanistica si applica a tutti gli interventi di trasformazione riconducibili alle seguenti tipologie d'intervento:

- Ambiti PUA e Comparti Urbanistici;
- Ambiti di riqualificazione e riconversione;
- Ambiti di Accordi pubblico/privato;
- Ambiti per i servizi e le attrezzature urbane;
- Ambiti agricoli per la tutela del paesaggio rurale e per la connessione ecologica.

La quota in perequazione corrisponde alla cessione del 30% del valore aggiunto dell'area resa edificabile o già edificabile ma modificata dal PI. Il valore aggiunto corrisponde alla differenza tra il valore iniziale dell'area e il nuovo valore raggiunto a seguito della trasformazione urbanistica.

L'impiego dell'istituto perequativo è prioritariamente finalizzato all'acquisizione di importanti porzioni di aree da impiegare nel completamento e nel potenziamento delle dotazioni territoriali, ovvero dei servizi di interesse pubblico, delle attrezzature collettive, della viabilità e delle infrastrutture, dei parchi e nel perseguimento di politiche finalizzate all'attuazione di programmi di edilizia residenziale pubblica.

Nelle aree oggetto di perequazione il Comune può prevedere anche la realizzazione di opere ed interventi diversi da quelli iniziali, purché rientrino all'interno della programmazione comunale e nell'interesse della collettività, deliberati con specifico provvedimento del consiglio comunale.

Ai fini dell'attivazione della procedura di accordo tra Amministrazione e privato per la realizzazione degli interventi soggetti a perequazione, tra le parti sarà stipulata una apposita convenzione che definisce le modalità e le quantità da negoziare secondo i criteri contenuti nel presente articolo.

Il Comune ha facoltà di anticipare la realizzazione dei servizi o delle opere pubbliche previste nell'area oggetto di perequazione.

Art. 12 *Compensazione urbanistica*

La compensazione urbanistica è l'istituto mediante il quale, secondo le procedure di legge, viene permesso ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, o in caso di sua reiterazione, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'Amministrazione dell'area oggetto di vincolo, in alternativa all'indennizzo.

La quota di diritti edificatori da riservarsi per finalità compensative è determinata, per quantità e destinazioni d'uso, sulla base del principio dell'equivalenza del valore tra gli immobili soggetti a compensazione ed i diritti edificatori compensativi concessi.

Ai soli fini compensativi, per la determinazione del valore degli immobili si applicano, in quanto compatibili, le previsioni del Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327, per le opere private di pubblica utilità.

Ai fini dell'attivazione della procedura di accordo tra Amministrazione e privato per la realizzazione degli interventi soggetti a compensazione, tra le parti sarà stipulata una apposita convenzione che definisce le modalità e le quantità da negoziare secondo i criteri contenuti nel presente articolo, i parametri di cui all'Art. 10.

Sono assoggettati a compensazione urbanistica gli interventi di demolizione di edifici conseguenti alla realizzazione di infrastrutture stradali, all'allargamento, a interventi di miglioramento della mobilità pedonale e ciclabile o alla messa in sicurezza dei tracciati e degli incroci.

Art. 13 *Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale*

Il Prontuario persegue l'obiettivo di fornire indicazioni per gli interventi progettuali relativi al recupero dell'edificato esistente, in particolare di quello di antica origine e gli spazi urbani nell'ottica del miglioramento dell'arredo urbano; disciplina altresì gli interventi di nuova edificazione. Persegue inoltre l'obiettivo di guidare e coordinare la costruzione della Rete Ecologica comunale e del sistema del verde in generale, non solo negli ambiti di invariante paesaggistico - ambientale, ma nell'intero territorio comunale.

Le modifiche ed integrazioni al "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale" che non interessano i principi informativi dell'elaborato, non costituiscono variante al PI e possono essere approvate dalla Giunta Comunale su proposta del Responsabile del settore tecnico comunale all'urbanistica ed edilizia privata.

TITOLO TERZO – NORME SULL'EDIFICABILITA'

Art. 14 **Disposizioni relative all'edificabilità**

La progettazione degli interventi edificatori e di sistemazione dei terreni deve sempre attenersi alla normativa di legge vigente, in particolare:

- alla L. 64/1974;
- alle norme tecniche emanate con D.M. 11/03/1988 riguardante le "Indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione e il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione", con quanto precisato nella Circolare Regionale n°9 del 05/04/2000;
- alle prescrizioni dell'OPCM n. 3274/2003 e successive modificazioni ed integrazioni;
- al D.M. 14/01/2008 "Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni".

In merito al rendimento energetico, in ottemperanza al D.lgs 311/2006 sul rendimento energetico in edilizia che integra il precedente decreto legislativo del 19 agosto 2005 n. 192 (entrato in vigore l'8 ottobre 2005) che ha recepito la Direttiva Europea 2002/91/CE, per tutti i nuovi edifici:

- è obbligatoria la certificazione energetica in "classe B";
- è obbligatorio l'uso di fonti rinnovabili per il riscaldamento dell'acqua sanitaria, per una frazione almeno del 50% del fabbisogno e l'installazione di un impianto fotovoltaico con potenza di picco minima pari a 1 kWp per ogni unità abitativa.

Inoltre per l'edificazione di nuovi insediamenti, di qualunque destinazione d'uso, con ambito di intervento che interessi una superficie maggiore uguale a 0,5 ha, si dovrà dimostrare la compatibilità dal punto di vista viabilistico dell'intervento da realizzarsi mediante:

- analisi dei flussi veicolari esistenti nell'ora di punta in una giornata tipo;
- analisi del funzionamento della rete stradale esistente;
- stima del nuovo carico veicolare aggiuntivo generato ed attratto dall'intervento;
- verifica del funzionamento delle intersezioni nelle vicinanze (determinazione del Livello di Servizio) e proposta di eventuali interventi;
- dimostrazione di ammissibilità degli accessi sulla viabilità principale in relazione alla capacità teorica di questa, dei livelli di congestione esistenti e dei margini di capacità residua.

Le analisi dovranno essere condotte secondo i principi della "Teoria e tecnica della circolazione" anche con l'utilizzo di programmi di simulazione del traffico. Le linee guida e i criteri per la soddisfazione di tale prescrizione sono definiti all'interno dell'Allegato 1 "Compatibilità viabilistica" delle presenti norme.

Art. 15 **Interventi a elevata sostenibilità ambientale**

Sono interventi ad elevata sostenibilità ambientale gli interventi edilizi che, fatte salve le condizioni minime richieste per legge, raggiungano ulteriori o più elevati livelli prestazionali rispetto allo standard.

In caso di interventi sul patrimonio edilizio residenziale esistente è previsto il riconoscimento di un incentivo volumetrico se viene dimostrato un miglioramento delle prestazioni energetiche rispetto alla situazione vigente, secondo la classificazione prevista dal presente articolo. Nel caso in cui non fosse possibile realizzare il maggiore volume urbanistico (vedi edifici vincolati Art. 40),

L'Amministrazione Comunale potrà riconoscere altre forme di incentivazione quali ad esempio lo scomputo di contributi ed oneri di costruzione.

L'incentivo è costituito dalla possibilità di scomputare dal calcolo del volume urbanistico una quota parte del volume esistente entro il limite massimo complessivo del 20%

Richiamando il DPR n. 59/2009 ed il Dec. Interministeriale del 26.6.2009, attuativi del D.lgs. 192/2005, D.lgs. n. 311/2006 e D.lgs. n. 115/2008 e considerato che le strutture perimetrali esterne di un edificio costituiscono elemento sostanziale per il miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio stesso, viene riconosciuto un incentivo volumetrico come di seguito indicato:

Classe	Prestazione energetica	Incremento Volumetrico
A+	EP _{PRO} 0,25 E _{PLIM}	Max. 20%
A	0,25 E _{PLIM} < EP _{PRO} 0,50 E _{PLIM}	Max. 15%
B	0,50 E _{PLIM} < EP _{PRO} 0,75 E _{PLIM}	Max. 10%

dove per EP_{LIM} si intende l'indice di prestazione energetica richiesto ai sensi del D.Lgs 192/05 così come modificato dal D.Lgs 311/06, mentre per EP_{PRO} si intende l'indice di prestazione energetica di progetto dell'edificio per il quale si intende richiedere l'accesso all'incentivazione.

Per gli interventi sugli edifici esistenti le eventuali opere volte a favorire il risparmio energetico non sono computate né ai fini delle distanze né delle altezze. Mentre per gli interventi di ampliamento o di nuova costruzione le eventuali opere volte a favorire il risparmio energetico dovranno comunque rispettare le distanze e le altezze.

Il raggiungimento di prestazioni energetiche tali da accedere all'incentivo volumetrico dovranno essere dichiarate e supportate in apposita documentazione tecnica esecutiva da allegare al progetto. Successivamente, a fine lavori, dovranno essere rese la certificazione energetica nonché l'asseverazione come prevista dalle norme vigenti.

Qualora venissero accertate irregolarità durante la realizzazione dell'opera (anche per mezzo di ispezioni o controlli in corso d'opera) rispetto a quanto progettualmente previsto, o nella certificazione energetica ovvero nelle dichiarazioni relativamente alle maggiori prestazioni energetiche, l'incentivo volumetrico non sarà riconosciuto; inoltre se tale volume fosse eccedente rispetto al volume urbanistico ammesso, questo sarà considerato in contrasto con la normativa urbanistica vigente e per tanto sanzionabile nelle forme di legge.

Tali incentivi dovranno:

- essere subordinati alla trascrizione di vincolo;
- riutilizzare, se presenti, corpi precari o superfetazioni, oggetto di condono edilizio di cui alla LR 47/1985, mediante omogeneizzazione dell'edificio principale rispetto al volume globale esistente.

Tutti i corpi precari o superfetazioni non concessionate e/o non oggetto di condono edilizio e utilizzati secondo il presente punto, andranno demoliti senza ricostruzione.

Art. 16 Parametri edilizi e metodi di misurazione

- Superficie territoriale (St): corrisponde ad un'area alla quale si applica l'indice di densità territoriale (It), si intende la superficie complessiva di un'area avente la medesima

destinazione di zona. Tale area è comprensiva della superficie fondiaria (Sf) e delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché di eventuali aree e fasce di rispetto.

- Superficie fondiaria (Sf): corrisponde ad un'area, alla quale si applica l'indice di densità fondiaria (If), suscettibile di edificazione, risultante dalla superficie reale del lotto, al netto delle superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Nel caso di intervento edilizio diretto, la superficie fondiaria corrisponde alla superficie del lotto effettiva, anche per la parte eventualmente ricadente in fascia di rispetto, a cui applicare l'indice di densità fondiaria (If).
- Superficie utile o di calpestio (Su): corrisponde alla somma delle superfici di pavimento di tutti i piani, misurate al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, eventuali scale interne e ascensori, logge e balconi, per la sola parte rientrante oltre la profondità di ml. 1.50.
- Superficie coperta (Sc): è rappresentata dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra; non concorrono alla formazione della superficie coperta gli aggetti senza sovrastanti corpi chiusi con sbalzo fino a ml. 1.50, le scale aperte e scoperte e canne fumarie. Nel caso in cui l'oggetto sia superiore a ml. 1.50, concorre al computo della superficie coperta solo la parte eccedente.
- Volume lordo (Vl): il volume degli edifici è dato dalla somma di tutti i volumi emergenti dal piano di campagna, ottenuti dalla superficie coperta delle singole parti di edifici per le rispettive altezze lorde.
- Volume dell'edificio (V): è determinato dalla somma di tutti i volumi ottenuti dal prodotto tra le superfici di calpestio, calcolata ai sensi del D.M. 10.05.1977, e l'altezza netta dei locali emergenti dal piano di campagna.

Sono inclusi nel calcolo del volume:

- i sottotetti praticabili con altezza media misurata dal pavimento all'intradosso della struttura di copertura superiore a ml. 1.80;
- le parti aggettanti costituite da volumi chiusi, gli aggetti senza sovrastanti corpi chiusi per la parte eccedente a ml. 1.50;
- le logge per le parti rientranti eccedenti il ml. 1.50;
- i porticati interni ed esterni alla sagoma dell'edificio, per la parte eccedente il 10% della superficie coperta dell'intero edificio;
- i locali seminterrati per la parte emergente rispetto il piano di campagna.

Sono esclusi dal calcolo del volume:

- i volumi tecnici;
- i sottotetti praticabili aventi altezza media misurata dal pavimento all'intradosso della struttura di copertura fino a ml. 1.80;
- le logge rientranti fino alla profondità di ml. 1.50, gli aggetti senza sovrastanti corpi chiusi con sbalzo inferiore a ml. 1.50;

- i porticati pubblici e di uso pubblico, nonché quelli privati fino al 10% della superficie coperta dell'intero edificio;
 - i vani scale degli edifici.
- Volumi tecnici (Vt): sono i volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, di condizionamento, ecc.) che non possono per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.
Sono considerati volumi tecnici il volume del tetto, se non abitabile o praticabile, i vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, i serbatoi idrici, l'extra corsa degli ascensori, le canne fumarie e di ventilazione, il vano scala al di sopra della linea di gronda.
Non sono invece da intendersi come volumi tecnici gli stenditoi coperti, i locali di sgombero, gli impianti tecnologici coperti e simili.
 - Altezza massima (Hmax) o altezza lorda dell'edificio (Hl): è la distanza tra la quota media del terreno allo stato originario e la quota dell'intradosso del soffitto dell'ultimo piano praticabile. Qualora il soffitto dell'ultimo piano praticabile non sia orizzontale, la quota di riferimento è quello relativa al punto medio del suo intradosso.
 - Altezza netta dell'edificio (Hn): corrisponde all'altezza massima o lorda dell'edificio al netto dello spessore dei solai e di eventuali controsoffitti e volumi tecnici.
 - Piano di campagna (P): è la quota media dell'area di sedime dell'edificio rilevata prima dell'intervento edilizio e corrisponde al livello naturale dei luoghi prima di eventuali trasformazioni morfologiche prodotte da parte dell'uomo, escluse quelle conseguenti all'attività agricola.
 - Distanza dai confini (Dc): è la distanza minima misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta dai confini di proprietà. Nel caso di sopraelevazione di edifici preesistenti a distanza dal confine inferiore a quella prevista dal vigente strumento urbanistico, non è applicabile la norma di P.R.G. sulla distanza minima dal confine, ma varrà la disciplina del Codice Civile. Per le costruzioni prive di superficie e/o volumetria, superiori ad una altezza di ml. 3,00, la distanza dai confini non dovrà essere inferiore a ml. 3,00, salvo assenso del confinante.
 - Distanza dalle strade (Ds): è la distanza minima misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta dal limite degli spazi pubblici o di uso pubblico, esistenti e/o previsti. La distanza dalla strada non viene in predicato nell'ipotesi di ampliamento in linea dell'edificio e cioè senza riduzione della distanza dalla strada.
 - Distanza tra i fabbricati (Df): è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale ed in senso ortogonale, tra le superfici coperte dei fabbricati antistanti. Tale distanza non viene in predicato nell'ipotesi di sopraelevazione di fabbricati esistenti che non determini ampliamento

della superficie coperta sul lato del fabbricato che da origine al rispetto, fatta salva la disciplina del Codice Civile. Non vengono considerate distanze dai fabbricati, i rientri dello stesso corpo di fabbrica se la loro profondità non è superiore a ml. 4.00.

- Numero dei piani: è numero dei piani abitabili compreso il piano terreno e l'eventuale piano in ritiro (attico, mansarde, ecc.).

Art. 17 **Distanze**

- Distanze minime tra fabbricati
 - Nelle Zone tipo A, per le operazioni di ristrutturazione o di nuova edificazione conseguente a demolizione, le distanze tra i fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico ed ambientale salvo diverse disposizioni contenute negli elaborati di piano.
 - Per i nuovi edifici ricadenti in altre zone, e salvo particolari disposizioni di zona, è prescritta una distanza minima tra pareti finestrate o parti di pareti finestrate pari all'altezza del fabbricato più alto e con un minimo assoluto di 10,00 ml..
 - La distanza minima di cui al precedente comma si applica anche nel caso di una sola parete finestrata e solamente nel caso di prospicenza diretta tra pareti.
 - E' possibile la costruzione in aderenza qualora si tratti di pareti non finestrate e previo accordo tra i proprietari confinanti, con atto da trascrivere presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari; oppure anche senza accordo qualora esista una parte non finestrata costruita a confine. Tale possibilità è comunque subordinata al rispetto delle norme per le costruzioni in zone sismiche.
 - La distanza dai confini potrà essere inferiore a 5,00 ml. qualora sia rispettata la distanza minima tra i fabbricati di cui ai precedenti commi e previo accordo con i proprietari confinanti interessati.
- Distanze minime tra i fabbricati tra i quali siano interposte strade
 - Le distanze minime tra i fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico veicolare - con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti - debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:
 - 5,00 ml. per lato, per strade di larghezza inferiore a 7,00 ml.;
 - 7,50 ml. per lato, per strade di larghezza compresa tra 7,00 ml. e 15,00 ml.;
 - 10,00 ml. per lato, per strade di larghezza superiore a 15,00 ml.;
 - La sede stradale di cui al comma precedente comprende le sedi viabili veicolari.
 - Qualora le distanze tra fabbricati computate come prescritto dal precedente comma risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.
 - L'Amministrazione Comunale può permettere l'allineamento di nuovi edifici con altri esistenti qualora ciò non contrasti con esigenze di scorrevolezza o miglioramento della viabilità e comunque di ordine urbanistico e/o architettonico nel rispetto della normativa di zona.

- Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà
 - Per tutte le nuove edificazioni a salvo particolari disposizioni di zona, la distanza minima dal confine di proprietà deve essere pari alla metà dell'altezza dei fabbricati prospicienti i confini stessi, con un minimo di 5,00 ml.
 - E' ammessa la costruzione a confine se sullo stesso preesiste parete o parte di parete non finestrata, oppure sulla base di un progetto unitario per i fabbricati da realizzare in aderenza. Tale possibilità è comunque subordinata al rispetto delle norme per le costruzioni in zone sismiche.
 - E' sempre ammessa la deroga convenzionale al rispetto della distanza dal confine, mediante sottoscrizione di atto di vincolo da parte proprietario confinante registrato e trascritto nei registri immobiliari o mediante assenso con dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà e con gli elaborati grafici vistati anche dai confinanti. E' comunque sempre fatto salvo il disposto dell'art. 2 della L.R. 21/96 e successive modifiche ed integrazioni.

- Distanze dai confini di zona :
 - Ai fini della determinazione delle distanze di cui ai commi precedenti, i confini tra le zone territoriali omogenee sono assimilati ai confini di proprietà;
 - Le disposizioni di cui al comma precedente si applicano anche nel caso di confini tra zone territoriali omogenee e zone di tutela;
 - Nel caso di confine tra Z.T.O. diverse ricadenti nella medesima proprietà è ammessa la costruzione a confine con esclusione delle zone F ".

- Deroga delle distanze minime
 - Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di strumento urbanistico attuativo con previsioni planivolumetriche per i quali sia prevista la costruzione di comparto o nel caso di un'unica costruzione per la quale sia ammesso l'intervento diretto.

TITOLO QUARTO – ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO

Art. 18 Destinazioni d'uso

Il presente P.I. stabilisce per ogni zona le destinazioni d'uso ammesse.

Le destinazioni possono essere limitate in quantità o qualità negli specifici articoli relativi alle singole zone omogenee

Si riportano di seguito le destinazioni d'uso per le singole zone:

- **Zone residenziali (ZTO A - B - C1 - C2)**

Oltre alle destinazioni residenziali e salvo diverse disposizioni date per le singole zone, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- negozi;
- studi professionali, attività direzionali e commerciali escluse le grandi strutture di vendita;
- magazzini e depositi commerciali (conformamene alle normative di settore);
- laboratori per l'artigianato di servizio o artistico;
- autorimesse pubbliche e private;
- alberghi, pensioni, cliniche, ristoranti, bar, ecc.;
- banche uffici, studi professionali, agenzie, ecc.;
- cinema, teatri, luoghi di svago, scuole di ballo, sport, ecc.;
- attività artigianali non moleste o inquinanti;
- attrezzature ed impianti pertinenti le zone residenziali: cabine elettriche, telefoniche, impianti tecnologici, ecc.;
- attrezzature pubbliche o di interesse pubblico pertinenti gli insediamenti residenziali;

Le caratteristiche tipologiche e costruttive non devono contrastare con l'edilizia al contorno.

- **Zone produttive confermate (Z.T.O. Dc)**

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- attività artigianali ed industriali;
- attività e impianti specifici connessi alla destinazione principale;
- attività agroalimentari;
- attrezzature di servizio ai complessi produttivi;
- uffici, magazzini, depositi;
- impianti tecnici;
- depositi all'aperto;
- tutte le attrezzature pubbliche compatibili;
- attrezzature alberghiere, ricettive, di ristorazione e ad esse assimilate;
- attività sportive, palestre, saloni per congressi, sale di rappresentanza, nuove discoteche, sale da ballo, banche, cliniche, attività direzionali, studi professionali, ecc.;
- attività commerciali legate alla produzione effettuata dall'azienda.

- **Zone produttive da riconvertire (Z.T.O. Dr)**
 Per tutti gli interventi con progetto approvato entro e non oltre il 25/03/2017 sono consentite le destinazioni d'uso previste nella ZTO Dc "Produttivo confermato":
 Per gli interventi di riconversione sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:
 - residenziale;
 - attrezzature alberghiere, ricettive, di ristorazione collettiva e ad esse assimilate;
 - attività sportive, palestre, saloni per congressi, sale di rappresentanza, nuove discoteche, sale da ballo, ecc
 - tutte le attrezzature pubbliche compatibili;
 - attività artigianali
 - esercizi di vicinato, medie strutture di vendita e commercio all'ingrosso.
- **Zone produttivo-terziario (Z.T.O. Dt)**
 Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:
 - attività commerciale;
 - uffici, magazzini, depositi;
 - attrezzature alberghiere, ricettive, di ristorazione e ad esse assimilate;
 - banche, cliniche, attività direzionali, studi professionali, ecc.;
 - poli tecnologici, incubatori per l'impresa, centri di ricerca.
- **Zone agricole**
 Si possono insediare, secondo le norme previste dai successivi articoli e conformemente alle definizioni di cui al Titolo V della LR 11/2004:
 - case di abitazione per la conduzione del fondo;
 - annessi rustici costituiti da silos, depositi, ricoveri per macchine agricole a diretto uso dell'azienda, serbatoi idrici, costruzioni per la prima trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli, allevamenti aziendali (stalle, porcilaie, scuderie, ricoveri, ecc.);
 - allevamenti intensivi;
 - infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, quali strade poderali, canali, opere di difesa idraulica e simili;
 - impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, acquedotti e simili;
 - attività agrituristiche, per operatori autorizzati ai sensi della LR 31/1986.
 - attività turistiche extra alberghiere LR 33/2002;
 - sono comunque escluse le discariche e i depositi di materiali.
- **Aggregati rurali**
 Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:
 - residenziale;
 - studi professionali e attività direzionali;
 - attività multiple: agricole-ricreative, agricole-residenziali, agricole-artigianali, agricole-commerciali, agricole-turistiche;
 - attrezzature per lo sport, turismo e tempo libero.

Qualora nell'attuazione del P.I. si ipotizzassero usi non previsti dall'elenco che segue, l'Amministrazione Comunale con delibera consiliare potrà assimilarli per analogia a quelli indicati.

Art. 19 ***Definizione degli indici per l'attribuzione dei diritti volumetrici***

Ai fini dell'applicazione delle modalità perequative e del calcolo dell'indice di edificabilità delle aree, vanno verificati i seguenti parametri:

- l'indice di zona (I.Z.) è il valore indotto dall'attuazione del piano e rappresenta il contributo volumetrico massimo delle aree interessate. Tale contributo volumetrico può essere incrementato attraverso l'acquisizione di crediti edilizi;
- Indice di edificabilità (I.E.) definisce la volumetria totale edificabile nell'area con il concorso dei diritti edificatori prodottisi attraverso crediti edilizi.

CAPO I – LE ZONE RESIDENZIALI

Art. 20 **Z.T.O. "A" Centro storico**

Sono le parti di territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

• <i>Interventi ammessi</i>	Per gli edifici vincolati valgono le indicazioni derivanti dall'applicazione della norma specifica (Art. 40). Per tutti gli altri edifici sono ammesse le manutenzioni ordinarie e straordinarie, il restauro, il risanamento conservativo, la ristrutturazione e l'ampliamento.
• <i>Indice di zona e di edificabilità</i>	I.z. = Sono confermati i volumi esistenti I.e. = Sono confermati i volumi esistenti Sono fatti salvi gli indici degli strumenti attuativi vigenti fino alla loro decadenza, quelli con inizio lavori prima dell'adozione del presente P.I. oppure gli ambiti soggetti ad accordo pubblico-privato già sottoscritti e quelli ai sensi degli art. 6 e 7 della LR11/2004.
• <i>Incentivi</i>	Aumento volumetrico per interventi ad elevata sostenibilità ambientale (Art. 15). Aumento volumetrico del 20 % dell'esistente per interventi di sostituzione e di rinnovamento del patrimonio edilizio esistente. L'intervento deve prevedere una ricomposizione planivolumetrica di più edifici (proprietà) finalizzato al perseguimento degli attuali standard qualitativi architettonici, energetici, tecnologici e di sicurezza e sia oggetto di un piano attuativo secondo le procedure di cui alla legge regionale.
• <i>Modalità d'intervento</i>	Intervento diretto o con PUA se individuato nelle tavole di PI. Gli strumenti attuativi possono essere: PP e PdR. Nel caso di intervento con PdR l'area dovrà essere dichiarata degradata, ai sensi dell'art. 27 della L. 457/1978. Nel caso di aree con strumento attuativo approvato valgono le norme in esso contenute.
• <i>Altezze</i>	Come esistente.
• <i>Distanze</i>	Secondo indicazioni contenute all'Art. 17

Art. 21 Z.T.O. "B" Residenziale consolidato

Sono le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A. La destinazione d'uso è prevalentemente residenziale.

• <i>Interventi ammessi</i>	Per gli edifici vincolati valgono le indicazioni derivanti dall'applicazione della norma specifica (Art. 40). Per tutti gli altri edifici sono ammesse le manutenzioni ordinarie e straordinarie, l'ampliamento, il restauro, il risanamento conservativo, la ristrutturazione, la demolizione con ricostruzione e gli adeguamenti igienico-sanitario.
• <i>Indice di zona e di edificabilità</i>	I.z. = 1,0 mc/mq o conferma volumi esistenti I.e. = 1,5 mc/mq Sono fatti salvi gli indici degli strumenti attuativi vigenti fino alla loro decadenza, quelli con inizio lavori prima dell'adozione del presente P.I. oppure gli ambiti soggetti ad accordo pubblico-privato già sottoscritti e quelli ai sensi degli art. 6 e 7 della LR11/2004.
• <i>Incentivi</i>	Aumento volumetrico per interventi ad elevata sostenibilità ambientale (Art. 15).
• <i>Modalità d'intervento</i>	in concessione diretta o con PUA se individuato nelle tavole di PI.
• <i>Altezze</i>	H massima m. 9,50.
• <i>Distanze</i>	Secondo indicazioni contenute all'Art. 17

Art. 22 Z.T.O. "C1" Residenziale di completamento

Sono le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalla zona B. La destinazione d'uso è prevalentemente residenziale.

• <i>Interventi ammessi</i>	Per gli edifici vincolati valgono le indicazioni derivanti dall'applicazione della norma specifica (Art. 40). Per tutti gli altri edifici sono ammesse le manutenzioni ordinarie e straordinarie, nuova costruzione, l'ampliamento, il restauro, il risanamento conservativo, la ristrutturazione, la demolizione con ricostruzione e gli adeguamenti igienico-sanitario.
• <i>Indice di zona e di edificabilità</i>	I.z. = 0,8 mc/mq I.e. = 1,0 mc/mq Sono fatti salvi gli indici degli strumenti attuativi vigenti fino alla loro decadenza, quelli con inizio lavori prima dell'adozione del presente P.I. oppure gli ambiti soggetti ad accordo pubblico-privato già sottoscritti e quelli ai sensi degli art. 6 e 7 della LR11/2004.
• <i>Incentivi</i>	Aumento volumetrico per interventi ad elevata sostenibilità ambientale (Art. 15).
• <i>Modalità d'intervento</i>	in concessione diretta o con SUA se individuato nelle tavole di PI.
• <i>Altezze</i>	H. massima m. 9,50
• <i>Distanze</i>	Secondo indicazioni contenute all'Art. 17

Art. 23 **Z.T.O. "C2" Residenziale di espansione**

Parti di territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o scarsamente edificate. La destinazione d'uso è prevalentemente residenziale.

• <i>Interventi ammessi</i>	Per gli edifici vincolati valgono le indicazioni derivanti dall'applicazione della norma specifica (Art. 40). Per tutti gli altri edifici sono ammesse le manutenzioni ordinarie e straordinarie, l'ampliamento, il restauro, il risanamento conservativo, la ristrutturazione, la demolizione con ricostruzione e gli adeguamenti igienico - sanitari per i fabbricati esistenti.
• <i>Indice di zona e di edificabilità</i>	I.z. = 0,6 mc/mq I.e. = 0,8 mc/mq Sono fatti salvi gli indici degli strumenti attuativi vigenti fino alla loro decadenza, quelli con inizio lavori prima dell'adozione del presente P.I. oppure gli ambiti soggetti ad accordo pubblico-privato già sottoscritti e quelli ai sensi degli art. 6 e 7 della LR11/2004.
• <i>Incentivi</i>	Il recupero degli edifici residenziali esistenti, volti al rispetto – ripristino delle tipologie edilizie originarie, comporta la possibilità di scomputare dal volume urbanistico il volume esistente.
• <i>Modalità d'intervento</i>	Edificazione subordinata all'esistenza di uno strumento urbanistico attuativo o in concessione diretta per interventi sugli immobili esistenti (lett. A, b, c, d art. 3 dpr 380/01). Le zone C2 che interessano una superficie inferiore a 2000 mq, possono esse attuate anche tramite comparto edificatorio anziché strumento urbanistico attuativo e sono comunque soggette a quanto stabilito all'Art. 11 delle presenti norme. Nello strumento attuativo devono essere presenti le aree per servizi nella quantità minima prevista dalla legislazione vigente. Le aree a servizi possono fare riferimento anche a quelle già individuate dal PI, purché inserite in un ambito territoriale appositamente deliberato dal Consiglio Comunale o in diretta attuazione di un perimetro inserito nel PI.
• <i>Altezze</i>	H. massima 9,00
• <i>Distanze</i>	Secondo indicazioni contenute all'Art. 17

Per quanto riguarda la zona C2/2 denominata "Piazza Europa", valgono le indicazioni preliminari contenute nella scheda guida progettuale allegata al PAT. In particolare per questo ambito gli strumenti attuativi dovranno ricercare soluzioni che attraverso la riproposizione di modelli compositivi dell'architettura tradizionale (edifici in linea, portici, corti, ecc.) affrontino con adeguata attenzione il tema della piazza e del rapporto con il limitrofo parco di villa Toderini. Questa parte del capoluogo dovrà diventare il nuovo centro urbano caratterizzato soprattutto da spazi dedicati alla socializzazione e tempo libero. Per garantire la qualità urbana il piano attribuisce a tale ambito i seguenti standards e parametri urbanistici di riferimento:

- parcheggi pubblici 8 mq/ab;

- verde pubblico 12.5 mq/ab;
- zona a servizi 10 mq/ab;
- piazze/slarghi 8 mq/ab.
- n° piani 2/3 di cui però almeno il 50 % della volumetria di progetto a 2 piani.

CAPO II – LE ZONE PRODUTTIVE

Art. 24 Z.T.O. “Dc” produttivo confermato

Zone destinate ad attività produttive Dc-p

Sono le parti di territorio destinate ad insediamenti produttivi per impianti industriali o artigianali confermate dal P.T.C.P. e dal P.A.T.

• <i>Interventi ammessi</i>	Manutenzioni ordinarie e straordinarie, la ristrutturazione edilizia, la demolizione con ricostruzione, ampliamento e nuova edificazione.
• <i>Indice di copertura</i>	60% della superficie fondiaria.
• <i>Modalità d'intervento</i>	Intervento diretto.
• <i>Altezze</i>	H. massima m. 10,50; altezze diverse possono trovar riferimento, in presenza di un Piano Attuativo Pubblico o di un PdL convenzionato, con previsioni planivolumetriche.
• <i>Distanza dalle strade</i>	Minimo m 20,00 dalla viabilità principale e pari all'altezza del fabbricato con un minimo di m. 10,00 per la rimanente viabilità.
• <i>Distanze dai confini</i>	Minimo m. 7,50 dai confini dell'area d'intervento, con possibilità di edificazione a confine con assenso del confinante.
• <i>Distanze dai fabbricati</i>	Minimo m. 15,00 o distanze diverse per comprovate esigenze tecniche e minimo 10,00 m per fabbricati insistenti nello stesso lotto.

E' consentita la realizzazione di un alloggio destinato al custode o al titolare dell'azienda o destinata a foresteria (sempre che non ostino norme o motivi di carattere igienico-sanitario) avente una volumetria massima di mc. 500 per unità produttiva da realizzare contestualmente o successivamente all'insediamento dell'attività.

Zone destinate ad insediamenti agroindustriali Dc-a

Tali zone sono destinate esclusivamente ad impianti industriali finalizzati alla lavorazione, trasformazione e vendita all'ingrosso e al dettaglio dei prodotti derivati dall'attività agricola. Ai fini edilizi ed urbanistici tali zone sono disciplinate dai seguenti parametri:

• <i>Interventi ammessi</i>	Manutenzioni ordinarie e straordinarie, la ristrutturazione edilizia, la demolizione con ricostruzione, ampliamento e nuova edificazione.
• <i>Indice di copertura</i>	60% della superficie fondiaria.
• <i>Modalità d'intervento</i>	Intervento diretto.
• <i>Altezze</i>	H. massima m. 10,50; è consentita l'installazione di impianti

	tecnologici necessari all'attività con altezza massima pari al fabbricato.
• <i>Distanza dalle strade</i>	Minimo m 20,00 dalla viabilità principale e pari all'altezza del fabbricato con un minimo di m. 10,00 per la rimanente viabilità.
• <i>Distanze dai confini</i>	Minimo m. 5,00 dai confini dell'area d'intervento.
• <i>Distanze dai fabbricati</i>	Minimo m. 10,00.

Art. 25 Z.T.O. "D.r" Produttive da riconvertire

Sono le aree industriali considerate non ampliabili ai fini produttivi dal P.T.C.P. e dal P.A.T., di cui si prevede la riconversione promuovendo la trasformazione in destinazioni d'uso diverse.

Per tutti gli interventi a fini produttivi, con progetto approvato entro 5 anni dall'approvazione del presente P.I., si fa riferimento alle indicazioni dell'Art. 24 ZTO Dc "Produttivo confermato".

Per quanto riguarda gli interventi di riconversione, viste le molteplici variabili in campo (ubicazione, stato di conservazione, destinazioni d'uso, ecc.), è ammessa la ristrutturazione urbanistica tramite la presentazione e sottoscrizione di un accordo pubblico privato che ne definisca le destinazioni d'uso compatibili, gli obiettivi di qualità urbana e le modalità operative da perseguire.

• <i>Interventi ammessi</i>	Manutenzioni ordinarie e straordinarie, ristrutturazione urbanistica.
• <i>Indice di zona e di edificabilità</i>	Secondo indicazioni accordo pubblico-privato
• <i>Indice di copertura</i>	Secondo indicazioni accordo pubblico-privato
• <i>Modalità d'intervento</i>	Piano Urbanistico attuativo o comparto edilizio
• <i>Altezze</i>	Secondo indicazioni accordo pubblico-privato
• <i>Distanze</i>	Secondo indicazioni contenute all'Art. 17

Art. 26 ZTO "D.t" Produttivo-terziario

Sono le aree prettamente industriali da valorizzare sotto l'aspetto urbanistico, adeguatamente connesse al sistema viario principale destinate ad accogliere, prioritariamente, attività commerciali anche per la grande distribuzione e parchi commerciali.

• <i>Interventi ammessi</i>	Ristrutturazione urbanistica
• <i>Indice di copertura</i>	Superficie coperta esistente
• <i>Modalità d'intervento</i>	Piano Urbanistico attuativo
• <i>Altezze</i>	Secondo indicazioni PUA
• <i>Distanza dalle strade</i>	Minimo m 20,00 dalla viabilità principale e pari all'altezza del fabbricato con un minimo di m. 10,00 per la rimanente viabilità.
• <i>Distanze dai confini</i>	Minimo m. 5,00 dai confini dell'area d'intervento, con possibilità di edificazione a confine con assenso del confinante.

• <i>Distanze dai fabbricati</i>	Minimo m. 10,00 o distanze diverse per comprovate esigenze tecniche
• <i>Parcheggi</i>	la quantità di parcheggi dovrà essere verificata rispetto alle norme di settore.

Per tutti gli interventi a fini produttivi, con progetto approvato entro 5 anni dall'approvazione del presente P.I., si fa riferimento alle indicazioni dell'Art. 24 ZTO Dc "Produttivo confermato".

Art. 27 *Attività produttive in zona impropria*

Negli elaborati grafici di progetto sono stati individuati, con apposita simbologia:

- le "attività produttiva da confermare", gli insediamenti produttivi per i quali è ammesso il permanere dell'esercizio dell'attività insediata. In tali ambiti sono ammessi:
 - gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni;
 - gli interventi volti all'adeguamento degli impianti dal punto di vista delle condizioni di igiene ambientale e di sicurezza del lavoro che non computino aumento di superficie e/o di volume;
 - possono trovare luogo attività simili, anche variando la proprietà, purché compatibili sotto l'aspetto ambientale e urbanistico con il territorio in cui ricadono.
- le "attività produttiva da trasferire", gli insediamenti produttivi per i quali sono possibili gli interventi previsti dalla zona di appartenenza, comunque finalizzati al trasferimento delle attività improprie. Tali interventi sono subordinati alla stipula di un'apposita Convenzione, ai sensi della L.R. 11/04 e successive modifiche ed integrazioni; in assenza di tale Convenzione sono possibili i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di cui alle lettere a) e b) dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni. Sono sempre consentiti gli interventi volti all'adeguamento degli impianti dal punto di vista igienico-sanitario e della sicurezza sul luogo di lavoro che non computino aumento di superficie e/o di volume.

Art. 28 *Sportello unico per le attività produttive*

Il P.I. assume quali criteri generali di riferimento per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive per le varianti di cui al DPR 160/2010 e successive modifiche e integrazioni, quelli contenuti nella Circolare Regionale n. 16 del 30/7/2001, pubblicata sul BUR n. 74 del 17/08/2001, in quanto applicabili per effetto delle disposizioni introdotte dalla LR 11/2004 e successive modifiche e integrazioni dettante Norme per il Governo del Territorio e della Direttiva comunitaria 2001/42/CE sulla valutazione ambientale strategica. Si rimanda inoltre alla legge Regionale n. 55 del 31/12/2012, pubblicata sul BUR n. 110 del 31/12/2012, che detta le procedure urbanistiche da seguire per il procedimento di sportello unico per le attività produttive, distinguendole in:

1. interventi di edilizia produttiva che non configurano variante allo strumento urbanistico generale;
2. Interventi di edilizia produttiva realizzabili in deroga allo strumento urbanistico generale;
3. Interventi di edilizia produttiva in variante allo strumento urbanistico generale.

La realizzazione degli interventi di cui ai punti 2 e 3 è subordinata alla stipula di una convenzione con il comune nella quale sono definiti le modalità ed i criteri di intervento ed, in particolare, le eventuali opere di urbanizzazione e mitigazione necessarie od ulteriori rispetto a quelle esistenti ai fini di un idoneo inserimento dell'intervento nel contesto territoriale.

Per gli interventi di cui al punto 2, la convenzione deve anche prevedere il divieto per due anni, a far data dal rilascio del certificato di agibilità, di mutamento di destinazione d'uso e di frazionamento in più unità immobiliari degli immobili destinati all'attività produttiva; a tali fini è istituito a cura e spese del richiedente un vincolo trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari.

CAPO III – LE ZONE AGRICOLE

Art. 29 Zona Agricola

Le zone agricole sono delimitate nelle planimetrie di Piano e sono destinate all'esercizio delle attività agricole e/o di quelle connesse all'agricoltura, con specifico riferimento alla loro importanza naturalistica, produttiva, ambientale e paesaggistica.

Nella zona agricola sono ammessi gli interventi edilizi previsti dal titolo V art. 43 e seguenti della LR 11/2004 e s.m.i., dagli atti di indirizzo – Lettera d) - Edificabilità nelle zone agricole - di cui all'art. 50 della legge stessa, approvati con DGRV n° 3178 del 08/10/2004 e sue modifiche ed integrazioni (s.m.i), nonché le norme del PAT e le presenti norme tecniche operative.

Ai fini dell'applicazione dei parametri edilizi ed urbanistici previsti dalle presenti Norme e dalla legislazione di settore possono essere prese in considerazione, oltre alle normali superfici destinate alla coltivazione agricola, anche le fasce di rispetto stradale, cimiteriale e dei corsi d'acqua.

Le zone sottoposte a particolari vincoli di tutela o rispetto, anche se concorrono alla determinazione del carico urbanistico ed edilizio dell'azienda ai fini dell'applicazione dei parametri edificatori, rimangono soggette alle rispettive norme di tutela e di vincolo, ivi compresa l'inedificabilità assoluta, quando prevista.

Le nuove edificazioni dovranno essere collocate in prossimità e/o adiacenza/aderenza degli edifici esistenti, i quali sono costituiti da edifici rurali (residenze e strutture agricolo produttive) compresi di norma nel raggio di 100 m dall'edificio considerato centro aziendale o dalle altre edificazioni. Qualora non sussistano queste condizioni, le nuove costruzioni devono essere realizzate preferibilmente nei 50 metri dalla viabilità pubblica al di fuori della fascia di rispetto stradale.

Dovranno essere garantite la massima tutela dell'integrità del territorio agricolo e dovranno essere realizzate nel rispetto dell'organizzazione insediativa preesistente e della orografia circostante. Gli ampliamenti dovranno in ogni caso armonizzarsi con i fabbricati esistenti.

Sono comunque fatte salve le diverse indicazioni prescritte per gli edifici tutelati ai sensi Art. 40.

Per le attività agrituristiche si rimanda alla specifica legislazione vigente in materia (LR 9/1997 e smi).

Gli interventi di manutenzione del patrimonio edilizio esistente e/o di nuova edificazione sono subordinati alla realizzazione di opere di miglioramento ambientale e paesaggistico.

Art. 30 Edificabilità

In questa zona è consentita l'edificazione di case di abitazione, all'interno degli aggregati abitativi esistenti sul fondo, o comunque nelle vicinanze degli edifici preesistenti, nel rispetto delle norme generali di cui all'articolo precedente.

Per gli edifici esistenti non vincolati sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di ristrutturazione edilizia.

Per gli edifici a destinazione residenziale esistenti e destinati a tale uso è ammesso:

- l'ampliamento di volume massimo compreso l'esistente fino a 800 mc. Con il ricavo di non più di due unità abitative;

- nel caso di edificio esistente con volume maggiore di 800 mc è ammesso il ricavo di più unità abitative per esigenze di consolidamento familiare.

In ogni caso l'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando la eventuali parti rustiche esistenti.

Gli interventi di nuova costruzione devono rispettare i seguenti indici:

• <i>Altezze</i>	H. massima m. 7,50
• <i>Distanza dalle strade</i>	All'esterno della fascia di rispetto stradale
• <i>Distanze dai confini</i>	Minimo m. 5,00 o distanze diverse previo accordo tra le parti
• <i>Distanze dai fabbricati</i>	Minimo m. 10,00 tra pareti finestrate

Le distanze dai ricoveri per animali di altra proprietà o dagli stessi afferenti la proprietà devono rispettare i minimi previsti dalle vigenti norme regionali in materia.

Sono ammessi a sensi dell'art. 44 L.R.11/04 comma 5 ter modesti manufatti necessari al ricovero delle attrezzature essenziali alla manutenzione di fondi agricoli e per ricovero animali di bassa corte. Tali manufatti potranno avere una superficie coperta massima di 50 mq, avere un'altezza massima di m. 4,00 ed essere realizzati in materiali leggeri (preferibilmente legno) e privi di fondazione stabile.

Per gli interventi edilizi in ambiti con presenza di edifici esistenti, considerato il rilevante interesse pubblico al corretto riuso del patrimonio edilizio rurale obsoleto, ogni istanza di permesso di costruire e comunque ogni pratica edilizia deve essere corredata da una relazione tecnica. Questa deve dimostrare l'impossibilità di recupero dell'esistente date le precarie condizioni statiche ed igienico-sanitarie o per la presenza di tipologie architettoniche estranee al contesto rurale. In questo caso la nuova edificazione è subordinata alla demolizione del manufatto dichiarato obsoleto.

Art. 31 Strutture agricolo-produttive

Si considerano le strutture agricolo-produttive (definite dal DGR 3178/2004, lettera d) punto 3 e s.m.i. i locali atti alla manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione dei prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo o del bosco o dall'allevamento di animali, nonché i locali atti ad ospitare attività dirette alla fornitura di beni o servizi mediante l'utilizzazione prevalente di attrezzature o risorse dell'azienda normalmente impiegate nell'attività agricola esercitata, ivi comprese le attività di valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale e forestale, ovvero di ricezione ed ospitalità, come definite dalla legge. La loro edificazione è definita sulla base di un piano aziendale approvato dall'I.R.A. ai sensi degli art. 44 e 45 della LR 11/2004.

Non sono strutture agricolo produttive gli eventuali modesti manufatti, necessari per il ricovero degli animali di bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare.

Non sono strutture agricolo produttive gli eventuali modesti manufatti necessari al ricovero delle attrezzature essenziali alla manutenzione di fondi agricoli minimi.

E' ammessa la costruzione di strutture agricolo produttive (con esclusione degli allevamenti intensivi) preferibilmente nell'ambito dell'aggregato abitativo esistente o in aderenza con quelli esistenti, comunque entro 100 m dall'edificio considerato come centro aziendale, nel rispetto dei seguenti indici:

• <i>Altezze</i>	Inferiore o uguale all'annesso esistente e comunque non superiore a ml 6,50; sono ammesse altezze maggiori solo per il contenimento di impianti tecnologici e/o per documentate esigenze produttive-aziendali
• <i>Distanza dalle strade</i>	All'esterno della fascia di rispetto stradale
• <i>Distanze dai confini</i>	Minimo m. 5,00 o distanze diverse previo accordo tra le parti
• <i>Distanze dai fabbricati</i>	Minimo m. 10,00 tra pareti finestrate

Per la realizzazione delle serre si rimanda alla Dgr 172/2010, al Prontuario e alla legislazione vigente in materia.

Art. 32 *Nuclei residenziali agricoli*

Sono le parti di territorio caratterizzate da nuclei residenziali agricoli significativi.

Per gli edifici esistenti non vincolati sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di ristrutturazione edilizia. Per gli edifici a destinazione residenziale esistenti e destinati a tale uso è ammesso:

- l'ampliamento di volume massimo compreso l'esistente fino a 800 mc con il ricavo di non più di due unità abitative;
- nel caso di edificio esistente con volume maggiore di 800 mc è ammesso il ricavo di più unità abitative per esigenze di consolidamento familiare.

In ogni caso l'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando la eventuali parti rustiche esistenti.

Nei lotti identificati nelle tavole progettuali, sono ammesse nuove edificazioni, per un max. di 800 mc. con destinazione residenziale (max due unità abitative), o comunque per destinazioni compatibili.

È inoltre consentita, per gli interventi di recupero degli edifici esistenti, la modifica di destinazione purché gli usi risultino compatibili con la residenza. Sono ammesse le attività multiple, quali quelle agricolo-ricreative, agricolo-residenziali, agricolo-artigianali, agricolo-commerciali, agri-turistiche, punti di sosta e di ristoro, attrezzature per lo sport, per il turismo ed il tempo libero, ecc..

Gli interventi di nuova costruzione devono rispettare i seguenti indici:

• <i>Altezze</i>	H. massima m. 7,50
• <i>Distanza dalle strade</i>	Secondo indicazioni del codice della strada
• <i>Distanze dai confini</i>	Minimo m. 5,00 o distanze diverse previo accordo tra le parti.
• <i>Distanze dai fabbricati</i>	Minimo m. 10,00 tra pareti finestrate, di vani abitabili in caso di pareti non finestrate secondo accordo tra le parti, con un minimo di m. 5,00.

Art. 33 *Edifici non più funzionali alla conduzione del fondo*

Sono considerate strutture agricole produttive non funzionali alle esigenze del fondo quelle individuate in cartografia. La ristrutturazione, il cambio di destinazione d'uso e l'eventuale ampliamento sono regolamentati nell'apposito elaborato allegato al Piano. E' ammessa la modifica di destinazione purché gli usi risultino compatibili con la residenza. Sono ammesse le attività multiple, quali quelle agricolo-ricreative, agricolo-residenziali, agricolo-artigianali, agricolo-commerciali, agri-turistiche, punti di sosta e di ristoro, attrezzature per lo sport, per il turismo ed il tempo libero, ecc..

Nel caso di ampliamenti gli interventi non potranno sopravanzare verso le eventuali fonti di vincolo e nel caso di demolizione con ricostruzione gli interventi andranno realizzati all'esterno delle fasce di rispetto

Con la riconversione degli annessi non più funzionali alla conduzione del fondo, è vietato costruire nuovi annessi nel fondo di riferimento, ad eccezione di quando i medesimi facciano parte dell'edificio "principale-patronale" e comunque appartengano ad una tipologia storicamente accertata dal comune.

Art. 34 *Allevamenti zootecnici*

Le caratteristiche delle strutture e manufatti per l'allevamento degli animali, la sussistenza del nesso funzionale tra allevamento medesimo e azienda agricola, la determinazione di allevamento "zootecnico-intensivo" sono contenuti negli Atti di Indirizzo all'art. 50 – lettera d) - Edificabilità nelle zone agricole approvati con DGR n° 3178 del 08/10/2004 e modificati dalla DGR n°856/2012.

In particolare, in coerenza con la legislazione citata, nell'attivazione o ampliamento degli allevamenti zootecnico-intensivi e allevamenti agricolo-produttivi che superano il carico zootecnico da essa stabilito, vanno rispettate le distanze minime reciproche fissate:

- dai limiti delle zone agricole;
- dai confini di proprietà;
- dalle abitazioni non aziendali (residenze civili sparse e concentrate) determinate dalla DGR n.856/2012 e s.m.i.

Tutte le strutture esistenti che optino per la volontaria definitiva dismissione totale o parziale delle attività possono ottenere possibilità di riconversione attraverso l'applicazione del credito edilizio di cui all'Art. 10.

Gli "ex allevamenti familiari" trovano la loro collocazione nei modesti manufatti, necessari per il ricovero degli animali di bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare; tali manufatti devono rispettare le seguenti condizioni:

- avere una superficie coperta massima di 50 mq;
- essere realizzate nel raggio di 50 m. dagli edifici esistenti;
- nel limite di un manufatto per unità edilizia;
- dovranno prevedere misure di mitigazione ambientale.

Tali manufatti dovranno in ogni caso rispettare i vincoli di cui al D. Lgs. 152/2006, Norme in materia ambientale, relativamente alle acque reflue provenienti da imprese dedite ad allevamento di bestiame, nonché le prescrizioni in materia di igiene e benessere degli animali (DGR 329 del 16/02/2010 Integrazione agli Atti di Indirizzo ai sensi dell'art. 50 della LR 11/2004 approvati con DGR 3178/2004 e smi). Le distanze minime dai confini di proprietà sono di 15 m.

Il carico massimo degli allevamenti di bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare sono definiti dal carico massimo previsto dalla seguente tabella:

Allevamenti di animali di bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare

Tipologia animali	Numero medio per anno di capi
Bovini	3
Suini	3
Equini	3
Avicoli e cunicoli	100

Sono ammessi ampliamenti degli allevamenti esistenti solo se realizzati nel rispetto dei parametri delle presenti Norme e di quanto previsto dalla DGR 329/2010.

Il trasferimento da un sito all'altro, all'interno del territorio comunale, degli allevamenti esistenti è ammesso solo nel rispetto delle presenti Norme.

Le concimaie dovranno essere realizzate in conformità a quanto stabilito dalla D.G.R. n. 2495 del 7.08.2006 e dal Decreto della Direzione Agroambiente e Servizi per l'Agricoltura n. 134 del 21 aprile 2008.

Le vasche di stoccaggio liquami dovranno essere in cemento armato prefabbricato o gettato in opera; le dimensioni dovranno essere adeguate a quanto previsto nell'allegato d) della DGR n° 3178 del 08/10/2004 e smi. In prossimità di queste vasche dovrà essere prevista una barriera arborea di mitigazione ambientale oppure le stesse dovranno essere interrato.

Gli edifici destinati ad allevamento, le concimaie, i depuratori aziendali dovranno mantenere una distanza dai confini pari ad almeno 10 m.

Gli allevamenti intensivi presenti nel territorio generano una fascia di inedificabilità commisurata ai parametri di legge. Le trasformazioni in ambiti adiacenti agli allevamenti intensivi sono soggette alla verifica della effettiva fascia di rispetto.

Art. 35 Attività turistiche connesse al settore primario - Agriturismi

Legge regionale n. 28 del 10 agosto 2012 disciplina le attività turistiche connesse al settore primario quali espressioni dell'offerta turistica e della multifunzionalità del settore primario. Ai fini della citata legge si definisce l'agriturismo come l'attività di ospitalità e di somministrazione esercitata da imprenditori agricoli singoli o associati, anche in forma di società agricole di persone e di capitali, di cui all'articolo 2135 del codice civile, connessa e non prevalente rispetto a quella principale di coltivazione, selvicoltura e allevamento del bestiame.

Sono utilizzabili per le attività agrituristiche, i fabbricati rurali o parte di essi, nella disponibilità dell'azienda e non più necessari per le attività di coltivazione, selvicoltura e allevamento nonché per le attività connesse. L'area di pertinenza del fabbricato dovrà mantenere le caratteristiche di ruralità ed integrarsi nel paesaggio.

L'utilizzazione agrituristiche non comporta cambio di destinazione d'uso degli edifici e delle superfici censite come rurali.

CAPO IV – LE ZONE PER SERVIZI

Art. 36 **Definizione delle opere di urbanizzazione**

Le opere di urbanizzazione primaria sono definite come l'insieme dei lavori necessari a rendere un'area idonea all'utilizzazione prevista dal Piano Regolatore Comunale. In generale sono riconducibili alle opere funzionalmente connesse all'intervento edilizio.

Tali opere sono così elencate, come da provvedimento della Giunta regionale di cui all'articolo 50, comma 1, lettera h) della L.R.11/2004:

- strade residenziali;
- spazi di sosta e di parcheggio;
- fognature duali (salvo diversa specificazione);
- rete idrica di adduzione;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- pubblica illuminazione;
- spazi di verde attrezzato;
- cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni e ogni altra rete, infrastruttura, opera pubblica o di uso pubblico per il collegamento e/o completamento funzionale dell'insediamento edilizio.

Sono da ricondurre quale specificazione delle prime, anche le seguenti opere:

- opere relative alla messa in sicurezza da un punto di vista idraulico e geologico dei terreni;
- opere di ripristino ambientale, bonifica ambientale dei terreni.

Qualora ritenute essenziali e necessarie, sono da assimilare alle opere di urbanizzazione primaria una serie di attrezzature riconducibili alla necessità di migliorare la qualità degli spazi urbani ed adeguarli alle innovazioni tecnologiche, quali:

- raccordi e svincoli stradali;
- barriere antirumore (preferibilmente in terra o con piantumazioni) ed altre misure atte ad eliminare inquinamento acustico (asfalto e pavimentazioni fonoassorbenti) o inquinamento chimico (asfalto e pavimentazioni fotocatalitiche);
- formazione di nuclei di vegetazione arboreo-arbustiva, adatti alle caratteristiche climatiche e pedologiche del luogo, con funzione di arricchimento estetico ed ecologico del paesaggio;
- piazzole di sosta per gli autobus;
- piste ciclabili con relativi stalli e percorsi ciclopedonali urbani;
- spazi attrezzati per la raccolta differenziata dei rifiuti urbani (ecopiazzole);
- interventi eco-tecnologici per il trattamento delle acque reflue (fitodepurazione);
- bacini di raccolta per il riuso delle acque piovane.

Le opere di urbanizzazione secondaria sono riconducibili a:

- asili nido e scuole materne;
- scuole dell'obbligo;
- strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
- mercati di quartiere;

- delegazioni comunali;
- chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- impianti sportivi di quartiere;
- aree verdi di quartiere;
- centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie, tra cui sono ricomprese le opere e costruzioni per lo smaltimento, il riciclaggio, la distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi liquidi e bonifica di aree inquinate.

L'Amministrazione Comunale ha facoltà di individuare quali, tra le aree per servizi previste dal Piano Regolatore Comunale, ai sensi l'art. 31, comma 2, della L.R. 11/2004, debbano essere realizzate contestualmente alle opere di urbanizzazione primaria o quantomeno realizzate in luogo della monetizzazione applicata per le opere di urbanizzazione secondaria, i ragione dei seguenti criteri:

- in funzione della realtà territoriale comunale;
- dimensione degli insediamenti urbani;
- esigenze della collettività.

L'Amministrazione Comunale determina in funzione delle peculiari esigenze della collettività e della qualità della vita della comunità locale l'ordine di priorità secondo il quale tali attrezzature e servizi dovranno essere realizzati.

Le opere di urbanizzazione primaria sono computabili come opere di urbanizzazione secondaria qualora gli interventi, per l'ampiezza, onerosità e conseguente rilevanza dell'interesse pubblico espresso, consentano, anche al di fuori dei confini dell'ambito d'intervento, un sensibile innalzamento della qualità di vita ed un apprezzabile effetto migliorativo.

Nel caso in cui il comune accerti che l'intervento attuativo non necessiti, o necessiti parzialmente, delle opere di urbanizzazione, è consentito compensare la mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione con la realizzazione di altre opere finalizzate al miglioramento dell'arredo urbano e delle infrastrutture per un importo equivalente.

La realizzazione di queste opere è regolata, oltre che dal comma 11 dell'art. 31 della LR 11/2004, anche dall'art. 16 del DPR 380/2001 e dall'articolo 86 della LR 61/1985 per quanto riguarda sia la dotazione minima negli strumenti attuativi, il loro convenzionamento ed il relativo scomputo, nonché, in luogo della loro realizzazione per gli interventi diretti, all'assoggettamento della corresponsione degli oneri tabellari.

Art. 37 Aree per servizi pubblici

Le aree classificate dal P.I. come servizi sono destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, e costituiscono la dotazione minima di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde e parcheggio di cui all'art. 3 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, come integrato dall'art. 31 della L.R. n. 11/2004 e successivi atti di indirizzo.

Modifiche a tali classificazioni sono ammissibili ai sensi dell'art. 9 , 10 e 19 del DPR n. 327 del 2001. La realizzazione delle opere ammesse in tali zone è consentita con intervento diretto o con un piano attuativo/comparto urbanistico qualora inserite in un perimetro a ciò preordinato dal PI o anche deliberato successivamente dal CC.

Tutti gli edifici e le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico possono venire realizzate e gestiti:

- come impianto pubblico realizzato e gestito dall'Ente istituzionalmente competente;
- come impianto in uso pubblico; tale fattispecie si configura quando il comune non procedendo direttamente all'acquisizione ed utilizzazione dell'area, affida la loro realizzazione e/o gestione, in conformità con le destinazioni d'uso specifiche di piano, da associazioni sportive o simili o da privati, a condizione che venga stipulata con il Comune una convenzione nella quale siano definiti:
 - le modalità tecniche di utilizzo dell'area, con particolare riferimento alla organizzazione delle attività, al fine di garantire funzioni di centro ricreativo in genere, comprensivo delle eventuali attività complementari di ristorazione;
 - le modalità di esercizio degli impianti, con particolare riferimento all'accessibilità da parte dei cittadini;
 - la durata della convenzione e le modalità con cui alla scadenza della quale le aree e gli impianti sportivi verranno ceduti al patrimonio comunale;
 - le garanzie reali o finanziarie.

Per i servizi pubblici e di uso pubblico esistenti sono consentiti gli interventi di:

- Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, ampliamento, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con ricostruzione e nuova costruzione;
- adeguamento alle disposizioni vigenti di legge o di regolamento;
- adeguamento alle disposizioni di legge per la eliminazione delle barriere architettoniche;

La classificazione e le norme che regolamentano tali aree, oltre a quanto precedentemente specificarlo sono:

F1- Aree per l'Istruzione

Sono aree destinate alla realizzazione di asili nido, scuole materne, elementari e medie, palestre pertinenti alle strutture scolastiche.

Per le nuove costruzioni e/o ampliamenti di strutture esistenti sono da rispettare, anche per le aree residenziali limitrofe, le norme contenute nel Decreto per i Lavori Pubblici del 18 Dicembre 1975 per l'attuazione dell'art. 9 della Legge 5 Agosto 1975 n° 412.

Per le nuove costruzioni e/o ampliamenti valgono le seguenti norme:

- indice massimo di edificabilità fondiaria = 1,5 mc/mq, modifiche all'indice sono ammissibili con il progetto esecutivo dell'opera;
- altezza massima = ml. 11,00;
- distanza dalle strade = ml. 10,00;
- distanza minima dai confini = ml. 5,00.
- almeno il 50% della superficie fondiaria deve essere destinata a verde e a parcheggio.

F2- Aree per attrezzature di interesse comune

Sono aree destinate alla realizzazione di istituzioni religiose, istituzioni culturali e associative, istituzioni per lo svago e lo spettacolo, istituzioni assistenziali, istituzioni sanitarie, servizi amministrativi, servizi per la pubblica sicurezza e servizi tecnologici.

La porzione della zona F2/1, soggetta a bando di pubblico incanto, sarà destinata ad accogliere strutture destinate all'ospitalità ed assistenza di persone anziane. Pertanto è consentita la realizzazione unitaria o a stralci, comunque funzionali tra loro, di strutture residenziali protette per persone anziane (case di riposo). Sono altresì consentite destinazioni d'uso, correlate al

complesso alla funzione socioassistenziale principale come ad esempio: mensa, bar, infermeria, sala lettura, palestra, piscina coperta, spazi comuni coperti. L'area sarà oggetto di comparto urbanistico da realizzarsi previo stipula di apposita convenzione urbanistica che ne definirà i tempi, i modi di realizzazione e le opere di urbanizzazione.

Tali aree saranno oggetto di particolare studio per essere elemento qualificante del tessuto urbano, curando la progettazione dei collegamenti pedonali ed ubicando in modo opportuno le aree per parcheggi di autoveicoli.

Per le nuove costruzioni e/o ampliamenti valgono le seguenti norme:

- indice massimo di edificabilità fondiaria = 1 mc/mq o recupero della volumetria esistente, modifiche all'indice sono ammissibili sulla base dell'istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo;
- altezza massima = ml. 11,00 (ad accezione di chiese e campanili, per i quali valgono le determinazioni dei singoli progetti attuativi);
- distanza dalle strade = ml. 10,00;
- distanza minima dai confini = ml. 5,00;
- almeno il 50% della superficie fondiaria deve essere destinata a verde e a parcheggio.

F3- Aree a parco per il gioco e lo sport

Sono aree destinate alla conservazione e alla realizzazione di parchi urbani, parchi di quartiere e attrezzature sportive pubbliche e private.

Sono consentite le costruzioni, le attrezzature, gli impianti per lo sport e il tempo libero ed i chioschi a carattere precario per la vendita di bibite, giornali, servizi igienici, ecc.

Nei fabbricati saranno ammesse anche le destinazioni d'uso per attività collettive strettamente connesse agli impianti (bar, ristoranti, sale di riunioni, ecc.).

Il terreno deve essere sistemato a giardino con tappeto a verde, piantumazione di essenze d'alto fusto e pregiate, percorsi pedonali, fontane, ecc.

Per le costruzioni valgono le seguenti norme:

- indice massimo di edificabilità fondiaria = 0,2 mc/mq parametro diverso può essere utilizzato in relazione all'opera sportiva pubblica da costruire;
- altezza massima = ml. 10,00 parametro diverso può essere utilizzato in relazione all'opera sportiva pubblica da costruire;
- distanza dalle strade = ml. 10,00;
- distanza minima dai confini = ml. 5,00.

F4- Aree per parcheggi

Sono aree destinate alla realizzazione di parcheggi pubblici, anche a più livelli, per soddisfare il fabbisogno di spazi per la sosta degli autoveicoli e dei mezzi di trasporto in genere, a livello urbano, secondo i rapporti di cui alla LR n° 11/2004.

In tali zone sono ammesse esclusivamente costruzioni per il ricovero degli autoveicoli.

La realizzazione delle aree a parcheggio può aver luogo anche per iniziativa privata ai sensi dell'art. 31 della LR 11/2004; in tal caso la concessione deve essere regolata da apposita convenzione debitamente registrata e trascritta.

Qualora le aree a parcheggio siano ricomprese entro ambiti di aree adiacenti soggette a strumento urbanistico attuativo, potranno essere traslate all'interno dell'ambito e anche

frazionate in più parti, purché la quantità complessiva rimanga invariata, senza che ciò costituisca variante al PI.

Art. 38 Dotazioni urbanistiche minime

Il PI ai sensi dell'art. 31 della LR 11/2004 fissa come parametro complessivo minimo di riferimento negli ATO una dotazione di standard urbanistici pari a 30 mq/abitante, anche alla luce del livello qualitativo e quantitativo già conseguito nel territorio comunale. Per il calcolo degli abitanti teorici si utilizza il parametro di 200mc/abitante.

Le articolazioni quantitative di riferimento assunte sono:

- parcheggi pubblici 8 mq/ab
- verde pubblico 12,5 mq/ab
- attrezzature per l'istruzione 4,5 mq/ab
- attrezzature di interesse comune 5 mq/ab

Tutti gli interventi, ad eccezione di quelli diretti, devono soddisfare gli standard urbanistici di legge in relazione alla destinazione d'uso, come riportato nelle tabelle seguenti.

1. Nei centri storici e nelle zone residenziali si dovranno destinare le seguenti superfici a dotazioni urbanistiche, in relazione alle volumetrie previste:

ZTO	Standard di piano - interesse comune (mq/ab)	verde primario (mq/ab)	verde secondario (mq/ab)	parcheggio primario (mq/ab)	parcheggio secondario (mq/ab)	totale dotazione minima (mq/ab)
A	10	5	5	5	5	30
B	10	5	5	5	5	30
C	10	10	-	10	-	30

Nelle zone A e B in caso di SUA gli standard sono monetizzabili ad esclusione della quota destinata a parcheggio primario che può essere recuperato entro un raggio di 500 m dall'intervento o in una zona indicata dall'amministrazione purché non in zona agricola.

Per gli edifici residenziali esistenti in zona A, B, C1 e C2 in caso di cambio di destinazione d'uso in tipo commerciale/direzionale, l'intervento è consentito previo reperimento degli standard. In caso di impossibilità a recuperare quanto dovuto, è consentita la monetizzazione di tali spazi. La monetizzazione non è consentita quando lo spazio da adibire a parcheggio corrisponda ad un cambio di destinazione d'uso di una superficie maggiore di 150 mq.

Salvo comprovate esigenze progettuali le aree attrezzate per il gioco dei bambini devono essere accorpate al verde pubblico e avere una dimensione non inferiore a 3mc/abitante con un minimo di 1000 mq. Nelle nuove zone residenziali di cui all'Art. 23 che prevedono un volume di almeno 20.000 mc, il 20% dell'area non coperta da edifici deve essere riservata a verde pubblico.

Le aree di urbanizzazione primaria devono essere cedute in proprietà o concesse in uso pubblico o in servitù permanente al Comune e le relative opere realizzate a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, ovvero di oneri secondari, previo consenso del Comune.

2. Per le attività produttive, terziarie e commerciali le superfici da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria non possono essere inferiori a quelle indicate nella tabella seguente, per ciascuna destinazione d'uso:

Destinazione d'uso	Verde e parcheggio	Note
industria e artigianato	15% della superficie territoriale di cui almeno l'10% riservato a parcheggio	con un minimo di 3 posti auto per unità produttiva
commerciale e direzionale in centro storico	0,4 mq/mq della superficie lorda di pavimento DELL'ATTIVITA' interamente riservato a parcheggio	sono fatte salve le eventuali norme più restrittive contenute nella LR 50/2012 e s.m.i.
commerciale e direzionale in zona di completamento	0,8 mq/mq della superficie lorda di pavimento interamente riservato a parcheggio	sono fatte salve le eventuali norme più restrittive contenute nella LR 50/2012 e s.m.i.
commerciale e direzionale in zona di espansione	1 mq/mq della superficie lorda di pavimento interamente riservato a parcheggio	sono fatte salve le eventuali norme più restrittive contenute nella LR 50/2012 e s.m.i.
commerciale con destinazione a spaccio aziendale	0,8 mq/mq della superficie lorda di pavimento interamente riservato a parcheggio	sono fatte salve le eventuali norme più restrittive contenute nella LR 50/2012 e s.m.i.
turistica, ricettiva e ricreativa	15 mq/100mc	con un minimo di 1 posto auto ogni 2 posti letto

Nelle aree a parcheggio dovrà essere inclusa una superficie pari almeno al 10% da riservare alla sosta dei veicoli privi di motore con un minimo di 10 mq.

Per gli interventi di nuova edificazione, di ampliamento o cambio di destinazione d'uso di tipo commerciale dovranno essere reperite aree a parcheggio e aree libere secondo i parametri della LR 50/2012, in relazione alla tipologia di struttura di vendita (vicinato, medio piccola, medio grande, grande, ecc....) comunque non inferiori a quanto stabilito dalla tabella sopra riportata.

Per parcheggio effettivo si intende la superficie individuata per la sosta e la manovra dei veicoli, con esclusione della viabilità di accesso e di distribuzione. L'area a parcheggio effettivo esclude inoltre, ad esempio, la superficie relativa ai percorsi pedonali, al verde, alle aiuole spartitraffico, alle postazioni per carrelli e depositi di varia natura.

Le zone di sosta possono essere reperite anche con la previsione di strutture multi-piano o sotterranee purché compatibili con le presenti norme. Tali superfici concorrono al calcolo della capacità edificatoria dell'area e del rapporto di copertura, purché non siano coincidenti con lo standard della LR 11/2004 in zona con indice fondiario.

Il cambio d'uso a favore della destinazione commerciale e il cambio di tipo di struttura commerciale è ammissibile qualora sia garantita la dotazione di aree private con vincolo di destinazione d'uso a parcheggio.

In caso di ampliamento le quantità stabilite dal presente articolo sono rapportate alla sola superficie ampliata.

In caso di interventi di nuova edificazione, di demolizione con ricostruzione, di ampliamento e di ristrutturazione edilizia comportanti incremento della superficie utile di medie strutture di vendita e di parchi commerciali come definiti ai sensi della LR 50/2012 localizzati in zona "D", non è consentita la monetizzazione totale o parziale, degli spazi a parcheggio previsti dal presente articolo.

Le dotazioni a standard relativo alla LR 11/2004 di cui al presente articolo potranno essere conseguite, entro il limite del 50%, anche mediante il reperimento in loco di aree private con vincolo di destinazione d'uso purché funzionalmente collegate all'area d'intervento.

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla stipula di un'apposita convenzione che preveda la cessione e/o il vincolo di destinazione d'uso pubblico delle aree a verde e a parcheggio nelle quantità minime e nei rapporti sopra indicati.

TITOLO QUINTO – TUTELE E VINCOLI

Art. 39 **Edifici di valore storico, architettonico e ambientale**

Gli edifici di valore storico, architettonico e ambientale (individuati planimetricamente) comprendono:

- edifici con vincolo monumentale e loro pertinenze – grado 1;
- edifici significativi nell'impianto anche se non vincolati e loro pertinenze – grado 2;
- edifici appartenenti al tessuto minore e loro pertinenze – grado 3;
- edifici estranei al tessuto e loro pertinenze – grado 4.

Nel caso sia dimostrata l'errata o non precisa delimitazione dell'unità edilizia riportata dalle planimetrie di Piano, l'individuazione corretta potrà essere fatta volta per volta, in occasione dell'intervento, dal progettista incaricato e quindi confermata dal competente organo tecnico comunale nell'ambito della istruttoria preliminare dell'atto abilitativo dell'intervento stesso.

Potrà essere rilasciato parere favorevole a condizione che siano rispettate almeno le seguenti condizioni:

- si dimostri la reale autonomia delle diverse parti;
- l'intervento per parti non comprometta la realizzazione di alcuna previsione di Piano;
- siano fatti salvi i diritti urbanistici della rimanente parte di Unità Edilizia;
- non siano in alcun modo compromessi elementi di pregio presenti.

Il parere sulla perimetrazione dell'unità edilizia fa parte integrante del provvedimento abilitativo.

Il tipo di intervento, nel caso di unità edilizia che comprende più corpi di fabbrica, è calibrato su quello principale, per i corpi di fabbrica secondari, potrà essere applicato un tipo di intervento diverso previa documentazione adeguata, sulla scorta della procedura di cui all'Art. 41.

Per una lettura corretta di quanto precisato per ciascun tipo di intervento si precisa che per:

Consolidamento: devono intendersi quelle operazioni che, conservando il sistema statico dell'organismo, ne consentano la sopravvivenza senza sostituzione di elementi. Ad esempio, costituiscono interventi di consolidamento le opere di sottomurazione, la posa di tiranti e contrafforti, le riprese di murature e tutte le opere che rafforzano importanti elementi strutturali senza così portarne la sostituzione.

Rinnovo: devono intendersi due ordini di operazioni: la prima strutturale, che deve essere limitata all'indispensabile, per le parti non recuperabili che debbono essere sostituite con altre di forma, natura e tecnologia uguale, analoga o compatibile con quelle sostituite; la seconda di ordine funzionale, finalizzata a sopperire alle carenze funzionali dell'edificio con l'inserimento degli impianti tecnologici e dei servizi e di quant'altro necessario ad una corretta agibilità. Tali inserimenti dovranno essere previsti nella posizione più coerente col sistema distributivo del tipo edilizio e senza compromettere le murature. Non è ammessa l'installazione di ascensori o corpi montanti quando comportino la perdita anche parziale di strutture di pregio architettonico (volte, soffitti lignei, ecc.)

Ripristino filologico: devono intendersi gli interventi di ricostruzione di quelle parti originali dell'edificio, crollate, demolite o alterate che sono documentate in modo incontrovertibile (con foto, documenti, catasti, analisi filologica, ecc.) e la cui ricostruzione è indispensabile per la ricomposizione architettonica e tipologica dell'edificio stesso. Tali parti debbono essere ricostruite con materiali, tecnologie e forme uguali o analoghi agli originali.

Per tutte le unità edilizie sono ammesse, compatibilmente con quanto precisato nel rispettivo grado di protezione, la manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art. 40 *Gradi di protezione*

Grado di protezione 1

Si riferiscono ad edifici vincolati ai sensi del D. Lgs. 42/2004.

Gli interventi sugli immobili sottoposti a tutela diretta ed indiretta, ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio", debbono garantire la conservazione dei caratteri dell'impianto originario, con particolare riferimento ai rapporti tra pieni e vuoti, alla tutela degli apparati decorativi sia degli esterni che degli interni, degli intonaci, degli infissi e dei portoni. E' obbligatorio prevedere il mantenimento degli impianti distributivi e strutturali originari e il divieto di apertura di nuovi lucernari ed abbaini sulle coperture, salvo diverse autorizzazioni dettate, nell'ambito di competenza dell'Ente preposto alla tutela, ai fini di una maggiore compatibilità delle operazioni di restauro e di risanamento igienico conservativo con l'organismo edilizio. Gli interventi di recupero e riuso dei manufatti sono subordinati alla contestuale sistemazione delle aree scoperte circostanti e al mantenimento e/o ripristino dei segni morfologici di testimonianza storico - documentale caratterizzanti il sito.

A norma dell'art. 36 della LR 11/2004, la demolizione di opere incongrue ed elementi di degrado, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio da calcolarsi in riferimento all'Art. 10 delle presenti norme.

Nelle opere di restauro, manutenzione e di costruzione dovranno essere rispettate le prescrizioni impartite dalla Soprintendenza ai Beni Monumentali ed Architettonici competente per territorio.

Nelle pertinenze vincolate è ammessa la realizzazione di impianti sportivi a cielo aperto, a condizione che gli stessi non compromettano l'oggetto e la natura del vincolo. Tali opere dovranno, nel caso pertinenze vincolate, ottenere il preventivo nullaosta della Soprintendenza ai Beni Monumentali ed Architettonici competente per territorio.

Nel caso di utilizzo pubblico, delle aree di cui al comma precedente, la realizzazione degli impianti è subordinata alla stipula di una convenzione con il Comune che dovrà prevedere, oltre all'assunzione da parte del richiedente degli oneri per la realizzazione delle infrastrutture tecnologiche ed alla predisposizione di adeguate aree a parcheggio, le modalità, la disciplina ed i costi di utilizzo degli impianti.

Non sono in ogni caso ammessi nuovi volumi, mentre si prescrive il recupero, anche se con funzioni diverse, dei manufatti esistenti.

Grado di protezione 2

Sono gli edifici e i manufatti di origine storica che hanno mantenuto gli aspetti fondamentali morfologici, tipologici e costruttivi del manufatto originario.

Il grado di protezione 2 consente di effettuare il complesso di operazioni volto a conservare gli elementi costitutivi principali dell'organismo edilizio ed in particolare tutti quegli elementi esterni di carattere morfologico, volumetrico e architettonico che si riallacciano senza contraffazioni alla cultura compositiva e costruttiva locale.

Esso comprende il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso. Prevede inoltre l'eliminazione degli elementi aggiunti avvenuti in epoca recente non integrati in modo coerente con i caratteri architettonici e storico-ambientali dell'edificio.

Sono ammessi anche il riassetto, la ricomposizione delle singole tipologie e la ridefinizione delle unità nel rispetto dell'impianto complessivo cui tali manufatti appartengono. Gli interventi non devono in ogni caso modificare la struttura muraria portante dell'edificio né i suoi caratteri architettonici interni e esterni. Le coperture vanno mantenute nella forma e con i materiali esistenti con eventuale recupero dei sottotetti, ma senza nessuna sopraelevazione della copertura stessa. Non sono ammesse modifiche di quota ai solai esistenti.

I fronti devono essere restaurati nel pieno rispetto delle caratteristiche architettoniche preesistenti, con il restauro e il consolidamento degli elementi autentici, ma con l'eliminazione dei falsi stilistici aggiunti, e senza introdurre elementi imitativi di forme autentiche.

L'impianto tipologico e le strutture architettoniche devono essere mantenuti o ripristinati nel caso di interventi di manomissione. E' consentita la divisione in più unità edilizie.

Grado di protezione 3

Sono gli edifici che, a causa delle trasformazioni subite, hanno perso la loro complessiva coerenza legata ai rapporti tra tipo, tecnologia e forma e mantengono tuttavia, assieme alla giacitura e al volume, parti o segni espressivi della cultura insediativa, compositiva e costruttiva del loro tempo.

Negli edifici per i quali è previsto il grado di protezione 3 sono ammessi gli interventi volti a trasformare un organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere, che tuttavia ne tutelino alcune parti o elementi significativi. Esso comprende il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi degli edifici, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti. Gli interventi di trasformazione devono in ogni caso garantire l'impianto architettonico generale e la conservazione degli elementi architettonici e decorativi, nonché i sedimi originari e gli allineamenti lungo la viabilità principale.

Non dovranno in particolare essere apportate variazioni architettoniche al tipo ed alla forma delle coperture che presentino carattere di tipicità storicamente consolidata.

I materiali da impiegare nelle operazioni esterne dovranno avere le stesse caratteristiche di quelle del contesto circostante.

Grado di protezione 4

Sono gli edifici che, avendo perso del tutto le connotazioni distributive e formali attinenti alla loro origine, o essendo risultati privi di interesse storico, artistico e/o ambientale in sede di indagine, possono essere radicalmente trasformati per meglio rispondere alle esigenze d'uso o per meglio inserirsi nel contesto urbano o nell'ambiente circostante.

Le opere ammesse sono tutte quelle che consentono la modificazione anche totale, sia interna che esterna, degli edifici esistenti.

Nel caso di permanenza, anche parziale, di elementi di interesse storico ed ambientale, compresi eventuali fronti, il progetto dovrà tendere alla loro valorizzazione.

In ogni caso dovrà essere privilegiato il ricorso a modelli insediativi consoni alla tradizione locale e i cui caratteri risultino compatibili con il tessuto di formazione storica.

Nel caso di edifici compresi all'interno di fasce di rispetto stradali per i quali sia dimostrato che compromettono la sicurezza o la funzionalità della strada è ammessa anche la ricostruzione in posizione diversa da quella originaria. Dovrà essere concordata con il Responsabile del Procedimento la collocazione di minore impatto rispetto al contesto, il più possibile prossima ad altri edifici e agli accessi.

Art. 41 Modalità per la definizione del tipo di intervento sul fabbricato

1. Tenendo conto della definizione dei gradi di protezione di cui all'Art. 40, che costituisce il punto di partenza per stabilire le modalità di conservazione/trasformazione su ciascuna unità edilizia, è ammesso, ad esclusione del grado di protezione 1, di intervenire su tali modalità approfondendo e precisando il tipo di intervento a livello architettonico.
2. Il Piano definisce questa fase di intervento come "Progetto di Conoscenza", essa si compone degli studi ed elaborati di seguito descritti.
3. Uno degli elementi sui quali stabilire il grado di protezione e, quindi, il tipo di intervento è la corrispondenza dell'edificio con la tipologia originaria rispetto alla quale l'unità edilizia può essere:
 - integra, se corrisponde alle caratteristiche originarie;
 - trasformata in modo reversibile;
 - trasformata in modo irreversibile.

E' compito dell'analisi architettonica evidenziare a quale fattispecie appartiene l'unità edilizia.

E' compito del progetto individuare gli interventi più opportuni per la conservazione degli elementi tipologici, per il ripristino di quelli recuperabili, per la sostituzione o reinterpretazione delle parti irreversibili.

4. Indagine diretta sul manufatto:
 - Rilievo grafico: è rappresentato in grafici che contengano tutte le indicazioni di rilievo, realizzate a scala adeguata (non inferiore 1:50) e relative alle piante ai vari piani (compresa la copertura), sezioni in numero adeguato alle dimensioni dell'intervento e comunque mai inferiori a 2 (longitudinale e trasversale) e tutti i prospetti. Vanno rilevati anche tutti gli elementi connotati a scala ridotta (1:20, 1:10 o 1:2). Per una chiarezza di lettura vanno distinte le informazioni (metrico-architettoniche, da quelle morfologiche, stratigrafiche e del degrado) in tavole separate.
 - Rilievo metrico ed architettonico: è il rilievo che riporta tutte le indicazioni metriche e di quota, referenziate rispetto alla quota stradale, e testimonia lo stato dell'opera senza alcuna integrazione o ricostruzione ideale di parti o elementi mancanti. Le indicazioni vanno estese ai muri di cinta e relativi portali oltre che all'area scoperta di pertinenza. Sulla base del rilievo metrico, vanno evidenziate le strutture portanti. Nel caso di edificio facente parte di un complesso architettonico, vanno riportati a rilievo anche gli altri manufatti riproducendo almeno la sagoma delle piante e dei prospetti. Il rilievo può essere condotto secondo strumentazioni tradizionali o tecniche più avanzate quali la fotogrammetria.
 - Rilievo morfologico: è costituito dall'insieme delle informazioni sulla natura e la lavorazione dei materiali, sul degrado (lacune e lesioni) sia strutturale dell'edificio che chimico dei materiali e sulle discontinuità degli intonaci e delle murature. Va condotto per parti rilevando con questo sistema tutti gli elementi conosciuti dell'edificio: porte, finestre, colonne, balaustre, scale, cornicioni, archi, solai, strutture di copertura, ecc. e riportando poi i dati (raccolti in schede) sulle tavole d'insieme (piante, prospetti e sezioni) per essere interpretati secondo la reciproca relazione. Le citate schede di rilevazione contengono un rilievo del dettaglio a scala ridotta, fotografie ed annotazioni.

- Rilievo fotografico: è costituito dalla documentazione fotografica relazionata ai coni ottici di ripresa indicati su una planimetria di rilievo. Dovranno essere ripresi tutti i fronti dell'edificio e le pertinenze se presenti, il giardino ed almeno una foto di insieme che contestualizzi il manufatto. Ogni stanza dovrà avere due foto riprese in controcampo. Se sono presenti particolari di interesse dovranno essere documentati con foto di dettaglio.
- Indagine stratigrafica: cronologicamente viene realizzata dopo la registrazione dei dati archivistici e di quanto è emerso da queste fonti. Dato il suo carattere invasivo va predisposto un piano delle protezioni e dei sondaggi in numero limitato a quei nodi murari o a superfici intonacate ove si presuppone sia possibile ritrovare trasformazioni non ancora conosciute o conferme alle ipotesi avanzate in sede di indagine archivistica. Anche in questo caso vanno redatte schede descrittive sui singoli sondaggi effettuati, analogamente a quanto fatto con le schede per l'indagine morfologica, e poi riportate in una tavola complessiva del rilevamento stratigrafico.
- Studio comparativo: è la lettura dei caratteri di stile degli elementi e delle regole compositive. Fa riferimento al corpus degli studi critici condotti dagli storici dell'architettura e del territorio sia con riferimento a figure precise di architetti, maestri d'opera, scalpellini, freschisti, ed artigiani o artisti (dove l'intervento è riconducibile) sia a scuole di riferimento, oppure anche a tradizioni locali dove non viene individuata una personalità specifica.
- Indagine sulle fonti d'archivio: è la raccolta e studio delle notizie fornite da estimi, testamenti, catasti, documenti ed iconografie.
- Lettura dei processi storici di formazione e trasformazione: è lo studio delle conformazioni storiche del manufatto, va documentato attraverso l'elaborazione di modelli (assonometrie o planimetrie) che evidenzino il suo processo evolutivo, anche in raffronto tra le varie epoche e situazioni.

5. Definizione del grado di trasformabilità e progetto di intervento

In questa fase vanno distinti gli elementi connotati e gli ambienti con carattere di omogeneità conservati e leggibili da quelle parti dove tale valenza storico-artistica e funzionale non è più riconoscibile. Si valuta in questa fase anche l'eventualità di un recupero senza che questo si configuri come un falso storico. Si valuta se gli elementi conservati o le tracce siano sufficienti per configurarlo fisicamente sia che si tratti di un particolare di dettaglio sia che si tratti di ambiente omogeneo con una estensione di questo concetto allo spazio che comprende l'edificio fino ad una scala territoriale.

Il progetto dovrà indicare gli strumenti tecnici dell'operare per la restituzione-integrazione di un'immagine compiuta (che non è necessariamente quella originaria) eventualmente distinguendo tra provvedimenti urgenti ed interventi ordinari.

Il progetto va redatto alla stessa scala di rappresentazione utilizzata per il rilievo e comprende piante ai piani, prospetti e sezioni oltre ai particolari costruttivi. Materiali e tecnologie di intervento dovranno essere compatibili con quelli originali da un punto di vista del comportamento chimico, fisico e meccanico evitando discontinuità che possano rivelarsi dannose per la conservazione nel tempo del manufatto.

In particolare gli elaborati di progetto dovranno comprendere:

- Relazione illustrativa che evidenzi: destinazione urbanistica e vincoli esistenti, legittimità delle preesistenze e la loro consistenza, modalità e tecniche d'intervento con riferimento agli elaborati grafici di progetto.

- Elaborati grafici:
 - Piante, prospetti e sezioni in scala adeguata;
 - Pianta con la descrizione delle destinazioni d'uso per ciascun ambiente;
 - Individuazione con apposita simbologia di demolizioni, nuove murature, opere demolite e ricostruite, consolidamenti, rifacimenti.

Negli elaborati grafici e/o nella relazione dovranno essere chiaramente indicati i materiali, i colori e le tecniche utilizzate. Delle finiture (tinteggiature, apparato decorativo, serramenti, elementi tecnologici, recinzioni, ringhiere, pavimentazioni interne ed esterne, ecc.) devono essere rappresentate le forme, il disegno, le dimensioni.

Il progetto di conoscenza così come descritto nei commi precedenti si applica con modalità e grado di definizione diverso a seconda della qualità dell'unità edilizia, della qualità del contesto e del tipo di intervento che si vuole realizzare.

In particolare, nel caso di unità edilizie per le quali il P.I. indica grado di protezione 2 è obbligatorio sviluppare tutte le componenti del progetto di conoscenza.

Nel caso di unità edilizia per la quale il Piano indica il grado di protezione 3 sono obbligatorie almeno le seguenti fasi:

- Relazione illustrativa che evidenzia: destinazione urbanistica e vincoli esistenti, legittimità delle preesistenze e la loro consistenza, modalità e tecniche d'intervento con riferimento agli elaborati grafici di progetto;
- Rilievo metrico ed architettonico, anche in scala 1:100;
- Rilievo fotografico;
- Lettura dei processi storici di formazione e trasformazione.

In tutti i casi è obbligatoria la compilazione della scheda progettuale di seguito riportata.

E' facoltà degli uffici competenti concordare con l'interessato eventuali riduzioni o integrazioni rispetto alla documentazione richiesta. A tale proposito il progetto di conoscenza è vivamente consigliato in presenza di edifici, pure di modesto valore, ma vicini a complessi monumentali o comunque di valore architettonico.

Al fine della formazione di una banca-dati aggiornata sugli edifici vincolati, almeno la documentazione fotografica e il rilievo metrico e architettonico dovranno essere forniti in formato digitale, secondo le indicazioni fornite dagli uffici.

6. Contenuti della scheda architettonica

La seconda parte della scheda progettuale, da compilare nella fase del progetto architettonico deve avere almeno le seguenti indicazioni:

INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE RISPETTO ALLA TIPOLOGIA					
<input type="checkbox"/> Tracce di precedenti assetti del fabbricato	<input type="checkbox"/> Modifiche della distribuzione interna	<input type="checkbox"/> Traslazione del vano scala	<input type="checkbox"/> Modifiche per adeguamenti tecnologici		
<input type="checkbox"/> Nuove aperture	<input type="checkbox"/> Aperture chiuse	<input type="checkbox"/> Demolizioni di parti	<input type="checkbox"/> Aggiunta di volumi nuovi		
ANALISI DELLA CONDIZIONE STATICA					
	Presenza di lesioni o degrado evidente	Necessità di sostituzione di alcune parti	Degrado riferito all'intero corpo di fabbrica	Dissesto statico o degrado chimico	Coerenza con l'impianto
Strutture orizzontali					
Strutture verticali					
Scale					
tramezzi					
modanature e cornici					
Pavimenti					
Intonaci					
Affreschi					
Serramenti					
Camini					
Orditure secondarie e manto di copertura					
TIPO DI INTERVENTO DEFINITIVO					
<i>(descrizione degli interventi proposti)</i>					
.....					
.....					
.....					
.....					
.....					

7. Le destinazioni d'uso ammissibili, indipendentemente dalle aree o zone in cui ricadono, oltre alle destinazioni residenziali, e salvo diverse disposizioni date per i singoli edifici, sono le seguenti:

- negozi
- magazzini e depositi commerciali
- laboratori per l'artigianato di servizio e artistico nei limiti sotto specificati:
 - alberghi, pensioni, ristoranti, bar, agriturismo, ecc.
 - uffici, studi professionali, agenzie, ecc.
 - attrezzature pubbliche o di interesse pubblico pertinenti gli insediamenti residenziali
 - tutte le attività di supporto dell'agricoltura (per gli edifici in zona agricola).

Sono escluse:

- attività artigianali moleste od inquinanti ed attività industriali;
- depositi all'aperto non connessi all'attività agricola;
- nuove discoteche, sale da ballo, ecc.;
- tutte le destinazioni che, a giudizio del Comune, possono comportare molestia ed essere in contrasto con il carattere residenziale della zona;
- le attività insalubri di prima classe.

Art. 42 *Ambiti di tutela*

Il P.I. individua nel territorio comunale i seguenti ambiti di tutela ambientale:

1. zone di integrità naturalistica e paesaggistica;
 2. verde privato;
 3. filari arborei;
 4. vincolo paesaggistico corsi d'acqua;
 5. coni visuali.
1. Nelle zone di integrità naturalistica e paesaggistica sono vietate tutte le azioni antropiche atte ad alterare in modo significativo gli ambiti o gli elementi puntuali riconosciuti.

Pertanto in tali ambiti sono vietate ad esempio:

- Interventi e attività che possano comportare l'alterazione e la compromissione delle caratteristiche di naturalità e biodiversità quali:
 - cave;
 - discariche di inerti;
 - depositi di rifiuti o materiali di qualsiasi genere;
 - serre fisse;
 - allevamenti zootecnici.
- Movimenti di terra quali:
 - le migliorie fondiari, di cui alla vigente normativa regionale (LR 44/1982);
 - tombamenti;

- Interventi in contrasto con la conservazione ed il miglioramento della trama di elementi lineari (siepi, fossi e scoline) che costituisce la matrice fondamentale della rete ecologica.
- Interventi edilizi quali:
 - nuove costruzioni residenziali;
 - nuovi ampliamenti residenziali superiori ai 400 mc;
 - nuovi annessi agricoli con superficie di pavimento superiore a 200 mq;

Sono fatti salvi i nuovi fabbricati, gli ampliamenti di quelli esistenti, e gli altri interventi edilizi autorizzati ai sensi dell'art.43-44 della LR 11/2004.

2. Le aree a verde privato sono gli spazi ancora liberi da tutelare per il loro importante valore storico-testimoniale in quanto facenti parte di contesti architettonico-paesistici vincolati e/o da salvaguardare o per il mantenimento della continuità con il paesaggio circostante di forte valenza ambientale. Queste aree sono destinate a giardino, a parco, al mantenimento delle coltivazioni, agli usi ed alle attività ricreative all'aperto, con esclusione di ogni nuova costruzione, salvo la realizzazione di manufatti accessori quali serre, deposito attrezzi, ecc. nel limite massimo di 50 mq. di superficie e nel rispetto delle alberature esistenti. Per i fabbricati esistenti, fatto salvo quanto prescritto all'Art. 40, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Le superfici di tali zone non concorrono alla determinazione della volumetria.
3. I filari arborei costituiscono la rete delle connessioni naturali del territorio comunale. In detti ambiti sono consentiti i soli interventi necessari alla conservazione, alla manutenzione e all'eventuale ripristino del bene, nonché le operazioni di miglioramento dell'assetto naturalistico, ivi compreso l'ampliamento delle reti di connessione con specie autoctone, e operazioni di manutenzione delle eventuali reti tecnologiche esistenti. Gli interventi in zona agricola dovranno rispettare tali presenze, eventualmente ricostituendo gli elementi andati persi o integrando la rete. Per gli esemplari di particolare pregio botanico, storico e culturale l'abbattimento è consentito solo in caso di dimostrate ragioni statiche, fitosanitarie o di pubblica utilità ed è, in ogni caso, condizionato alla messa a dimora di un pari numero di esemplari della stessa specie.
4. Il PI individua i corsi d'acqua assoggettati a vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs. 42/2004. Tale vincolo determina l'obbligo, ai sensi dell'art. 146 del D. Lgs. 42/2004, per il proprietario, possessore, o detentore a qualsiasi titolo dell'immobile ricadente nella zona vincolata, di acquisire l'Autorizzazione Paesaggistica in relazione a progetti di opere che possano modificare l'aspetto esteriore della zona stessa. Non sono soggetti ad autorizzazione gli interventi descritti all'art. 149 del D. Lgs. 42/2004. La rimozione degli elementi di degrado e la demolizione di opere incongrue dà diritto all'applicazione del credito edilizio secondo le modalità di cui all'Art. 10 delle presenti norme.

Gli interventi di trasformazione all'interno dell'area oggetto di vincolo, qual ora consentiti, devono prevedere quanto segue:

- divieto di modificare lo stato dei luoghi per quanto riguarda lo specchio d'acqua la flora e la morfologia del terreno;
- divieto di estirpazione delle essenze arboree di pregio, dei filari alberati, delle macchie alberate e delle siepi e ogni movimento terra, le alberature eventualmente abbattute dovranno essere sostituite utilizzando essenze arboree dello stesso tipo, qualora autoctone;

- sono vietati interventi di tombatura e di riduzione dell'alveo, nonché diminuzioni della portata idrica esistente;
 - la manutenzione e la pulitura delle sponde devono essere attuate in tempi differenti, favorendo la naturalità delle stesse, o mediante tecniche proprie della ingegneria naturalistica, e volte a conservare la presenza delle idrofite che contribuiscono alla fitodepurazione dell'acqua;
 - è vietato l'abbruciamento della vegetazione delle sponde;
 - gli attraversamenti necessari per eventuali accessi ai fondi devono essere realizzati mediante la costruzione di solette ancorate sulle scarpate di larghezza massima pari a 4 metri. Larghezze maggiori potranno essere autorizzate solo per comprovate esigenze tecniche e dovranno essere inserite in modo armonico nel contesto paesaggistico, sulla base di un progetto di inserimento ambientale, che evidenzi il ridotto impatto del manufatto.
 - la creazione di fasce filtro attraverso siepi e macchie boscate;
 - la conversione colturale con minor utilizzo di trattamenti chimici;
 - il controllo del carico inquinante di origine zootecnica;
 - la conversione dei sistemi irrigui da scorrimento ad aspersione;
 - la salvaguardia, manutenzione e rinaturalizzazione delle sponde e il potenziamento della vegetazione ripariale, favorendo habitat per la fauna;
 - la regolamentazione previa convenzione di accessi e percorsi didattici nelle zone a valore naturalistico;
 - la creazione, anche con altri corsi d'acqua, di connessioni ecologiche.
5. I coni visuali sono luoghi di particolare pregio dove si può percepire un ambiente naturalistico. In queste aree non è consentita alcuna edificazione per una profondità minima, calcolata a partire dal punto di applicazione, di 300 m. Le uniche trasformazioni antropiche ammesse sono rivolte alla manutenzione del verde esistente e alla lavorazione agraria. Per gli eventuali manufatti di carattere storico-architettonico ricadenti all'interno dell'ambito tutelato (non individuati come beni culturali all'Art. 40) non potranno subire sensibili trasformazioni. Sono pertanto ammesse le manutenzioni ordinarie, straordinarie, il risanamento conservativo, il restauro e la ristrutturazione edilizia con riproposizione formale del manufatto. Gli elementi detrattori che limitano la godibilità del tratto di area libera da tutelare dovranno essere demoliti e la demolizione dà diritto all'applicazione del credito edilizio di cui all'Art. 10.

Art. 43 *Aree a rischio archeologico*

Sono aree non vincolate ai sensi della legislazione vigente ed individuate con apposita grafia nelle tavole di Piano. Sono comprese le aree già sottoposte a vincolo archeologico o altre nelle quali la Soprintendenza per la Tutela dei Beni Archeologici del Veneto ritiene probabili ritrovamenti archeologici.

A norma dell'art. 36 della LR 11/2004, la demolizione di opere incongrue ed elementi di degrado ricadenti nell'area di cui al presente articolo, finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio secondo le modalità di cui all'Art. 10 delle presenti norme.

Le aree sottoposte a tutela archeologica sono così distinte:

- a. aree sottoposte a tutela archeologica con decreto di vincolo, ai sensi e per gli effetti del Decreto Legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, come sostituito dal Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei beni culturali e del paesaggio;
- b. aree di interesse archeologico non sottoposte a tutela archeologica con decreto di vincolo ai sensi e per gli effetti del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 - Codice dei beni culturali e del paesaggio, ma con alta probabilità di ritrovamenti archeologici;
- c. aree di interesse archeologico non sottoposte a tutela archeologica con decreto di vincolo ai sensi e per gli effetti del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 - Codice dei beni culturali e del paesaggio, ma con media probabilità di ritrovamenti archeologici.

Gli interventi previsti nell'ambito delle zone di cui al punto a) del paragrafo precedente, sono subordinati ad autorizzazione dell'organo statale competente, a norma del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni culturali e del paesaggio.

Gli interventi previsti nell'ambito delle zone di cui al punto b) e c) sono subordinati al deposito preventivo del progetto edilizio ed a notifica successiva della Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), presso la Soprintendenza Archeologica e, prima della loro presentazione, in Comune. Alla SCIA, alla Domanda di permesso di costruire ed alla Denuncia di inizio lavori da presentarsi in Comune, deve essere allegata la prova dell'avvenuto deposito preventivo del progetto e della Denuncia di inizio lavori presso la Soprintendenza Archeologica.

Gli interventi previsti nelle aree di cui ai precedenti punti b) e c) non sono subordinati agli adempimenti ivi previsti dal precedente comma, qualora gli scavi non superino la profondità di 50 cm.

Comunque, nel caso di rinvenimenti archeologici, si applicano le disposizioni per la tutela delle cose di interesse storico-artistico od archeologico.

Art. 44 *Compatibilità geologica degli interventi urbanistici ed edilizi*

Le istanze per l'approvazione dei PUA, dei Permessi di costruire, le DIA e le SCIA dovranno tenere in adeguata considerazione la classificazione dei terreni ai fini delle penalità edificatorie.

Sulla base degli studi effettuati dal P.A.T. e della classificazione proposta, sono individuate due tipologie di tutela, a cui corrispondono le limitazioni all'attività edificatoria che seguono:

AREE IDONEE A CONDIZIONE

Tipo 1 - In generale non vi sono limiti alla normale edificazione. Le istanze per l'approvazione dei PUA, dei Permessi di costruire, le DIA e le SCIA dovranno comunque prevedere la realizzazione di una relazione geologica, che dovrà tra l'altro prevedere la verifica della presenza, della tipologia e dello spessore dell'orizzonte superficiale, affinché la distanza tra il piano fondazionale e le ghiaie e sabbie sottostanti, in caso di fondazioni continue o a plinto, non superi 0,5m.

Per edifici a maggior impegno progettuale, sia dal punto di vista dimensionale che dei carichi (Ospedali, Scuole, Palestre, Stadi, Caserme, Centri Commerciali, Parcheggi multipiano, Capannoni industriali, artigianali e commerciali in genere, Edifici residenziali con n° piani fuori terra >3), le istanze devono prevedere l'esecuzione di

indagini geognostiche, mirate alla individuazione della tipologia fondazionale più adeguata.

La fattibilità degli scavi in interrato dovrà venire valutata localmente con attenzione. In tali situazioni sarà pertanto necessario svolgere una specifica relazione geologico-tecnica che consideri anche la spinta dell'acqua a livello fondazionale. In generale lo scavo e la realizzazione di fondazioni sotto il livello di falda, necessariamente del tipo a platea, abbisognano, in particolare per le litologie permeabili (ghiaie e sabbie), di un adeguato sistema di pompaggio (well-point, trincee drenanti) e della corretta impermeabilizzazione delle strutture interrate.

Tipo 2 - Gli interventi edificatori sono possibili previa puntuale verifica delle caratteristiche geotecniche dei terreni interessati. Le istanze per l'approvazione dei PUA, dei Permessi di costruire, le DIA e le SCIA dovranno prevedere uno studio geologico-tecnico comprendente l'esecuzione di prove geognostiche da spingersi a profondità congrue al tipo di intervento previsto: in ogni caso la profondità di indagine non dovrà essere inferiore a 10m dalla base fondazionale, o fino al raggiungimento del substrato roccioso.

Per edifici a maggior impegno progettuale, sia dal punto di vista dimensionale che dei carichi (Ospedali, Scuole, Palestre, Stadi, Caserme, Centri Commerciali, Parcheggi multipiano, Capannoni industriali, artigianali e commerciali in genere, Edifici residenziali con n° piani fuori terra >3), la profondità di indagine delle prove geognostiche non dovrà essere inferiore a 20m dal piano campagna (o rifiuto strumentale alla punta).

La fattibilità degli scavi in interrato dovrà venire valutata localmente con attenzione. In tali situazioni la relazione geologico-tecnica dovrà anche considerare la spinta dell'acqua a livello fondazionale. In generale lo scavo e la realizzazione di fondazioni sotto il livello di falda abbisognano, in particolare per le litologie permeabili (ghiaie e sabbie), di un adeguato sistema di pompaggio (well-point, trincee drenanti) e della corretta impermeabilizzazione delle strutture interrate.

Tipo 3 - L'edificazione è sconsigliata, ma possibile con particolari interventi specifici. Le istanze per l'approvazione dei PUA, dei Permessi di costruire, le DIA e le SCIA dovranno prevedere dettagliate indagini geologico-geotecniche, nonché dare sempre attuazione allo svolgimento di prove geognostiche in numero e profondità adeguate al tipo di intervento: in ogni caso la profondità di indagine non dovrà essere inferiore a 10m dalla base fondazionale. Data la natura dei terreni si dovrà valutare l'opportunità di realizzare fondazioni profonde. Questo in particolare per gli edifici a maggior impegno progettuale, sia dal punto di vista dimensionale che dei carichi (Ospedali, Scuole, Palestre, Stadi, Chiese, Caserme, Centri Commerciali, Parcheggi multipiano, Capannoni industriali, artigianali e commerciali in genere, Edifici residenziali con n° piani fuori terra >3) la profondità di indagine delle prove geognostiche non dovrà essere inferiore a 20m dal piano campagna (o rifiuto strumentale alla punta).

Si segnalano infine alcune situazioni puntuali non arealmente delimitabili, in cui i parametri geotecnici delle litologie sono risultati pessimi ($R_p < 6 \text{ kg/cm}^2$): trattasi di argille compressibili localmente presenti in prossimità della zona industriale di Cimavilla a sud della Cadore-mare e tra l'abitato di Codognè e quello di Borgo Chiesa. In tali situazioni le indagini geologico-tecniche e le prove geognostiche obbligatorie consentiranno la scelta tra la non edificabilità e l'edificabilità tramite fondazioni profonde.

La fattibilità degli scavi in interrato dovrà venire valutata localmente con attenzione. In tali situazioni la relazione geologico-tecnica dovrà anche considerare la spinta dell'acqua a livello fondazionale. In generale lo scavo e la realizzazione di fondazioni sotto il livello di falda, abbisognano di un adeguato sistema di pompaggio (well-point, trincee drenanti, ecc) e della corretta impermeabilizzazione delle strutture interrate.

AREE NON IDONEE

L'edificabilità è preclusa per l'esondabilità e/o per le caratteristiche geotecniche, particolarmente penalizzanti, riscontrate. Sono ammissibili solo le infrastrutture viarie ed a rete, le opere e gli interventi volti alla riparazione e al consolidamento dell'esistente o alla stabilizzazione del dissesto. In particolare in queste aree non sono ammessi nuovi interventi edilizi come definiti all'art.3 del D.P.R. 380/2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia. (Testo A)", fatti salvi gli interventi sull'esistente di cui al comma 1, lett. a), b), c), d) con la esclusione delle demolizioni e ricostruzioni non in loco o che comportino variazioni di sedime. Tali interventi dovranno prevedere specifiche indagini geognostiche in numero e profondità adeguate al tipo di intervento (in ogni caso la profondità di indagine non dovrà essere inferiore a 10m dalla base fondazionale).

ULTERIORI PRESCRIZIONI

Il P.I., recependo analisi e/o studi specialistici volti ad integrare-aggiornare modificare o meglio dettagliare le indicazioni-prescrizioni di piano in materia geologica-idrogeologica, con i pareri favorevoli degli enti competenti (genio civile, consorzio di bonifica), potrà consentire l'edificazione di manufatti per l'espletamento dell'attività agricola (con esclusione degli edifici ad uso residenziale).

Art. 45 *Riduzione del rischio sismico – Studio di microzonazione sismica di livello 2*

Lo studio di Microzonazione Sismica di Livello 2 e la cartografia realizzata identificano vari scenari di pericolosità sismica locale che concorrono alla definizione delle scelte di Piano.

Lo studio di Microzonazione Sismica è parte dello strumento urbanistico comunale, ma nel caso di esecuzione di opere o di interventi nel territorio non può in alcun modo sostituire le indagini e le elaborazioni puntuali, esplicitamente previste alle NTC 2008, con le successive modifiche e integrazioni.

Lo studio di Microzonazione Sismica di Livello 2 ha chiaramente evidenziato le criticità sismiche del territorio comunale per quanto riguarda l'amplificazione sismica locale, a causa di un assetto tettonico-strutturale complesso e caratterizzato da un'alternanza di strati a differente comportamento sismico.

Per questo, si dovrà valutare la necessità di condurre specifiche analisi di Risposta Sismica Locale per determinare l'azione sismica da utilizzare in fase di progettazione. Inoltre, la determinazione della velocità delle onde di taglio V_s , indispensabili per la ricostruzione del modello sismo-stratigrafico, dovrà essere fatta utilizzando appropriate indagini sismiche, in foro (cross-hole, down-hole, cono sismico) o in superficie (MASW, Re.Mi., ESAC, sismica a rifrazione). Infine, si auspica l'impiego di misure di rumore sismico ambientale a stazione singola (tecnica HVSR), al fine

di stabilire la frequenza fondamentale di vibrazione dei terreni (o il periodo proprio), da confrontarsi con le frequenze proprie degli edifici.

Per le strutture che ricadono nelle aree suscettibili di instabilità per liquefazione si dovranno condurre le opportune verifiche, secondo le indicazioni del DM 14.01.2008, sia per determinare il Potenziale di Liquefazione sia l'entità dei cedimenti sismo-indotti. Per la stima del valore di accelerazione orizzontale al suolo (a_g), da utilizzare nelle fasi di verifica, dovrà essere condotto uno specifico studio di Risposta Sismica Locale.

Art. 46 *Compatibilità idraulica*

La valutazione di Compatibilità Idraulica allegata al PAT ha comportato le seguenti prescrizioni per ogni trasformazione urbana che comporti un aumento delle superfici impermeabili esistenti:

- Il volume di invaso non potrà essere inferiore a 300 m³ per ettaro di superficie urbanizzata (intendendo con urbanizzata l'intera superficie del lotto, comprensiva di aree a verde, aree a viabilità, parcheggi, coperture, eccetera) per le aree residenziali, 450 per le aree industriali, 700 per la nuova viabilità;
- la determinazione dei volumi di invaso compensativi potrà essere eseguita con i metodi riportati nella relazione di compatibilità idraulica fatti salvi i volumi minimi di cui al precedente punto;
- per le tubazioni finali di scarico nel canale ricettore esistente, il diametro massimo ammissibile nel caso di urbanizzazioni di superfici comprese tra 0,1 e 1 ettaro è di 100 mm;
- ai sensi del R.D. 523/1904 e 368/1904, dovrà essere garantita l'inedificabilità all'interno delle fasce di rispetto fluviale;
- la tombinatura dei fossati demaniali è vietata, ai sensi del D.Lgs. 152/2006 fatta salva l'autorizzazione dell'ente competente;
- è opportuno prevedere innanzitutto la verifica di congruità della rete di scolo privata sulla quale andranno a confluire le acque meteoriche provenienti dalle nuove zone di espansione e provvedere alla sua manutenzione, in modo da garantirne la massima funzionalità;
- sistemi di controllo e immissione nella rete: per garantire un effettivo riempimento degli invasi realizzati ed il loro conseguente utilizzo per la moderazione delle portate, prima dell'immissione delle acque reflue nella rete di scolo dovrà essere realizzato un manufatto di controllo in grado di scaricare una portata massima di 10l/s x ha complessiva, completato da stramazzo di massima piena con franco, al di sotto del punto più basso del piano di campagna di almeno 10 cm;
- gestione delle aree verdi: le zone destinate a verde dovranno, per quanto possibile, essere situate in prossimità dei manufatti modulatori e avere una quota inferiore alle zone contermini (almeno 0,2 m), in modo tale da consentire la laminazione delle portate durante gli eventi meteorici di maggiore intensità e curandone il collegamento funzionale con i manufatti modulatori di portata;
- qualità delle acque sversate: le acque meteoriche provenienti dai piazzali e dalle aree esterne adibite ad attività produttive dovranno essere raccolte separatamente e depurate in base all'attività produttiva svolta e oggetto di autorizzazione come previsto dall'art. 15 della L.R.1/91;
- le acque meteoriche provenienti da strade e piazzali dovranno essere depurate con manufatto di sedimentazione e disoleazione opportunamente dimensionato;

- lo scarico delle acque provenienti dai servizi igienici che non confluiscono nell'apposita rete dovranno essere sottoposti a depurazione e oggetto di autorizzazione;
- la rete per lo smaltimento delle acque meteoriche dovrà essere indipendente da quella delle acque nere;
- nelle zone terziarie, preveda il riutilizzo delle acque depurate, il recupero delle acque piovane ed il loro eventuale scarico in un corso d'acqua solo a seguito di concertazioni con Autorità/Consorzio, Comuni interessati ed Ente gestore;
- si dovrà assicurare la continuità delle vie di deflusso tra monte e valle delle strade di nuova realizzazione, mediante scoline laterali e opportuni manufatti di attraversamento. In generale si dovrà evitare lo sbarramento delle vie di deflusso in qualsiasi punto della rete drenante, in modo da evitare zone di ristagno.
- in fase di stesura degli elaborati di progetto dei futuri interventi, prima della progettazione delle strutture edilizie, dovrà essere acquisito il preventivo nulla osta del Consorzio di Bonifica Sinistra Piave per dimensionamento e modalità costruttive della rete di scolo.

Resta inteso che in fase di progettazione dovrà comunque essere effettuato il calcolo del volume di invaso necessario, e dovrà essere scelto il maggiore tra quello calcolato e quello minimo sopra indicato.

E' preferibile che il volume di invaso venga ricavato mediante depressioni delle aree a verde opportunamente sagomate che prevedano comunque, prima del recapito nel ricettore finale, un pozzetto con bocca tarata. Oppure, qualora gli spazi disponibili in superficie non siano sufficienti, si dovrà progettare la rete di raccolta delle acque meteoriche tenendo in considerazione, oltre al sovradimensionamento delle tubazioni (necessario per recuperare il volume di invaso), anche l'inserimento, in corrispondenza della sezione di valle del bacino drenato dalla rete di fognatura bianca, di un pozzetto in cls con bocca tarata per la limitazione della portata scaricata nel fosso ricettore.

Qualsiasi ipotesi di utilizzo dei corsi d'acqua e delle aree ad essi adiacenti, in particolar modo a scopo ludico od ecologico, deve essere compatibile con un ottimale funzionamento idraulico dei corsi stessi. Pertanto la vegetazione di tipo arboreo potrà essere prevista solo nel caso di fiumi di notevoli dimensioni e comunque andrà mantenuta tenendo conto delle esigenze di sicurezza idraulica del corso d'acqua interessato. Piante ad alto fusto potranno sussistere solo saltuariamente se tra loro distanti, ben radicate e non collocate lungo la bassa sponda, dove potrebbero essere interessate anche da eventi di "morbida" di modesta entità e quindi creare ostacolo al naturale deflusso delle acque ed essere sradicate dalla corrente; potrà invece essere valutata la possibilità della presenza continua di piante là dove la banca a fiume rappresenta una larghezza significativa o nelle golene, anche di piccola dimensione.

Per gli interventi di sistemazione agraria con modifica di coltura da seminativo a vigneto/frutteto, con o senza modifica di quota campagna, superiori a un ettaro, dovrà essere acquisito e comunicato al Comune, il parere del Consorzio Bonifica Piave in merito alla sistemazione idraulica del fondo.

Art. 47 Rete natura 2000

Trattasi di aree sottoposte alle disposizioni per l'applicazione della normativa comunitaria e statale relativa ai siti di importanza comunitaria, zone speciali di conservazione e zone di protezione speciale di cui alle Direttive 92/43/CEE e 79/409/CEE, al D.P.R. 8 Settembre 1997, al

D.P.R. 12 Marzo 2003, n.357, al D.M. 3 Aprile 2000, nonché alla deliberazione della Giunta Regionale n.448 del 21/02/2003 e n. 2673 del 06/08/2004 e successive modifiche ed integrazioni.

Ai fini della tutela e valorizzazione dei Siti di Importanza Comunitaria e delle zone di influenza limitrofe, si richiamano le disposizioni di cui alla D.G.R. 4 ottobre 2002 n.2803 – Attuazione Direttiva Comunitaria 92/43/CEE e D.P.R. 357/1997 – Guida metodologica per la valutazione di incidenza – Procedure e modalità operative, come strumento idoneo a definire le soglie in relazione alle caratteristiche dei diversi siti, come stabilito dalle “Linee guida per la gestione dei Siti Natura 2000, elaborati dal Ministero dell’Ambiente e della Tutela del Territorio”.

L’approvazione di eventuali aggiornamenti delle perimetrazioni dei SIC / ZPS da parte delle competenti autorità comporta l’automatico recepimento degli stessi nel PATI e nel PI.

In sede di esame degli interventi, si dovrà valutare:

- che ogni singolo intervento tenga conto delle considerazioni poste dal "Principio di precauzione", che in sostanza dice che "in caso di rischio di danno grave o irreversibile, l'assenza di certezza scientifica assoluta non deve servire da pretesto per rinviare l'adozione di misure adeguate ed effettive, anche in rapporto ai costi, diretti a prevenire il degrado ambientale".
- che nel corso di qualsiasi intervento di trasformazione sia eseguito il controllo per quanto attiene anche lo smaltimento dei rifiuti, la raccolta e lo smaltimento delle acque reflue, nonché l'emissione di fumi in atmosfera, come regolati dalla normativa in vigore, per non provocare possibili inquinamenti ai siti protetti;
- che nelle previsioni di mitigazione degli eventuali impatti, per recuperare e/o incrementare il verde, ai fini di impedire possibili colonizzazioni di specie esotiche e quindi di un possibile inquinamento genetico, siano utilizzate esclusivamente specie autoctone.

Nell’ambito ed in prossimità dei siti di importanza comunitaria, tutti gli interventi ammessi sono subordinati alla preventiva valutazione di incidenza ai sensi della direttiva 92/43/CEE, delle norme nazionali riguardanti la conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche, e delle disposizioni regionali di cui alla D.G.R. n.2803 del 4 Ottobre 2002 avente per oggetto: “Attuazione direttiva comunitaria 92/43/CEE e D.P.R. 357/1997. Guida metodologica per la valutazione di incidenza. Procedure e modalità operative e successive modificazioni ed integrazioni.”

Fino all’approvazione del Piano di Gestione è vietato porre in essere comportamenti o atti in contrasto con gli obiettivi di valorizzazione e tutela.

Art. 48 *Fasce di rispetto*

1. Fasce di rispetto stradale

Le fasce di rispetto stradale sono definite dalla L. 13/6/1991 n°190 e relativo regolamento (Codice della Strada).

In tali zone è vietata ogni nuova costruzione; per l’ampliamento di quelle esistenti, si dovrà previo nulla osta/autorizzazione dell’ente proprietario della strada mantenere lo stesso allineamento fronte strada e, comunque, non deve sopravanzare verso il fronte da cui ha origine il rispetto (vincolo); è altresì vietato qualsiasi tipo di deposito permanente o provvisorio di materiali, sia all’aperto che sotto tettoie.

Per le costruzioni non oggetto di tutela da parte del P.I. ubicate nelle zone di protezione delle strade di cui al DM 1° aprile 1968, n. 1404 e in quelle di rispetto al nastro stradale vincolate

come inedificabili dagli strumenti urbanistici generali, sono consentiti gli interventi di cui alla lettera d) del comma 1 dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, compresa la demolizione e la ricostruzione in loco oppure in area agricola adiacente, sempre che non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale o sul bene da tutelare.

A norma dell'art. 36 della LR n. 11/2004, la demolizione di edifici ricadenti nella fascia di rispetto di cui al presente articolo, finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio determinato ai sensi dell'Art. 10 delle presenti norme.

A norma dell'art. 37 della LR n. 11/2004, con le procedure di cui agli articoli 7, 20 e 21, sono consentite compensazioni che permettano ai proprietari di aree ed edifici oggetto di eventuale vincolo preordinato all'esproprio, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'Amministrazione procedente dell'area oggetto di vincolo.

E' consentita mediante apposita convenzione, la costruzione di stazioni di rifornimento per autoveicoli e comunque nel rispetto della LR sui carburanti.

E' consentita la realizzazione di parcheggi pubblici e privati.

Le fasce vincolate ai sensi del presente punto, assumono le caratteristiche di superficie fondiaria e/o della zona di appartenenza ed i volumi relativi sono edificabili al di fuori di tali aree

2. Fasce di rispetto fluviale

All'interno delle aree diverse dalla zona agricola si applicano i limiti all'attività edilizia previsti dalle norme vigenti in materia di Polizia Idraulica e di tutela dal rischio idraulico. In particolare, va osservata una fascia di inedificabilità caratterizzata da una profondità di metri dieci, misurati dall'unghia esterna del corso d'acqua medesimo.

Le superfici costituenti il sedime dei corsi d'acqua di competenza consortile e le relative fasce di rispetto (10 m.l. dal piede esterno dell'argine o dal ciglio superiore della scarpata se non arginati), non possano essere ricomprese all'interno dei perimetri di nuovi piano attuativi, o interventi di trasformazione territoriale in genere, se non al limite come aree specificatamente destinate alla tutela del corpo idrico. Le stesse aree non possono contribuire alla determinazione della capacità edificatoria sia per le aree di futura espansione che per quelle già urbanizzate, prevedendo, eventualmente, un incremento degli indici per le zone contigue attraverso il meccanismo della perequazione.

Nella zona agricola, oltre ai limiti all'attività edilizia previsti dalle norme vigenti in materia di Polizia Idraulica e di tutela dal rischio idraulico, non sono ammesse nuove costruzioni e ampliamenti entro una fascia di inedificabilità caratterizzata da una profondità di metri 50 dai corsi d'acqua demaniali, misurati dall'unghia esterna del corso d'acqua medesimo. Per i fiumi con vincolo paesaggistico D.Lgs 42/04 la profondità della fascia di inedificabilità raggiunge i metri 100 dall'unghia esterna dell'argine principale. Nel caso di ampliamenti gli interventi non potranno sopravanzare verso le eventuali fonti di vincolo.

Per le costruzioni non oggetto di tutela da parte del PI ubicate nelle zone di rispetto fluviale vincolate come inedificabili dagli strumenti urbanistici generali, sono consentiti gli interventi di cui alla lettera d) del comma 1 dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, compresa la demolizione e la ricostruzione in loco oppure in area agricola adiacente, sempre che non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte del bene da tutelare.

3. Fasce di rispetto cimiteriale

Sono fasce destinate all'ampliamento dei cimiteri esistenti.

In queste zone sono ammessi solo chioschi per lapidi, arredi sacri, fiori, ecc.

Tali aree non concorrono alla determinazione della volumetria ammessa per le zone limitrofe, ma possono essere computate esclusivamente ai fini dell'edificabilità nelle sottozone "E" limitrofe, purché costituenti con esse un unico fondo.

Per gli edifici esistenti è ammessa la manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo.

4. Fasce di rispetto depuratore

Per gli impianti di depurazione autorizzati esistenti è prescritta una fascia di rispetto assoluto con vincolo di inedificabilità circostante l'area destinata all'impianto o al suo ampliamento che non può essere inferiore ai 100 metri dal perimetro dell'area di pertinenza dell'impianto come previsto dall'Art. 62 del D.Lgs. 152/99 e dal punto 1.2 Delibera Comitato Interministeriale 04/02/77.

All'interno della fascia di rispetto è consentita la sola realizzazione di opere relative agli impianti, ai parcheggi e ad infrastrutture di uso pubblico. Per queste ultime la fascia di inedificabilità potrà essere ridotta fino ad un minimo di 50m fatto salvo il parere favorevole degli enti competenti.

Per gli impianti di depurazione esistenti, per i quali la larghezza minima suesposta non possa essere rispettata, devono essere adottati idonei accorgimenti sostitutivi quali barriere di alberi, pannelli di sbarramento o, al limite, ricovero degli impianti in spazi chiusi.

Per gli edifici esistenti nella fascia, qualora adibiti a permanenza di persone per non meno di 4 ore continuative, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro come definiti all'Art. 3, comma 1, lett. a),b),c) del D.P.R. 380/2001.

5. Fasce di rispetto elettrodotta

Fatto salvo quanto previsto dalla legislazione regionale speciale in materia, nell'ambito delle aree interessate da campi elettromagnetici generati da elettrodotti eccedenti i limiti di esposizione ed i valori di attenzione di cui alla normativa vigente, non è consentita alcuna nuova destinazione di aree gioco per l'infanzia, ambienti abitativi, ambienti scolastici e ospedali.

A norma dell'art. 36 della LR n. 11/2004, la volumetria realizzabile o la demolizione di edifici ricadenti nella fascia di rispetto di cui al presente articolo, finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio determinato ai sensi dell'Art. 10 delle presenti norme.

6. Fasce di rispetto metanodotto

Dal gasdotto è stabilita una fascia di rispetto di 12,50 ml per lato; eventuali deroghe sono concesse dalle autorità competenti.

Art. 49 *Percorsi pedonali e ciclopedonali di progetto*

Il PI indica le aree interessate dalla previsione di piste ciclabili, percorsi pedonali e podistici.

Tali tracciati sono indicativi e potranno essere meglio precisati in sede esecutiva.

I tracciati indicati nelle tavole, impongono un vincolo di salvaguardia dall'edificazione nel senso che eventuali interventi dovranno salvaguardare i varchi possibili per la continuità dei percorsi.

Le modalità di realizzazione sono contenute nel Prontuario per la qualità architettonica e ambientale.

TITOLO SESTO - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art. 50 **Validità dei piani urbanistici attuativi e dei titoli abilitativi approvati e/o efficaci in data anteriore alle presenti N.T.O.**

Ai sensi del comma 9 dell'articolo 18 della LR 11/2004 l'approvazione del PI e delle sue varianti comporta la decadenza dei piani urbanistici attuativi (PUA) vigenti limitatamente alle parti con esso incompatibili espressamente indicate, salvo che i relativi lavori, oggetto di convenzione urbanistica già sottoscritta ed efficace, siano già iniziati.

L'approvazione del PI comporta la decadenza dei titoli abilitativi limitatamente alle parti con esso incompatibili, salvo che i relativi lavori siano iniziati e vengano rispettati i termini per la loro ultimazione stabiliti dal provvedimento abilitativo.

Art. 51 **Norme di salvaguardia**

Nell'ambito territoriale del Comune, dalla data di adozione del presente Piano e fino alla sua approvazione, si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 18 della LR 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 52 **Revoca del P.R.G. vigente**

Il presente PI sostituirà il PRG vigente a tutti gli effetti, dalla data di definitiva approvazione ed entrata in vigore.

Art. 53 **Modifiche conseguenti a varianti legislative**

I richiami a disposizioni legislative vigenti contenuti nelle presenti norme e nel RE si intendono estesi alle disposizioni legislative che entreranno in vigore dopo l'adozione del PI modificando quelle richiamate.

Il Consiglio Comunale provvederà all'aggiornamento del testo con deliberazione che diviene esecutiva ai sensi dell'Art. 3 della Legge 9 giugno 1947 n. 530.

ALLEGATO 1

COMPATIBILITA' VIABILISTICA

1. Premessa

Le indicazioni contenute nel presente prontuario valgono per i nuovi insediamenti che non prevedano attività commerciali. Nel caso di attività di tipo commerciale si rimanda alle prescrizioni contenute nella L.R. 50/12 e successive modificazioni.

2. Definizione area di studio

L'area di studio dovrà essere estesa fino ad un raggio adeguato a contenere le intersezioni stradali più prossime all'ambito d'intervento, nelle quali si possano ragionevolmente prevedere modifiche degli standard prestazionali indotte dai nuovi flussi veicolari attratti e generati dal nuovo insediamento. L'area di studio dovrà quindi in generale estendersi oltre all'ambito d'intervento per un certo raggio a partire dai nodi di collegamento con la viabilità esistente. Tale raggio dovrà essere proporzionato alla portata dell'intervento previsto e dipenderà anche dalle caratteristiche della rete esistente.

In linea generale si forniscono le seguenti indicazioni:

2.1 Insediamenti residenziali

2.2.1 Insediamenti residenziali con superficie dell'ambito fino a 10.000 mq l'area di studio andrà estesa considerando le intersezioni principali ricadenti all'interno di un raggio di 250 metri dal punto di connessione tra la rete esistente e il nuovo intervento e comunque fino alla prima intersezione significativa su strada pubblica qualora esterna a tale raggio.

2.2.2 Insediamenti residenziali con superficie dell'ambito tra 10.000 mq e 30.000 mq l'area di studio andrà estesa considerando le intersezioni principali ricadenti all'interno di un raggio di 500 metri dal punto di connessione tra la rete esistente e il nuovo intervento e comunque fino alla prima intersezione significativa su strada pubblica qualora esterna a tale raggio.

2.2.3 Insediamenti residenziali con superficie dell'ambito superiore a 30.000 mq l'area di studio andrà estesa considerando le intersezioni principali ricadenti all'interno di un raggio di 1.000 metri dal punto di connessione tra la rete esistente e il nuovo intervento.

2.2 Insediamenti industriali/artigianali

L'area di studio andrà estesa considerando le intersezioni principali ricadenti all'interno di un raggio di 1.000 metri dal punto di connessione tra la rete esistente e il nuovo intervento.

2.3 Insediamenti direzionali

L'area di studio andrà estesa considerando le intersezioni principali ricadenti all'interno di un raggio di 1.000 metri dal punto di connessione tra la rete esistente e il nuovo intervento.

3. Analisi dello stato di fatto

All'interno dell'area di studio sopra definita andranno analizzate le principali caratteristiche atte a definire lo stato di fatto della rete stradale in termini di caratteristiche geometriche e di regolazione, oltre che in termini di flussi di traffico dell'ora di punta.

3.1 Caratteristiche geometriche e funzionali delle intersezioni esistenti

In questa fase andranno rilevate le caratteristiche delle principali intersezioni presenti all'interno dell'area di studio considerando il tipo di regolazione e le caratteristiche geometriche unitamente ad un rilievo fotografico.

3.2 Flussi veicolari dell'ora di punta

Per quanto riguarda i flussi veicolari sulla rete dovranno essere rilevati i dati dell'ora di punta delle principali intersezioni all'interno dell'area di studio. I flussi dovranno essere disaggregati per singola manovra e dovranno essere distinti tra mezzi pesanti e veicoli leggeri.

3.3 Analisi del funzionamento della rete stradale esistente

In tale fase dovrà essere descritto il funzionamento della rete stradale esistente evidenziando eventuali fenomeni di congestione rilevati in corrispondenza delle intersezioni analizzate. Dovranno essere evidenziate le eventuali criticità rilevate sia in termini di sicurezza veicolare e pedonale, sia in termini di ritardo imposto ai veicoli a causa dell'eventuale formazione di code. Nel caso di code veicolari di particolare lunghezza dovrà essere precisata anche l'estensione massima della coda rilevata durante l'ora di punta.

4. Stima del nuovo carico veicolare aggiuntivo attratto e generato dall'intervento

Vista la complessità e la delicatezza di questa fase si consiglia di effettuare la stima sulla base dell'analisi dei flussi attratti e generati da ambiti simili (per tipologia di attività e dimensioni) già presenti nel territorio comunale o comunque in contesti paragonabili con quelli dell'ambito d'intervento, effettuando poi i necessari raffronti. Nel caso in cui non risultasse possibile procedere con un approccio basato sul confronto diretto con situazioni simili preesistenti, la stima dei nuovi flussi attratti e generati dall'intervento potrà effettuarsi utilizzando procedure e metodi presenti in letteratura.

5. Verifica del funzionamento delle intersezioni e proposta di eventuali interventi

Sulla base dell'analisi precedente si procederà infine ad analizzare i futuri standard prestazionali delle intersezioni analizzate ed infine alla dimostrazione dell'ammissibilità degli accessi sulla viabilità principale. Nel caso in cui dall'analisi dovessero emergere criticità sul funzionamento della rete, dovranno essere previsti gli interventi di adeguamento necessari a riportare il funzionamento della rete ad accettabili standard prestazionali e di sicurezza.

6. Progettazione di nuove opere di viabilità

Nel caso l'intervento preveda la realizzazione di nuove opere di viabilità, queste dovranno essere progettate e realizzate nel rispetto delle prescrizioni contenute nel Nuovo Codice della Strada (D.Lgs. 285/92) e nel relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione (D.P.R. 495/92).

Dovranno inoltre essere rispettate tutte le ulteriori normative vigenti in materia, tra le quali si ricordano: il D.M. 05/11/2001 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade"; il D.M. 19/04/2006 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali"; il D.M. 30/11/1999 n. 557 "Regolamento recante norme per la definizione delle caratteristiche tecniche delle piste ciclabili";