



COMUNE DI SCANZOROSCIATE

provincia di Bergamo

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

VARIANTE N.1 AL PIANO DELLE REGOLE E AL PIANO DEI SERVIZI

1

Norme tecniche di attuazione

DISPOSIZIONI COMUNI

AL DOCUMENTO DI PIANO, PIANO DEI SERVIZI E PIANO DELLE REGOLE

Sindaco
Massimiliano Alborghetti

Segretario Generale
Dott.ssa Tiziana Serlenga

Resp. del Settore III Gestione Territorio
Geom. Fabrizio Scarpellini

■ Progetto	Ing. Angelo Pecis
■ Valutazione Ambientale Strategica (VAS)	Ing. Paola Morganti Proj.eco Engineering collaboratore: T.A. Livia Mossali
■ Componente Geologica, idrogeologica e sismica	Dott. Geol. Renato Caldarelli Dott. Geol. Massimo Elitropi Eurogeo
■ Studio Paesaggistico	Arch. Raffaello Cattaneo
■ Studio Agronomico	Dott. Agr. Mario Carminati collaboratore: Dott. Agr. Manolo Caglioni
■ Studio Forestale	Dott. For. Stefano Enfissi collaboratore: Dott. For. Davide Giurini
■ Piano generale del traffico urbano (PGTU)	Arch. Giovanni Paolo Piras

INDICE

CAPO I - DISPOSIZIONI COMUNI

Art. 1	Campo di applicazione.....	p. 3
Art. 2	Definizioni indici e parametri urbanistici ed edilizi.....	p. 3
2.1	Superficie territoriale (St)	p. 4
2.2	Superficie fondiaria (Sf)	p. 4
2.3	Superficie coperta (Sc)	p. 4
2.4	Superficie lorda di pavimento (Slp)	p. 4
2.5	Volume (V)	p. 6
2.5bis	Disposizioni per i nuclei di antica formazione e per i nuclei di interesse storico ed ambientale siti in ambito agricolo	p. 6
2.6	Altezza delle fronti degli edifici	p. 6
2.7	Altezza degli edifici (H)	p. 7
2.8	Indice di fabbricabilità territoriale (It)	p. 7
2.9	Indice di fabbricabilità fondiaria (If)	p. 8
2.10	Indice di fabbricabilità territoriale minimo (Itm)	p. 8
2.11	Indice di diritto edificatorio in perequazione (Itp)	p. 8
2.12	Rapporto di copertura (Rc).....	p. 8
2.13	Distanze.....	p. 8
2.14	Distanza tra i fabbricati (DF)	p. 9
2.15	Distanza dei fabbricati dai confini (DC)	p. 9
2.16	Distanza dei fabbricati dalle strade (DS)	p. 10
2.17	Distanza dei fabbricati oggetto di piani esecutivi	p. 11
2.18	Area filtrante (Af)	p. 11
2.19	Indice di piantumazione di aree scoperte (Np)	p. 11
Art. 3	Interventi edilizi, modalità d'intervento e valutazione d'impatto paesaggistico	p. 11
Art. 4	Area di pertinenza	p. 12
Art. 5	Vocazioni funzionali o destinazioni d'uso	p. 13
5.1	Classificazione delle destinazioni d'uso	p. 13
5.2	Destinazioni principali e destinazioni escluse	p. 17
Art. 6	Aree e fasce di rispetto	p. 18
6.1	Zone di rispetto stradale	p. 18

Comune di Scanzorosciate (BG) – Piano di Governo del Territorio

6.2	Aree di rispetto cimiteriale	p. 18
6.3	Aree interessate da elettrodotti	p. 18
Art. 7	Fattibilità geologica, qualità del suolo e tutela ambientale	p. 18
Art. 8	Impianti solari termici e fotovoltaici	p. 20
Art. 9	Uso temporaneo di edifici e di aree. Inseadimento di cantieri edili. Attività commerciali e di servizio su aree pubbliche	p. 22
Art.10	Utilizzazione di aree e costruzioni in contrasto con il Piano di Governo del Territorio	p. 23
Art.11	Atti e piani di settore	p. 23

CAPO I DISPOSIZIONI COMUNI

ART.1 - CAMPO DI APPLICAZIONE

Le disposizioni contenute nel presente titolo sono comuni a tutti gli atti del PGT: la loro formulazione unica ne garantisce l'interpretazione e l'applicazione uniformi. Le disposizioni stesse non hanno termini di validità e possono essere sempre modificate tenendo conto anche degli effetti delle modifiche su ciascuno degli atti del PGT.

Il Piano di Governo del Territorio è costituito da un insieme di elaborati il cui elenco è riportato nelle parti delle norme in riferimento all'atto cui si riferiscono (Documento di Piano, Piano dei Servizi o Piano delle Regole).

Gli elaborati sono divisi in due categorie: elaborati prescrittivi ed elaborati conoscitivi; gli elaborati prescrittivi formano gli atti cogenti di riferimento per le trasformazioni del territorio mentre quelli conoscitivi costituiscono i documenti di supporto per la ricerca della qualità nelle medesime trasformazioni.

Eventuali contrasti tra i diversi atti del PGT saranno risolti dando prevalenza alle previsioni ed alle disposizioni idonee a produrre effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

I contenuti prescrittivi delle norme, in caso di contrasto, prevalgono sugli elaborati grafici. Le previsioni con carattere prescrittivo degli elaborati grafici di maggior dettaglio, in caso di contrasto, prevalgono sugli stessi contenuti negli elaborati grafici di minor dettaglio.

ART. 2 - DEFINIZIONI INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Le unità di misura e gli indici urbanistici ed edilizi utilizzati dagli atti del PGT sono definiti come segue.

Gli indici e i parametri urbanistici di cui al presente articolo si applicano anche per misurare gli edifici ed insediamenti esistenti nonché le relative distanze e il relativo rapporto di copertura.

L'utilizzazione edificatoria del suolo è valutata e regolata utilizzando i seguenti parametri e definizioni.

2.1 - Superficie territoriale (St)

Si misura in m²: è costituita dall'intera superficie delle aree incluse in un'area di intervento perimetrata dal PGT, comprensiva delle aree edificabili e di quelle destinate all'urbanizzazione primaria e secondaria.

2.2 - Superficie fondiaria (Sf)

Si misura in m²: è la superficie residua della St, detratte le aree per le urbanizzazioni primarie e secondarie.

2.3 - Superficie coperta (Sc)

Si misura in m²: è costituita dalla superficie ottenuta attraverso la proiezione orizzontale del perimetro esterno delle costruzioni realizzate interamente o parzialmente fuori terra, compresi i cavedi, le chiostrine, le parti porticate e aggettanti, i bow window, le logge, con esclusione delle sole parti aggettanti aperte su più di un lato quali balconi, pensiline, sporti di gronda se aventi, rispetto il filo della facciata, uno sporto non eccedente m 1,50. Nel caso di sporti di dimensione superiore è inclusa la sola parte eccedente suddetta misura.

E' escluso dal calcolo della Sc l'aumento degli spessori dei tamponamenti perimetrali e orizzontali per il perseguimento di maggiori livelli di coibentazione termoacustica o di inerzia termica ai sensi dell'art. 12 della L.R. n. 33/2007.

Per costruzioni completamente interrato, agli effetti delle distanze dai fabbricati, dai confini e dalle strade e del rapporto di copertura, si intendono quelle aventi solaio di copertura con il piano finale posto a quota inferiore o uguale alla quota 0,00 come definita al successivo punto 2.6.

2.4 - Superficie lorda di pavimento (Slp)

Si misura in m²: è costituita dalla somma delle superfici di tutti i piani entro e fuori terra (compresi quelli a soppalco, gli ascensori e le scale interne ed esterne -di collegamento di piani fuori terra- conteggiate una sola volta per la loro superficie proiettata in pianta, anche se aperte), al lordo delle murature anche perimetrali nonché di ogni altra area pavimentata coperta e chiusa su almeno tre lati, fatto salvo quanto stabilito ai commi successivi.

Nei fabbricati con destinazione residenziale o mista con prevalenza della destinazione residenziale non sono computate nella Slp:

- le superfici a portici o gallerie di uso pubblico;

- le superfici nette degli spazi destinati al ricovero e alla sosta delle autovetture di pertinenza di singole unità immobiliari (comprese quelle esclusivamente destinate all'accesso e alla manovra) posti ai piani interrati, per la parte non eccedente 1 m^2 ogni 5 m^3 di costruzione;
- le superfici di sottotetti la cui altezza, misurata internamente senza considerare eventuali strutture intermedie o partizioni, non sia superiore a m 2,30 al colmo, m 0,80 all'imposta e con una pendenza massima del 35%;
- le superfici dei vani e degli spazi strettamente necessari a contenere le apparecchiature principali ed accessorie degli impianti tecnici al servizio dei fabbricati (impianti idrici, termici, di condizionamento, captazione dell'energia solare, di sollevamento, elettrici, telefonici, fognari, del gas ecc.), compresi i relativi ed esclusivi spazi di accesso;
- nei fabbricati costituiti da almeno quattro unità immobiliari, i vani ascensori e i vani scala comuni alle singole unità, calcolati nella loro proiezione;
- le superfici aperte almeno su tre lati e coperte da pensiline o da porticati sino a m 3,00 di profondità nonché le superfici dei balconi e dei terrazzi qualora lo sporto non sia superiore a m 1,50; le superfici coperte da balconi, porticati o gronde, nonché le superfici dei balconi e dei porticati, qualora lo sporto rispetto al fronte dell'edificio in corrispondenza del balcone o terrazzo non sia superiore a m 3,00 e la superficie netta non sia superiore a $\text{m}^2 15$. I due lati laterali potranno essere incassati tra due murature per una profondità non superiore a m 1,50; la maggiore profondità d'incasso sarà computata ai fini della Slp. Il lato anteriore potrà essere dotato di elementi verticali che colleghino i balconi tra loro fino anche all'appoggio sul terreno. La maggiore sporgenza rispetto a m 3,00 sarà computata ai fini della Slp;
- le superfici a cantina e in genere a servizi e accessori posti ai piani interrati sottostanti o adiacenti al fabbricato principale per la parte non eccedente il 100% della restante Slp;
- l'aumento degli spessori dei tamponamenti perimetrali e orizzontali per il perseguimento di maggiori livelli di coibentazione termoacustica o di inerzia termica ai sensi dell'art. 12 della L.R. n. 33/2007.

Nei fabbricati con destinazione diversa da quella del precedente comma non sono computate nella Slp:

- le superfici occupate da impianti di depurazione;
- i vani adibiti esclusivamente all'insediamento di impianti tecnologici non utilizzati per la produzione;
- le superfici occupate da silos e serbatoi non utilizzati per la produzione;
- le superfici coperte di pensiline o da tettoie aperte almeno su tre lati, per la parte non eccedente il 10% della restante Slp;
- le scale di servizio e di sicurezza quando richieste da specifiche norme antincendio;

- le superfici dei piani seminterrati o interrati destinati a parcheggio privato per la parte non eccedente lo standard di legge.

Ove però l'altezza interna dei locali superi i m 4,00 (in caso di edifici a prevalente destinazione residenziale) ovvero i m 4,50 (in caso di edifici a prevalente destinazione non residenziale e non industriale), la relativa SIp è calcolata applicando a quella come sopra definita il coefficiente determinato dal rapporto tra l'altezza interna reale (calcolata dall'estradosso del pavimento sino all'intradosso del solaio di copertura) e il divisore fisso 3 (o 4).

2.5 - Volume (V)

Si misura in m³. E' definito dal prodotto della SIp per l'altezza virtuale di m 3,00 in caso di edifici a prevalente destinazione residenziale e per l'altezza virtuale di m 4,00 in caso di edifici a prevalente destinazione non residenziale.

La definizione di volume è utilizzata per il calcolo dei contributi e dei parcheggi di pertinenza nonché ogniqualvolta sia necessario ricorrere al volume come unità di misura. In casi particolari, indicati negli atti del PGT, può essere fatto riferimento al volume fisico di manufatti esistenti.

2.5 bis - Disposizioni per i nuclei di antica formazione e per i nuclei di interesse storico ed ambientale siti in ambito agricolo.

Le disposizioni di cui ai punti 2.3, 2.4 e 2.5 del presente articolo non si applicano per le ristrutturazioni edilizie anche con demolizione e ricostruzione da realizzare all'interno del perimetro dei nuclei di antica formazione, dei nuclei di interesse storico ed ambientale siti in ambito agricolo nonché degli edifici di interesse storico, architettonico ed ambientale a condizione che l'intervento mantenga il medesimo ingombro planivolumetrico (sagoma e sedime) dei manufatti preesistenti e sia compatibile con il grado di intervento previsto.

Gli aumenti di spessore dei tamponamenti perimetrali e orizzontali, per il perseguimento di maggiori livelli di coibentazione termoacustica o di inerzia termica ai sensi dell'art. 12 della LR 33/2007 non sono da considerare ai fini della determinazione dei limiti di giacitura, altezza, volume e sagoma esistenti, nei limiti di cui al primo e secondo comma dell'art. 11 del D.Lgs n. 115/2008.

2.6 - Altezza delle fronti degli edifici

Si misura in m. Per ciascuna fronte è la distanza tra la quota 0,00 misurata sull'asse della fronte stessa e la quota più alta tra il bordo inferiore della linea di gronda e l'intradosso del solaio

orizzontale di copertura dell'ultimo piano abitabile; nel caso in cui la copertura dell'ultimo piano abitabile sia inclinata verrà considerato il punto medio.

Nel caso di edifici industriali l'altezza delle fronti si misura fino all'intradosso della trave di copertura piana ovvero sino al punto medio dell'intradosso della copertura inclinata.

La quota 0,00 è costituita:

- per la parte prospiciente la sede stradale, dalla quota media del marciapiede oppure -nel caso in cui manchi il marciapiede- dalla quota media della strada maggiorata di cm15;
- per le altre fronti dal piano naturale di campagna.

Qualora l'edificio sorga a distanza superiore a m 10,00 dalla strada, o qualora la strada stessa si trovi in trincea, ovvero il terreno abbia pendenza superiore al 15%, ovvero l'edificio sorga all'esterno del territorio urbanizzato, la quota 0,00 per ciascuna fronte sarà costituita dal piano naturale di campagna.

Nel caso di costruzioni su terreni aventi pendenza compresa tra il 5% e il 15% e in quelli con pendenza superiore al 15% il fronte verso valle potrà superare rispettivamente di m 1,00 e di m 1,50 l'altezza massima fissata dal PGT per la zona.

La misura dell'altezza delle fronti non tiene conto delle maggiorazioni corrispondenti a bocche di lupo e agli accessi esterni, carrabili e pedonali, al piano seminterrato o interrato, purché gli accessi stessi, realizzati in trincea rispetto alla quota 0,00, non siano di larghezza superiore a m 5,00.

Per piano naturale di campagna si intende la quota del terreno esistente prima di eventuali lavori di sbancamento o di sistemazione ovvero, se inferiore (in termine assoluti), la quota del terreno sistemato a seguito di suddetti lavori.

La misura dell'altezza non tiene altresì conto dell'aumento degli spessori dei solai per il perseguimento di maggiori livelli di prestazione energetica nei limiti di cui al primo e secondo comma dell'art. 11 del D. Lgs n. 115/2008.

2.7 - Altezza degli edifici (H)

Si misura in m. E' costituita dalla media aritmetica delle altezze di ciascuna fronte. Non sono soggetti al rispetto dell'altezza - compatibilmente con le esigenze ambientali - i tralicci di elettrodotti, le torri per le telecomunicazioni, i serbatoi idrici, i volumi tecnici di limitata entità (come gli extracorsa degli ascensori), i campanili, nonché - nelle zone a destinazione industriale - i camini, le torri di raffreddamento, le ciminiere e i silos.

2.8 - Indici di fabbricabilità territoriale (It)

Esprime in m^2/m^2 o in m^2/ha la superficie lorda di pavimento (Slp) realizzabile per ogni metro quadrato o ettaro della superficie territoriale St.

Negli ambiti soggetti a piano esecutivo l'edificabilità territoriale può essere espressa in valore assoluto con l'indicazione della Slp da realizzare.

2.9 - Indice di fabbricabilità fondiaria (If)

Esprime in m^2/m^2 o in m^2/ha la superficie lorda di pavimento (Slp) da realizzare per ogni m^2 o ettaro della superficie fondiaria Sf .

2.10 - Indice di fabbricabilità territoriale minimo (Itm)

Esprime in m^2/m^2 la superficie lorda di pavimento (Slp) minima per ogni metro quadrato della superficie territoriale St, che deve essere obbligatoriamente prevista nelle aree di trasformazione da parte dello strumento attuativo.

Detta Slp, per ciascun ambito, è costituita dalla sommatoria di quella prodotta dall'It e di quella prodotta dall'Itp da utilizzare nel medesimo ambito secondo quanto previsto nella rispettiva scheda. L'Itm si riduce ove la Slp prodotta dall'Itp subisca riduzioni per utilizzazione tardiva ovvero per mancata cessione al Comune dell'area che genera i diritti edificatori.

2.11 - Indice di diritto edificatorio in perequazione (Itp)

Esprime in m^2/m^2 il diritto edificatorio che si genera in favore del privato all'atto di cessione al Comune di un'area destinata alla realizzazione di un servizio pubblico o di viabilità pubblica.

2.12 - Rapporto di copertura (Rc)

Esprime in m^2/m^2 il rapporto percentuale massimo consentito tra superficie coperta (Sc) e superficie fondiaria (Sf).

2.13 - Distanze

La distanza tra gli edifici si misura, per ciascuno di essi, su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna dei fabbricati; la distanza dai confini si misura su tutte le linee ortogonali a quest'ultimi; la distanza dalle strade si misura su tutte le linee ortogonali al confine della strada stessa.

Al fine della misurazione delle distanze non si tiene conto di eventuali volumi tecnici, scale aperte, balconi e sporti di gronda la cui sporgenza, rispetto al filo di facciata, non ecceda m 1,50.

La misura delle distanze non tiene altresì conto dell'aumento degli spessori dei solai per il perseguimento di maggiori livelli di prestazione energetica nei limiti di cui al primo e secondo comma dell'art. 11 del D. Lgs n. 115/2008.

2.14 - Distanza tra i fabbricati (DF)

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, tra la superfici coperte, anche di uno stesso edificio. Non vengono però considerate, agli effetti delle distanze tra pareti opposte, le rientranze purché il lato aperto sia almeno il doppio del lato ortogonale alla parete, ovvero purché determinino una superficie non superiore a m² 5.

In tutte le zone è prescritta una distanza minima di m. 10 rispetto a pareti finestrate di fabbricati antistanti, intendendosi per tali le pareti sulle quali siano poste vedute o luci non aventi le caratteristiche di cui all'art. 901 del Codice Civile.

Nelle zone soggette a piano attuativo è altresì prescritta tra pareti finestrate di fabbricati antistanti la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora i fabbricati si fronteggino per un tratto non inferiore a m 12,00.

Nelle zone consolidate, quando tra i fabbricati sia interposta una strada di pubblico transito, non si applicano le suddette disposizioni ma deve essere mantenuto l'allineamento esistente o prescritto rispetto al confine della strada.

Nelle zone produttive la distanza non si verifica rispetto a manufatti non destinati alla permanenza di persone.

Ai fini del calcolo della distanza dai fabbricati non si tiene conto dei fabbricati accessori esistenti alla data del 30 settembre 2008 e aventi altezza all'estradosso inferiore a m 3,00.

2.15 - Distanza dei fabbricati dai confini (DC)

In tutte le zone -salvo quelle soggette a piano attuativo- per gli interventi di nuova costruzione e di ampliamento la distanza minima dai confini deve essere di m 5,00.

Nelle zone soggette a piano attuativo la distanza minima dal confine deve essere pari alla metà dell'altezza della nuova costruzione e comunque non inferiore a m 5,00.

E' ammessa la costruzione a confine -salvo i diritti di terzi- nei seguenti casi:

- sul lotto confinante non esista alcuna costruzione fronteggiante il fabbricato da realizzare o, se esista, sia a distanza minima di m. 10 o pari all'altezza del fabbricato più alto ed il nuovo edificio abbia -lungo la linea di confine- una parete priva di qualsiasi apertura;
- sul lotto confinante esista una costruzione (diversa da autorimessa o accessorio) a confine, a condizione che l'altezza e la larghezza della parete a confine del nuovo edificio non superino quelle dell'edificio preesistente;
- l'edificazione sui due lotti avvenga contestualmente in forza di un unico atto autorizzativi o su progetto unitario con impegnativa dei proprietari a realizzare entrambi gli edifici.

La distanza di un nuovo fabbricato dal confine potrà essere inferiore a m 5,00 quando esista convenzione -registrata e trascritta nei registri immobiliari- con il proprietario confinante contenente l'impegno di quest'ultimo ad assumere a proprio carico il maggiore arretramento necessario per assicurare, in ogni caso, il rispetto delle distanze tra fabbricati di cui al precedente art.2.14, distanze che sono da considerarsi inderogabili.

Il confine con zone ed aree destinate ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico, ovvero a viabilità, è equiparato al confine di proprietà.

Nelle zone produttive ed agricole il Piano delle Regole potrà prevedere distanze dai confini maggiori in considerazione delle caratteristiche del nuovo fabbricato ovvero di quelle della zona confinante.

2.16 - Distanza dei fabbricati dalle strade (DS)

Per gli interventi di nuova costruzione, di ricostruzione, di ampliamento e di sopralzo, nelle zone soggette a piano attuativo, la distanza minima dei fabbricati dal confine delle strade pubbliche e di uso pubblico deve essere pari a:

- m 5,00 per le strade di larghezza prevista dal PGT inferiore a m 7,00;

- m 7,50 per le strade di larghezza previste dal PGT fra i m 7,00 e i m 15,00;

salvo maggiore profondità della fascia di rispetto o maggiore distanza della linea di arretramento delle costruzioni eventualmente indicate graficamente nelle tavole di PGT o stabilite in sede di piano attuativo.

Per gli interventi di nuova costruzione, di ricostruzione, di ampliamento nelle zone consolidate la distanza minima dalle strade è pari a m 5,00, salvo che l'allineamento precostituito degli edifici circostanti sia a diversa distanza ed a questa sia opportuno che la nuova costruzione si uniformi e salvo che il nuovo allineamento sia indicato dal PGT. Per edifici circostanti si intendono quelli esistenti

e prospicienti sulla medesima strada, purché distanti non più di m. 100 dalle linee di confine del lotto considerato.

Per gli interventi di nuova costruzione, di ricostruzione, di ampliamento negli insediamenti di interesse storico, artistico ed ambientale la distanza minima è definita dall'allineamento esistente ovvero è pari a quella dell'edificio preesistente.

Eventuali costruzioni completamente interrato dovranno essere arretrate di almeno m 3 rispetto al confine stradale e non potranno comunque estendersi oltre il limite della eventuale fascia di rispetto o della linea di arretramento dell'edificazione indicati graficamente nelle tavole di PGT.

La definizione di confine stradale è quella di cui all'art. 3.10 del vigente Codice della strada. Sono in ogni caso fatte salve le maggiori distanze previste dal Codice della strada e dal relativo regolamento.

2.17 - Distanze dei fabbricati oggetto di piani esecutivi

Nel caso di fabbricati che formino oggetto di piani esecutivi, sono ammesse, relativamente a fabbricati, confini e strade siti all'interno dell'ambito regolato dal piano esecutivo stesso, distanze inferiori a quelle indicate alle lettere precedenti, compatibilmente con le esigenze di corretto assetto planivolumetrico.

2.18 - Area filtrante (Af)

E' la superficie parziale di St o Sf che mantiene caratteristiche di permeabilità naturale all'acqua piovana: essa non è interessata da costruzioni, anche interrate, né da pavimentazioni o canalizzazioni che non permettano la dispersione dell'acqua piovana nel sottosuolo stesso.

2.19 - Indice di piantumazione di aree scoperte (Np)

E' il rapporto tra il numero di piante ad alto fusto e l'area filtrante. Il completamento dell'indice Np può essere raggiunto anche con piantumazioni esterne alla recinzione.

ART. 3 - INTERVENTI EDILIZI, MODALITÀ D'INTERVENTO E VALUTAZIONE D'IMPATTO PAESAGGISTICO

3.1 I piani attuativi, gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale, i permessi di costruire (convenzionati e non) nonché i progetti e le relazioni di corredo alla denuncia d'inizio attività definiscono, specificamente, la categoria cui appartiene l'intervento edilizio da realizzare utilizzando, a

tal fine, una o più delle categorie individuate e definite dalla legge nonché quelle di ampliamento (intervento consistente in qualsiasi incremento della SIp e/o della Sc esistenti, salvo che lo stesso integri l'intervento di cui appresso) e di sopralzo (intervento consistente nell'incremento della SIp esistente che si traduca anche in un aumento dell'altezza del fabbricato, ferma restando la superficie coperta) da ricondurre alla nuova edificazione.

La verifica del rispetto degli indici urbanistici interessa esclusivamente gli interventi di nuova costruzione, ivi compresi quelli di ampliamento e di sopralzo, nonché quelli di ristrutturazione edilizia realizzati con diverso sedime e diversa sagoma rispetto al fabbricato preesistente.

I titoli abilitativi, i piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale sono quelli previsti e disciplinati dalla vigente legislazione statale e regionale. I piani attuativi sono adottati ed approvati dal Consiglio comunale. La convenzione dei permessi di costruire convenzionati è approvata dal Consiglio comunale solo laddove la convenzione stessa preveda la cessione gratuita di beni immobili al Comune.

3.2 I progetti, ivi compresi quelli dei piani attuativi e degli atti di programmazione negoziata, sono soggetti all'esame dell'impatto paesistico ai sensi degli artt. 25 e ss. delle norme di attuazione del PTPR approvato con deliberazione C.R. 6.3.2001 n. VII/197 nonché della deliberazione G.R. 8.11.2001 n.VII/11045; ciò vale per le aree non soggette al vincolo di cui alla parte III del codice approvato con D.Lgs. n. 42/2004. L'esame dell'impatto paesistico dei progetti relativi agli *ambiti di trasformazione* deve tener conto anche delle prescrizioni specifiche in materia paesistica dettate per i singoli ambiti dal Documento di Piano.

ART. 4 - AREA DI PERTINENZA

E' definita di pertinenza di un certo manufatto edilizio l'area allo stesso asservita o da asservire e che va o -in caso di nuova costruzione o di ricostruzione- andrà a costituire corpo unico con il manufatto medesimo; essa é formata esclusivamente dalle porzioni di terreno (contigue, prive cioè di qualsiasi soluzione di continuità) destinate all'edificazione a norma degli atti del PGT o di eventuali piani attuativi od atti di programmazione negoziata.

L'area di pertinenza viene considerata tanto per il calcolo del volume o della SIp realizzata o da realizzare, quanto per la verifica del rapporto di copertura nel caso di intervento diretto. In caso di manufatti edilizi da realizzare su aree comprese in piani attuativi, l'area di pertinenza è individuata - con apposita campitura o con apposito perimetro- negli elaborati grafici dei piani medesimi; il rapporto

di pertinenza deve risultare altresì dagli elaborati del permesso di costruire o dagli allegati alla denuncia di inizio attività.

Le aree e le relative superfici che sono servite per il calcolo degli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria costituiscono le aree di pertinenza dell'intervento o delle costruzioni realizzate. Un'area di pertinenza si definisce saturata quando le costruzioni realizzate hanno utilizzato il massimo della Slp consentita dai rispettivi indici urbanistico edilizi.

Le aree di pertinenza territoriale o fondiaria relative alle costruzioni esistenti o realizzate in attuazione degli atti del PGT non potranno essere ulteriormente conteggiate ai fini dell'utilizzazione degli indici di fabbricabilità se non per saturare l'edificabilità massima concessa, nel caso di utilizzazione parziale della Slp. Il vincolo di pertinenza dura con il durare delle costruzioni.

ART. 5 - VOCAZIONI FUNZIONALI O DESTINAZIONI D'USO

Gli atti di PGT indicano le vocazioni funzionali delle diverse parti del territorio comunale utilizzando le espressioni di cui alla successiva classificazione.

Gli elaborati di progetto ed i relativi atti di corredo prodotti per ottenere il titolo abilitativo o per accompagnare la denuncia di inizio attività o per ottenere l'approvazione del piano attuativo o dell'atto di programmazione negoziata con valenza territoriale, debbono indicare, utilizzando le menzionate espressioni con le specificazioni eventualmente necessarie od utili, le destinazioni d'uso per ciascuna unità immobiliare e dimostrare la loro conformità a quanto stabilito dai diversi atti ed elaborati del PGT. Nelle convenzioni e negli atti d'obbligo (da trascrivere nei registri immobiliari), il proprietario deve assumere l'impegno al rispetto delle destinazioni previste dai suddetti elaborati ed atti, impegno valido sino all'eventuale modifica della convenzione o dell'atto d'obbligo.

5.1 - Classificazione delle destinazioni d'uso

Le aree nonché i fabbricati e i manufatti esistenti o da realizzare, hanno una o più delle seguenti destinazioni d'uso, secondo quanto previsto dalle tavole del PGT e quanto prescritto dalle rispettive norme, nonché dagli strumenti di pianificazione attuativa e dagli atti autorizzativi.

Vengono individuate e definite le varie destinazioni principali d'uso la cui ammissibilità o meno è indicata per ognuna delle zone e tipologie individuate.

Ai sensi delle leggi vigenti si considera destinazione d'uso di una area o di un edificio il complesso delle funzioni ammesse dallo strumento urbanistico per quell'area o quell'edificio.

Si considera “principale” la destinazione d’uso qualificante, “complementare” la o le destinazioni d’uso che integrano la destinazione principale, “compatibile” la o le destinazioni d’uso che si inseriscano nella zona senza determinare situazioni ambientalmente ed urbanisticamente scorrette.

Le destinazioni d’uso principali degli edifici sono così classificate:

1) Residenziale:

consiste nell’uso del complesso edilizio per alloggi e destinazioni d’uso ad esse assimilabili e servizi funzionali all’abitazione.

2) Artigianato di servizio alla residenza:

comprende tutte le unità locali delle imprese che svolgono attività di produzione di beni di consumo e/o di fornitura di servizi, la cui localizzazione e conduzione aziendale risulta compatibile con le caratteristiche urbanistico-edilizie degli edifici prevalentemente residenziali sotto i seguenti profili:

a) dimensionale: gli spazi da adibire allo svolgimento dell’attività ed al rapporto con il pubblico debbono essere di norma contenuti entro i 250 m² di SIp

b) ambientale: le lavorazioni delle attività insediate non devono essere pericolose e non devono produrre disturbo, rumori, fumi, vibrazioni, esalazioni, lampeggiamenti o scarichi nocivi od inquinanti;

c) organizzativo: le attività devono essere svolte nei limiti occupazionali previsti dalla Legge quadro sull’artigianato n. 443/1985 e svolgersi in orari e con modalità organizzative compatibili con la residenza circostante.

La compatibilità deve essere dimostrata mediante apposita relazione tecnica redatta dal richiedente, comprensiva di eventuali approfondimenti previsti da leggi specifiche (impatto acustico, inquinamento luminoso, smaltimento rifiuti, ecc.).

A titolo esemplificativo, rientrano nella specifica destinazione “artigianato di servizio alla residenza” le seguenti attività: riparazione beni di consumo, per la persona, per la casa e per l’ufficio; fabbricazione e riparazione strumenti ottici e fotografici, musicali e di precisione; rilegatura e finitura libri; laboratori di corniceria; vetrai; sartoria; maglieria, confezionamento di prodotti tessili, cappelli, ecc.; lavanderia (anche automatica) e stireria; fabbricazione di prodotti alimentari (panetteria, pasticceria, gelateria, dolciumi, pizza al taglio, bevande, ecc.); laboratori fotografici; laboratori di informatica, Tv e radio; parrucchieri, estetiste, istituti di bellezza, saune e palestre; centri di fitness; riparazioni scarpe; restauratori, nonché altre attività similari.

3) Commerciale:

a) esercizi di vicinato;

- b) medie strutture di vendita;
- c) attività di deposito, di esposizione, commercio all'ingrosso;
- d) attività di ristorazione, bar;
- e) centri di telefonia in sede fissa (phone center): strutture nelle quali è svolta in via esclusiva l'attività commerciale di cessione al pubblico di servizi telefonici ai sensi della Legge Regionale n. 6/2006.

4) Produttiva:

- a) unità produttive industriali (come da sezioni B (estrazione di minerali da cave e miniere), C (attività manifatturiere), D (fornitura di energia elettrica, gas, vapore e aria condizionata), E (fornitura di acqua, reti fognarie, attività di gestione dei rifiuti e risanamento), F (costruzioni), G (commercio all'ingrosso e al dettaglio; riparazione di autoveicoli e motocicli), H (trasporto e magazzinaggio) della classificazione delle attività economiche Istat - codice ATECO 2007);
 - b) unità artigianali insediate in edifici tipologicamente produttivi (come da sezioni B-C-D-E-F-G-H della classificazione delle attività economiche Istat - codice ATECO 2007);
 - c) deposito custodito di beni mobili, di materiali e prodotti di qualsiasi natura (purché totalmente innocui dal punto di vista dell'inquinamento), di attrezzature da lavoro, ecc., svolto in edifici tipologicamente predisposti a questa funzione, se connessi funzionalmente all'attività produttiva principale;
 - d) impianti tecnici relativi e funzionali ai cicli produttivi in atto o previsti in genere, non tipologicamente produttivi, quali cabine di trasformazione, impianti di depurazione, ecc.;
 - e) uffici tecnici ed amministrativi al servizio esclusivo dell'unità produttiva;
 - f) attività espositive e di vendita relative e complementari alle funzioni produttive insediate o insediabili;
 - g) residenza, limitatamente ad un alloggio di custodia per ogni attività prevista, con una SIp massima pari al 15% di quella di ciascun insediamento produttivo; sarà in ogni caso ammessa la realizzazione di un alloggio, con SIp massima di $m^2 150$ per ogni insediamento produttivo purché quest'ultimo abbia una superficie destinata alla produzione non inferiore a $m^2 200$ di SIp.
- Le attività complementari di cui alle lettere e) ed f) non potranno superare, complessivamente il 35% della SIp di ciascun insediamento produttivo.

5) Di autotrasporto:

attività connessa all'autotrasporto ivi compresi officine di manutenzione, piazzali e capannoni per la custodia degli automezzi.

6) Terziaria:

uffici in genere, pubblici e privati, studi professionali diversi, attività bancarie, agenzie e servizi a diretto contatto con il pubblico.

7) Ricettiva - alberghiera:

- a) alberghi, pensioni, locande,
- b) residenze turistiche,

8) Attività private di servizio sociale, culturale, sanitario, assistenziale, ricreativo o sportivo:

- a) associazioni culturali, politiche, sportive, ricreative, religiose;
- b) poliambulatori, centri di analisi e diagnosi, centri di assistenza specialistica;
- c) centri e comunità assistenziali, case di cura o di riposo;
- d) scuole private;
- e) biblioteche, musei, locali per esposizioni, convegni e manifestazioni ricreative;
- f) attività scientifiche di ricerca;
- g) attività sportive e ricreative;
- h) centri oratoriali;
- i) culto religioso.

9) Di spettacolo:

- a) teatro;
- b) cinema;
- c) ludico-ricreative.

10) Attività collettive pubbliche o di interesse comune:

- a) municipio ed uffici pubblici o di interesse pubblico;
- b) asilo-nido, scuola materna e scuole dell'obbligo;
- c) attività culturali, biblioteca, spazi per manifestazioni pubbliche, per attività museografiche ed espositive;
- d) attività sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative;
- e) attività sportive e ricreative;
- f) fruizione ricreativa consistente nell'osservazione e nello studio dei valori storici, naturalistici, paesistici del territorio.

11) Servizi tecnologici:

centrali e cabine di trasformazione elettrica, centrali per gasdotti, canali collettori, impianti di depurazione, pozzi, antenne, impianti per le telecomunicazioni e la radio televisione.

12) Attività agricola:

- a) attività agricola diretta alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame,

- b) attività connesse alla trasformazione e alla alienazione dei prodotti agricoli, quando rientrano nell'esercizio normale dell'agricoltura nonché tutte le attività definite tali dalle leggi speciali in materia;
 - c) attività agrituristica;
 - d) attività florovivaistica;
 - e) attività di supporto e commercializzazione dei prodotti agricoli.
- 13) Residenza agricola per il nucleo familiare del conduttore o dei salariati del fondo secondo le caratteristiche di cui alla L.R. n.12/2005 e successive modifiche.
- 14) Attività di rifornimento carburanti per autotrazione, distribuzione di carburanti, deposito entro i limiti quantitativi di legge (distributori).

5.2 - Destinazioni principali e destinazioni escluse

Gli atti del PGT individuano, per i diversi ambiti e per le diverse aree, le vocazioni funzionali comprensive delle destinazioni principali nonché di quelle complementari, accessorie o compatibili; la sostenibilità del rapporto tra la destinazione principale e quelle complementari, accessorie o compatibili eventualmente presenti è valutata, in sede di progetto edilizio od in sede di piano attuativo o di atto di programmazione negoziata, con riferimento alla obiettiva e concreta prevalenza della destinazione principale e della sua effettiva capacità di connotare il nuovo insediamento.

I progetti e gli atti a corredo dei titoli abilitativi o delle denunce di inizio attività individuano anche le destinazioni connesse, cioè quelle che accedono alla destinazione propria (principale, complementare, accessoria o compatibile) dell'unità immobiliare o del compendio di unità immobiliari costituenti l'insediamento, senza però assumere alcuna autonomia fisico-strutturale e/o edilizia e/o funzionale: così, ad esempio, l'ufficio e lo spazio espositivo o commerciale e la mensa connessi ad un'attività industriale od artigianale, che connota di sé l'intera unità immobiliare o l'intero insediamento, oppure l'ufficio connesso ad un'attività commerciale oppure l'esercizio di somministrazione di alimenti e bevande all'esclusivo servizio di un insediamento sportivo oppure le attività ricettive (agrituristiche) o di vendita dei prodotti connesse all'azienda agricola partecipano della destinazione propria dell'unità immobiliare o dell'insediamento al quale sono strettamente connessi. La destinazione connessa, perciò, è considerata come parte integrante della destinazione principale e non assume rilevanza sotto il profilo urbanistico-edilizio né sotto i profili urbanizzativo e contributivo salvo che essa: a) venga ad occupare una porzione eccedente il terzo della Slp complessiva dell'unità immobiliare o dell'insediamento considerati; b) l'ambito fisico-edilizio, nel quale è insediata, assuma autonomia,

anche solo potenziale, così da poter essere trasferito, in proprietà od in uso, separatamente; c) lo spazio, nel quale è insediata, venga ad appartenere ad un proprietario diverso da quello della restante unità immobiliare o del restante insediamento.

Le destinazioni diverse da quelle indicate nelle singole disposizioni di attuazione del Documento di Piano e del Piano delle Regole e da quelle complementari, accessorie, compatibili o connesse come sopra indicate sono vietate, dovendosi considerare incompatibili con la conformazione strutturale e/o morfologica del manufatto edilizio o con l'assetto funzionale e/o ambientale del contesto urbano.

ART. 6 - AREE E FASCE DI RISPETTO

La TAV. A8 individua -anche a mezzo di specifiche fasce di rispetto- le zone nelle quali l'uso del suolo e le sue trasformazioni urbanistiche ed edilizie sono limitati al fine di garantire il rispetto di specifiche esigenze di tutela di particolari valori, risorse, impianti od infrastrutture. Al riguardo valgono, in assenza di più restrittive disposizioni di leggi speciali, le seguenti previsioni.

6.1 - Le zone di rispetto stradale sono normalmente destinate alla realizzazione di corsie di servizio od all'ampliamento delle sedi stradali, di parcheggi pubblici, di percorsi ciclopeditoni nonché alla piantumazione od alla sistemazione a verde; su dette zone, nel rispetto della disciplina vigente e previa autorizzazione dell'ente proprietario della strada, sono consentiti accessi ai lotti non altrimenti collegabili con il sistema della viabilità, impianti per la distribuzione del carburante con gli eventuali servizi accessori nonché eventuali impianti al servizio delle reti pubbliche di urbanizzazione.

6.2 - Le aree di rispetto cimiteriale sono utilizzate, oltreché per l'eventuale ampliamento degli impianti cimiteriali, per parchi e parcheggi pubblici nonché per sedi viarie; su dette aree è consentita l'installazione di chioschi destinati alla vendita di fiori e di oggetti connessi alle onoranze dei defunti, a condizione che detti manufatti siano di modeste dimensioni e non presentino caratteri di inamovibilità e di incorporamento nel terreno e che gli stessi siano compatibili con le esigenze di decoro dell'ambiente. Per gli edifici esistenti su aree soggette al rispetto cimiteriale sono consentiti gli interventi di manutenzione e quelli eventualmente previsti da norme speciali.

L'eventuale riduzione delle aree di rispetto è disciplinata dall'art. 338 T.U.LL.SS. e s.m.i.

6.3 - Nelle aree interessate da elettrodotti ad alta tensione sono vietate le nuove costruzioni comunque destinate che comportino tempi di permanenza prolungati delle persone. Su dette aree nessuna costruzione può comunque essere realizzata se non dopo l'ottenimento dell'autorizzazione dell'ente gestore dell'elettrodotto.

6.4 - Ferme restando le vigenti norme di legge e di regolamento relative agli impianti ferroviari, per il **raccordo ferroviario** industriale previsto nel Piano, è prevista una fascia di rispetto di m. 6 dall'asse del binario esterno per parte.

ART. 7 - FATTIBILITÀ GEOLOGICA, QUALITÀ DEL SUOLO E TUTELA AMBIENTALE

Tutte le volte che si abbia un cambio di destinazione d'uso e, comunque, nel caso in cui i piani attuativi, gli atti di programmazione negoziata ed i progetti di opere pubbliche, da un lato, e, dall'altro, gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia vadano ad interessare, in tutto od in parte, porzioni del territorio comunale sulle quali siano o siano state insediate (o, comunque, vi siano o vi siano state svolte) attività industriali od artigianali o siano interessate dalla possibile presenza di centri di pericolo dal punto di vista idrogeologico, il loro esame e la loro approvazione sono subordinati alla validazione della compatibilità ambientale dell'area.

Tale risultato deve essere conseguito attraverso indagini e procedure che escludano, nelle matrici ambientali soggette ad indagini (qualità del suolo e del sottosuolo), la presenza di contaminanti in concentrazioni superiori a quanto indicato dalla normativa vigente.

Le indagini necessarie ad individuare, preliminarmente, le caratteristiche qualitative delle matrici ambientali sono espresse in un progetto, redatto da professionista abilitato, da presentare contestualmente al Comune ed all'ARPA competente per territorio. Contenuti e modalità di esecuzione del progetto devono essere riferiti alle caratteristiche della produzione pregressa svolta sull'area e definiti con Comune ed ARPA che provvederanno ad approvare il piano di indagini.

Sulla base dei risultati ottenuti dalle indagini, che verranno confrontati con i valori della Concentrazione Soglia di Contaminazione (CSC) riferita alla destinazione da dare al sito, la relazione finale del direttore dei lavori (che dovrà essere assentita e validata da Comune ed ARPA) autocertificherà la compatibilità o meno dell'area.

Qualora invece i valori riscontrati per almeno una delle matrici ambientali indagate fossero superiori alla CSC dovrà essere dato avvio alla procedura prevista dalle leggi e dai provvedimenti regionali in materia.

Le aree di rispetto dei pozzi di captazione e di emungimento dell'acqua potabile immessa nella rete dell'acquedotto comunale sono individuate, in via presuntiva, anche sugli atti del PGT; in tali aree valgono le restrizioni prescritte per la classe 3 di fattibilità geologica. Le costruzioni, che -alla data del 30 settembre 2008- si trovavano -in tutto od in parte- nell'ambito territoriale di tali aree, possono

essere oggetto di interventi di manutenzione, di risanamento conservativo e di sopralzo nonché -a condizione che non comportino consistenti demolizioni e consistano in lavori che non investano il suolo- di ristrutturazione edilizia. In caso di interventi di ristrutturazione edilizia, che comportino consistenti demolizioni o consistano in lavori che investano il suolo, nonché in caso di interventi di ampliamento, di sopralzo, di demolizione con ricostruzione e di nuova costruzione, i relativi piani attuativi o progetti debbono essere accompagnati da referti di adeguate indagini (eseguite da istituto o da ente di competenza e di esperienza comprovata, secondo le metodiche e con le garanzie prescritte dalla legislazione vigente in materia e, comunque, dalla tecnica più avanzata) a riguardo della situazione locale di vulnerabilità e di rischio della risorsa idrica. Dal risultato di dette indagini, che il Comune può prescrivere siano integrate e, comunque, verificare avvalendosi dei competenti organi tecnici, viene -su parere di detti organi tecnici- definito se ed in quali limiti possa darsi attuazione al PGT, realizzando i ricordati interventi. La relativa determinazione, che viene comunicata all'interessato nel termine di sessanta giorni dal deposito -da parte del medesimo- dei ricordati referti, costituisce presupposto necessario per l'avvio dell'istruttoria del piano attuativo, dell'atto di programmazione negoziata con valenza territoriale o del titolo abilitativo e, comunque, per l'esecuzione degli interventi.

Per quanto riguarda invece la fascia di tutela assoluta delle captazioni ad uso idropotabile, inserite in classe 4 di fattibilità geologica, sono ammessi esclusivamente gli interventi sugli edifici esistenti di cui all'art. 27 L.R. n. 12/2005, primo comma, lettere a), b), c). Le modalità di attuazione di detti interventi dovranno essere preventivamente valutate dall'ASL e/o dall'ARPA competenti.

Nella TAV. A8 è riportato il Reticolo idrico principale e minore nonché il Reticolo idrico consortile con le rispettive fasce di rispetto. Per quanto riguarda la regolamentazione delle attività all'interno delle fasce si rimanda alle "Norme tecniche di attuazione relative al reticolo idrico minore e consortile" vigenti.

Le disposizioni del presente articolo prevalgono su quelle, eventualmente contrastanti, delle altre disposizioni degli atti del PGT.

ART. 8 - IMPIANTI SOLARI TERMICI E FOTOVOLTAICI

I pannelli solari termici e fotovoltaici dovranno essere posizionati preferibilmente in giardini o corti interne di pertinenza al fabbricato servito in modo tale che gli stessi siano poco visibili da vie o spazi pubblici, posizionandoli di preferenza in prossimità di muri di cinta ed integrandosi comunque armonicamente con le sistemazioni esterne. I pannelli solari e fotovoltaici potranno essere posti anche sulla copertura dei fabbricati. Per gli ambiti vincolati ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e per quelli

ricadenti all'interno del perimetro dei nuclei di antica formazione, la possibilità di posizionare i pannelli disciplinati dal presente articolo sulla copertura dei fabbricati è consentita solo nel caso in cui la copertura presenti, per sua originaria conformazione, parti convenientemente defilate e particolarmente idonee ad accogliere l'impianto (come nelle falde interne dei tetti dei cortili) senza che la sua presenza alteri le prospettive visibili da coni ottici significativi, vie, spazi pubblici o di pubblico uso.

In ogni caso il posizionamento sulla copertura dei pannelli solari è consentita solo seguendo la pendenza della stessa e previa attenta valutazione ambientale appurata tramite un'approfondita documentazione grafica e fotografica che dimostri l'armonico inserimento nel contesto ambientale ed architettonico.

Nel caso di edifici con copertura piana, i pannelli solari termici e fotovoltaici e i loro componenti potranno essere installati con inclinazione ritenuta ottimale, curandone comunque l'installazione nella parte centrale della copertura, o comunque in quella meno visibile dal piano stradale sottostante, evitando l'ombreggiamento tra di essi se disposti su più file. I serbatoi di accumulo necessari per gli impianti solari termici dovranno essere posizionati preferibilmente all'interno dei fabbricati. Il loro posizionamento sul tetto dello stesso è consentito solo per i manufatti non ricadenti nelle zone vincolate dal D.Lgs. n. 42/2004 e/o non ricadenti all'interno del perimetro dei nuclei di antica formazione.

La dimensione massima consentita per i pannelli solari termici e fotovoltaici è quella strettamente necessaria per soddisfare il fabbisogno richiesto dalle utenze salvo limitazioni eventualmente previste dalla normativa nazionale o regionale.

Il titolo abilitativo necessario per l'installazione di pannelli solari termici o fotovoltaici è quello stabilito dalla legge.

Tutte le opere di cui al presente articolo sono subordinate alla preventiva acquisizione dell'autorizzazione di cui agli articoli 146 e 159 del D.Lgs. n. 42/2004 qualora interessino fabbricati o aree rientranti nell'ambito di applicazione di tale Codice e/o ricadano all'interno del perimetro del nucleo di antica formazione.

Il nulla osta da parte dell'Amministrazione comunale sarà rilasciato previo parere favorevole emesso da un ufficio preposto che potrà chiedere –qualora se ne ravvisi la necessità- un parere alla Commissione edilizia comunale se costituita.

ART. 9 - USO TEMPORANEO DI EDIFICI E DI AREE. INSEDIAMENTO DI CANTIERI EDILI. ATTIVITÀ COMMERCIALI E DI SERVIZIO SU AREE PUBBLICHE

I cantieri edili (con le attrezzature e gli impianti relativi) possono essere insediati ovunque, a condizione però che la rispettiva attività risulti consentita od assentita nei modi o dagli atti previsti dalla legge, per il termine massimo prescritto dal titolo abilitativo ovvero -ove tale titolo non sia necessario- per il tempo necessario all'esecuzione dell'intervento e comunque non eccedente il triennio; l'installazione dei suddetti cantieri deve avvenire salvaguardando le esigenze di sicurezza della circolazione (pedonale, ciclistica e veicolare).

Sulle aree appartenenti al demanio od al patrimonio comunale ovvero sulle aree appartenenti a soggetti privati, se asservite all'uso pubblico, può essere consentito, nelle forme ed in forza degli atti previsti dalla legislazione speciale e nel rispetto di eventuali usi specifici stabiliti dal Comune per tali aree, l'insediamento di attività commerciali, a condizione che lo stesso non comporti significativa compromissione del corretto assetto funzionale e dell'igiene del territorio nonché delle esigenze di sicurezza della circolazione (pedonale, ciclistica e veicolare) né riduzione degli spazi a verde e del patrimonio arboreo esistenti. Sulle aree appartenenti a soggetti privati e messe, a tal fine, a disposizione del Comune in forza di atto trascritto nei registri immobiliari, l'insediamento delle suddette attività commerciali è consentito solo se conforme alle previsioni del PGT ed alle medesime condizioni di cui sopra.

I manufatti costituenti parte integrante delle reti dei pubblici servizi possono essere posati nel sottosuolo di qualsiasi area, indipendentemente dalla disciplina per essa prevista dagli atti del PGT.

L'insediamento di edicole per la vendita di giornali è consentito sulle aree appartenenti al demanio stradale nonché sulle relative aree di rispetto a condizione che lo stesso non comporti significativa compromissione delle esigenze di sicurezza della circolazione (pedonale, ciclistica e veicolare).

Gli edifici esistenti alla data del 30 settembre 2008 e le aree di loro pertinenza nonché le aree libere, anche se di proprietà privata, possono essere utilizzati -per un periodo di tempo determinato, non eccedente, complessivamente, i tre anni- per l'insediamento temporaneo di impianti e di servizi pubblici o di interesse pubblico, anche se tale insediamento contrasti con le prescrizioni e le previsioni del PGT, a condizione che il proprietario e l'ente pubblico gestore dell'impianto o del servizio (se diverso dal Comune), assumano, in solido tra loro ed a mezzo di atto trascritto nei registri immobiliari, l'obbligo di ripristinare, a proprie cura e spese, lo stato e l'uso originari, alla scadenza del termine, autorizzando il Comune a provvedere d'ufficio, in loro danno, in caso di inadempienza.

ART. 10 - UTILIZZAZIONE DI AREE E COSTRUZIONI IN CONTRASTO CON IL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

L'utilizzazione di aree ed immobili che risulti in atto alla data del 30 settembre 2008 e che sia in contrasto con previsioni degli atti del PGT può -se legittimamente realizzata- essere mantenuto sino all'approvazione del piano attuativo, dell'atto di programmazione negoziata o del progetto di opera pubblica o del titolo abilitativo che dia esecuzione alle suddette previsioni.

Le costruzioni, che contrastino con le previsioni o le prescrizioni degli atti del PGT, ma che risultino legittimamente realizzate ed esistenti alla data del 30 settembre 2008, possono costituire oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo; detta facoltà può essere esercitata solo sino all'approvazione del piano attuativo o del progetto di opera pubblica che dia attuazione agli atti del PGT. Sono altresì consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia nei seguenti casi: a) se gli stessi siano relativi a costruzioni poste su terreni soggetti a rispetto stradale o cimiteriale; b) se il contrasto riguardi: b.1) le distanze; b.2) l'altezza; b.3) il rapporto di copertura (sempreché lo stesso sia contenuto in misura non superiore al 20% in più rispetto a quello massimo eventualmente stabilito dal PGT); b.4) l'indice di fabbricabilità (sempreché la costruzione esistente realizzi un indice, che non superi di oltre la metà quello eventualmente stabilito dagli atti del PGT).

ART. 11 - ATTI E PIANI DI SETTORE

Gli atti ed i piani di settore, quali la Classificazione acustica del territorio comunale (art. 3 L.R. n. 13/2001), il Piano urbano del traffico (art. 36 D.Lgs. n. 285/1992), il Piano energetico (art. 5 L. n. 10/1991), il Piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo (art. 38 L.R. n. 26/2003), il Piano dell'illuminazione (art. 1 bis L.R. n. 17/2000), costituiscono espressione della potestà pianificatoria comunale e del connesso dovere di esercitare detta potestà così da assicurare la tutela e la valorizzazione delle risorse e lo sviluppo sostenibile del territorio e della comunità locale. Tali atti e piani debbono essere coordinati con gli atti di PGT i quali, a loro volta, tengono conto delle previsioni di detti strumenti già vigenti o vengono adeguati a quelli di successiva approvazione. Il rapporto e gli eventuali conflitti tra detti atti e piani e gli atti del PGT sono regolati dalla legge.