



COMUNE DI SCANZOROSCIATE

provincia di Bergamo

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO VARIANTE N.2

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

Norme tecniche di attuazione

modificate in seguito all'accoglimento
totale o parziale delle osservazioni

Sindaco
Dott. Davide Casati

Segretario Generale
Dott.ssa Tiziana Serlenga

Resp. del Settore III Gestione Territorio
Geom. Fabrizio Scarpellini

■ Progetto	Ing. Angelo Pecis
■ Valutazione Ambientale Strategica (VAS)	Dott. Geol. Renato Caldarelli Eurogeo
■ Componente Geologica, idrogeologica e sismica	Dott. Geol. Renato Caldarelli Eurogeo
■ Studio Paesaggistico	Arch. Raffaello Cattaneo
■ Studio Agronomico	Dott. Agr. Mario Carminati
■ Studio Forestale	Dott. For. Stefano Enfissi

DISPOSIZIONI COMUNI

INDICE

Art. 1	Campo di applicazione.....	p. 3
Art. 2	Definizioni indici e parametri urbanistici ed edilizi.....	p. 3
2.1	Superficie territoriale (St)	p. 3
2.2	Superficie fondiaria (Sf)	p. 3
2.3	Superficie coperta (Sc)	p. 3
2.4	Superficie drenante (Sd).....	p. 4
2.5	Indice di piantumazione di aree scoperte (Np)	p. 4
2.6	Superficie lorda di pavimento (Slp)	p. 4
2.7	Volume (V)	p. 6
2.8	Disposizioni per i nuclei di antica formazione, per i nuclei di interesse storico ed ambientale siti in ambito agricolo e per gli edifici di interesse storico, architettonico ed ambientale.....	p. 6
2.9	Altezza delle fronti degli edifici	p. 7
2.10	Altezza degli edifici (H)	p. 7
2.11	Indice di fabbricabilità territoriale (It)	p. 7
2.12	Indice di fabbricabilità fondiaria (If)	p. 8
2.13	Rapporto di copertura (Rc).....	p. 8
2.13	Rapporto di permeabilità (Rp).....	p. 8
2.14	Abitante teorico.....	p. 8
2.16	Distanze.....	p. 8
2.17	Distanza tra i fabbricati (Df)	p. 9
2.18	Distanza dei fabbricati dai confini (Dc)	p. 10
2.19	Distanza dei fabbricati dalle strade (Ds)	p. 11
Art. 3	Interventi edilizi, modalità d'intervento e valutazione d'impatto paesaggistico	p. 12
3.1	Interventi edilizi e modalità d'intervento	p. 12
3.2	Valutazione d'impatto paesaggistico	p. 13
Art. 4	Area di pertinenza	p. 14
Art. 5	Vocazioni funzionali o destinazioni d'uso	p. 14
5.1	Classificazione delle destinazioni d'uso	p. 14
5.2	Destinazioni principali, compatibili, connesse ed escluse	p. 17

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

Art. 6	Aree e fasce di rispetto	p. 17
	6.1 Zone di rispetto stradale	p. 18
	6.2 Aree di rispetto cimiteriale	p. 18
	6.3 Aree interessate da elettrodotti	p. 18
	6.4 Aree a rischio archeologico	p. 18
	6.5 Fasce di rispetto dei pozzi di captazione idrica.....	p. 19
	6.6 Fasce di rispetto del Reticolo idrico principale e minore.....	p. 19
Art. 7	Disposizioni di carattere geologico.....	p. 20
Art. 8	Qualità del suolo.....	p. 20
Art. 9	Parcheggi pertinenziali.....	p. 21
Art. 10	Impianti solari termici e fotovoltaici	p. 21
Art. 11	Uso temporaneo di edifici e di aree. Inseadimento di cantieri edili. Attività commerciali e di servizio su aree pubbliche	p. 23
Art.12	Utilizzazione di aree e costruzioni in contrasto con il Piano di Governo del Territorio	p. 24
Art.13	Stabilimenti a rischio di incidente rilevante.....	p. 25
Art.14	Atti e piani di settore	p. 25
Art.15	Eventuali contrasti con gli atti del PGT.....	p. 25

ART.1 - CAMPO DI APPLICAZIONE

Le disposizioni di cui ai successivi articoli sono contenute nella presente raccolta in quanto comuni a tutti gli atti del PGT oppure relative a parti ed elementi trasversali del territorio comunale: 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 degli effetti delle modifiche su ciascuno degli atti del PGT.

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 la superficie dell'intero ambito disciplinato da un piano attuativo, ambito che comprende le superfici fondiarie e quelle necessarie per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di ogni altra struttura od infrastruttura pubblica o di interesse pubblico o generale.

2.2 - Superficie fondiaria (Sf)

Si misura in m²: è la superficie dell'area di pertinenza del fabbricato destinata all'edificazione secondo gli atti del PGT e gli eventuali piani attuativi.

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:

a) per i fabbricati con destinazione residenziale, delle rampe e degli scivoli di accesso alle autorimesse o per il superamento delle barriere architettoniche e 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.

b) per i fabbricati con destinazione diversa da quella residenziale, oltre alle suddette rampe ed agli scivoli di accesso alle autorimesse, delle superfici delle scale antincendio e di quelle occupate da pensiline aperte almeno su tre lati e con lato sporgente dal fabbricato di misura pari o inferiore a 3,00 m,. In caso di lato sporgente superiore a 3,00 m, l'intero sporto è computato nella Sc.

Nella verifica della Sc si tiene conto delle eventuali disposizioni specifiche dettate da norme vigenti in materia di coibentazione termoacustica o di inerzia termica.

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 drenante (Sd)

E' la superficie di terreno libera da qualsiasi costruzione, in soprasuolo e in sottosuolo, con esclusione delle strutture a sbalzo o aggettanti la cui sporgenza non ecceda i 2,50 mt rispetto al filo dell'edificio, se poste ad una altezza superiore a mt. 3.00. Su tale superficie sono consentite esclusivamente pavimentazioni, senza sottofondo cementizio o comunque impermeabilizzato, per la formazione di spazi e percorsi pedonali, a condizione che le pavimentazioni stesse non abbiano un'estensione superiore al 20% dell'intera Sd. La superficie eventualmente eccedente deve essere considerata non drenante.

2.5 - Indice di piantumazione di aree scoperte (Np)

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

L'indice di piantumazione si applica agli interventi di nuova costruzione, di ampliamento oltre il 10% della Slp esistente, di ristrutturazione urbanistica nonché agli ambiti di trasformazione.

Gli interventi finalizzati al raggiungimento dell'indice di piantumazione, nel caso di mancanza di sufficiente area all'interno del lotto di intervento, potranno essere realizzati, su proposta del privato e/o su indicazione dell'Amministrazione comunale, anche in luogo diverso da quello oggetto delle opere, privilegiando le aree comprese nei PLIS o pubbliche o di fruizione pubblica.

2.6 - Superficie lorda di pavimento (Slp)

Si misura in m²: è costituita dalla somma delle superfici di tutti i piani o soppalco 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 a parcheggio privato -intendendosi per tali gli spazi necessari tanto alla sosta quanto alla manovra- costituite come pertinenza di edifici o di unità immobiliari, per la parte non eccedente la quantità di 1 m² ogni 5 m³ di volume; nel caso in cui i relativi volumi siano interrati (intendendosi per tali tutto ciò che è posto sotto la quota zero di cui al successivo art. 2.9), saranno escluse dal computo anche le superfici eccedenti le quantità minime citate;
- 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 delle terrazze, dei balconi, delle logge, dei portici e delle superfici sottostanti le pensiline e le tettoie aperte almeno su due lati;
- 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;
- le superfici delle serra solari, a condizione che esse siano interamente trasparenti, salvo la struttura di supporto e il pavimento, e non abbiano superficie superiore al 10% della superficie coperta dell'edificio; la dimostrazione della finalità di risparmio energetico dovrà essere prodotta attraverso uno specifico elaborato tecnico che ne certifichi le prestazioni.

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 SIp;
- 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).

Nella verifica della SIp si tiene conto delle eventuali disposizioni specifiche dettate da norme vigenti in materia di coibentazione termoacustica o di inerzia termica.

2.7 - 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.

2.8 - Disposizioni per i nuclei di antica formazione, per i nuclei di interesse storico ed ambientale siti in ambito agricolo e per gli edifici di interesse storico, architettonico ed ambientale

Le disposizioni di cui ai punti 2.3, 2.6 e 2.7 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.

Nella verifica dei limiti di giacitura, altezza, volume e sagoma esistenti si tiene conto delle eventuali disposizioni specifiche dettate da norme vigenti in materia di coibentazione termoacustica o di inerzia termica.

2.9 - 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 5,50.

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.

Nella verifica dell'altezza si tiene conto delle eventuali disposizioni specifiche dettate da norme vigenti in materia di coibentazione termoacustica o di inerzia termica.

2.10 - 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. L'altezza massima (H max) è stabilita, per le diverse parti del territorio, dagli atti del PGT.

2.11 - 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.

La Slp s'intende attribuita uniformemente a ciascuna porzione della superficie territoriale (St) dell'ambito di intervento; la Slp così attribuita ad aree per le quali sia previsto l'uso pubblico o sulle quali comunque non sia prevista l'edificazione, sarà realizzata, previa le necessarie intese tra i proprietari e con il Comune, sulle porzioni in cui è invece prevista l'edificazione.

2.12 - 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 .

2.13 - Rapporto di copertura (Rc)

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

2.14 - Rapporto di permeabilità (Rp)

Esprime il rapporto percentuale minimo consentito tra la superficie drenante (Sd) e la superficie fondiaria (Sf) oppure –in caso di piano attuativo- la superficie territoriale (St).

2.15 - Abitante teorico

Per la verifica del rispetto degli obiettivi, delle previsioni e delle prescrizioni degli atti di PGT, un abitante è considerato pari a $50 m^2$ di Slp.

2.16 - Distanze

La distanza tra fabbricati, ivi compresi i corpi accessori, nonché dei fabbricati dalle strade e dai confini di proprietà, è disciplinata dalle disposizioni di cui appresso ferme comunque le disposizioni di legge vigenti in materia.

La distanza tra i fabbricati si misura su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna di ciascuno dei fabbricati.

La distanza dei fabbricati dalla strada si misura su tutte le linee ortogonali al ciglio della strada stessa, come definito dal Codice della Strada.

La distanza dei fabbricati dai confini di proprietà si misura su tutte le linee ortogonali a questi ultimi.

Ai fini 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. In caso di sporgenza maggiore di aggetti e sporti si tiene conto dell'intera sporgenza.

Nella verifica della misura delle distanze si tiene conto delle eventuali disposizioni specifiche dettate da norme vigenti in materia di coibentazione termoacustica o di inerzia termica.

Su tutto il territorio comunale, per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di soprizzo e, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia, sono prescritte le distanze di cui ai successivi punti. Il Piano delle Regole, però, può prevedere una disciplina speciale delle distanze per interventi di ampliamento e di soprizzo, ferma comunque restando la distanza minima tra i fabbricati.

Possono essere previste distanze inferiori a quelle stabilite nei successivi punti, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani attuativi convenzionati con progetto planovolumetrico, sempre che gli edifici siano progettati e realizzati in modo da assicurare illuminazione ed aerazione appropriate.

2.17 - 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.

E' prescritta una distanza minima di m 10 rispetto a pareti di fabbricati antistanti, salvo il caso in cui nessuna delle due pareti sia finestrata (intendendosi per tale la parete su cui siano poste una o più vedute); in quest'ultimo caso vale la disposizione di cui all'art. 873 c.c..

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.

Nei nuclei di antica formazione, la distanza minima tra fabbricati non può essere inferiore a quella intercorrente tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

Ai fini del calcolo della distanza dai fabbricati non si tiene conto dei fabbricati accessori esistenti alla data del 31 dicembre 2015 e aventi altezza all'estradosso inferiore a m 3,00.

2.18 - 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' consentita la costruzione sul confine, salvi eventuali diritti dei terzi, nei seguenti casi:

- previo accordo trascritto nei registri immobiliari con il proprietario del lotto confinante, ove tale lotto sia libero da qualsiasi edificio;
- 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; in questo caso, il titolo abilitativo è rilasciato o si forma a seguito di procedimento a cui il confinante sia stato chiamato a partecipare;
- previo accordo trascritto nei registri immobiliari con il proprietario del lotto confinante, ove, su tale lotto, esista una costruzione a confine e la nuova costruzione sia prevista a confine anche non in corrispondenza del fabbricato esistente;
- l'edificazione sui due lotti avvenga contestualmente in forza di un unico atto autorizzativo 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 accordo trascritto 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. 2.17, distanze che sono da considerarsi inderogabili.

Le parti interrato delle costruzioni possono essere realizzate -in tutte le zone- a confine, o ad una distanza inferiore a mt 5. Per parti interrato delle costruzioni si intendono quelle aventi una copertura il cui estradosso sia posto a quota inferiore od uguale alla quota zero.

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

Gli elaborati del PGT potranno individuare graficamente specifiche linee di arretramento dell'edificazione ovvero prevedere distanze dai confini maggiori in considerazione delle caratteristiche del nuovo fabbricato ovvero di quelle della zona confinante.

2.19 - Distanza dei fabbricati dalle strade (Ds)

Nel tessuto urbano consolidato, per gli interventi di nuova costruzione, di ricostruzione, di ampliamento è prescritta una distanza minima dalle strade (non esclusivamente pedonali o ciclabili) di m. 5; ove, però, nell'ambito del medesimo isolato e sullo stesso lato della strada, gli edifici esistenti abbiano, rispetto alla medesima strada, un allineamento (valutato anche dalla Commissione per il paesaggio) uniforme o, comunque, prevalente ad una distanza diversa dai m 5, la nuova costruzione dovrà rispettare detto allineamento esistente. In caso di soprizzo è consentito, anche, il mantenimento della distanza esistente.

Per gli interventi in aree esterne al tessuto urbano consolidato è prescritta una distanza minima dei fabbricati dal confine delle strade pubbliche e di uso pubblico (non esclusivamente pedonali o ciclabili) 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 dell'edificazione eventualmente indicate graficamente nelle tavole di PGT o stabilite in sede di piano attuativo.

Per gli interventi nei nuclei di antica formazione, deve essere mantenuta la distanza tra gli edifici preesistenti e le strade; in caso di interventi di nuova costruzione va rispettato l'allineamento esistente, nell'ambito del medesimo isolato, sullo stesso lato della strada. In caso di soprizzo è consentito, anche, il mantenimento della distanza esistente.

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 larghezza delle strade è quella in concreto esistente, per le strade già realizzate e per le quali non sia previsto alcun ampliamento; per le strade non esistenti e per quelle per cui sia previsto un ampliamento, la larghezza è invece quella risultante dal Piano dei Servizi o da altro progetto o strumento che la definisce.

Il confine stradale è definito dal Codice della strada. Sono in ogni caso fatte salve le maggiori distanze previste dal Codice della strada e dal relativo regolamento.

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

3.1 - Interventi edilizi e modalità d'intervento.

I piani attuativi (ivi compresi gli atti di pianificazione e di programmazione negoziata con valenza territoriale comunali), i permessi di costruire (convenzionati e non) nonché i progetti e le relazioni di corredo alla denuncia d'inizio attività e la relazione di corredo alla comunicazione d'inizio lavori per interventi di manutenzione straordinaria 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 Slp o del V e/o della Sc esistenti, che non comporti aumento dell'altezza) e di sopralzo (intervento consistente nell'incremento della Slp 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 le comunicazioni sono quelli previsti e disciplinati dalla vigente legislazione statale e regionale. I piani attuativi sono adottati ed approvati dal Consiglio comunale, fatte salve diverse disposizioni di legge. La convenzione dei permessi di costruire convenzionati è redatta secondo lo schema tipo approvato dal Consiglio comunale; comunque ove la convenzione preveda la cessione gratuita di specifici beni immobili al Comune, la stessa è approvata dal Consiglio comunale.

3.2 - Valutazione d'impatto paesistico

La valutazione dell'impatto paesistico dei progetti prescritta dall'articolo 35 delle norme del Piano Paesistico Regionale del Piano Territoriale Regionale deve tener conto, ai fini della determinazione della valutazione della sensibilità paesistica del sito oggetto di intervento, degli elementi riportati negli elaborati dello Studio Paesaggistico allegato al Documento di Piano. In ogni caso, per la determinazione del grado di incidenza, la valutazione del progetto rispetto al contesto in cui si inserisce dovrà tenere conto dell'impianto normativo di riferimento. L'esame dell'impatto paesistico dei progetti relativi agli ambiti di trasformazione deve tener conto delle prescrizioni specifiche in materia paesistica eventualmente dettate per i singoli ambiti del Documento di Piano.

ART. 4 - AREA DI PERTINENZA

E' definita di pertinenza di un 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 è formata 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.

L'area di pertinenza viene considerata tanto per il calcolo del volume o della Slp realizzata o da realizzare, quanto per la verifica dei rapporti di copertura e di permeabilità 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 la verifica del rispetto degli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria, costituiscono le aree di pertinenza delle costruzioni assentite e poi realizzate. Un'area di pertinenza si definisce saturata quando le costruzioni realizzate hanno utilizzato il massimo della Slp o della superficie coperta o della superficie drenante consentiti dai rispettivi indici.

Le aree di pertinenza fondiaria relative alle costruzioni esistenti o realizzate in attuazione degli atti del PGT, non potranno essere ulteriormente conteggiate ai fini dell'utilizzazione degli indici 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, 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

Gli atti del PGT individuano le vocazioni funzionali e, con esse, le destinazioni d'uso principali, utilizzando i seguenti gruppi omogenei: residenza, attività del settore industriale ed artigianale, attività del settore terziario, attività del settore commerciale, attività del settore ricettivo, attrezzature e servizi pubblici, di interesse pubblico o generale, stazioni di servizio per la distribuzione del carburante. Per ogni gruppo omogeneo sono altresì definite le funzioni compatibili ammesse.

Le attività eventualmente non riconducibili ai suddetti gruppi e non rientranti tra le funzioni compatibili, vanno qualificate tenendo conto dell'effettivo fabbisogno dalle stesse indotto in termini urbanizzativi. Così, l'eventuale funzione commerciale o di prestazione di servizi svolta esclusivamente a mezzo di strumenti telematici che non richieda l'accesso di fornitori o di utenti può, se limitato solo ad alcuni di più locali costituenti l'unità immobiliare, essere considerato privo di rilevanza edilizio-urbanistica e quindi connessa con funzioni diverse quale, ad esempio, quella residenziale.

5.1.1 - Residenza

Comprende le abitazioni. Rispetto alla destinazione residenziale sono compatibili le attività del settore commerciale limitatamente agli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande e agli esercizi di vicinato, le attività del settore terziario, le attività del settore ricettivo, le attività del settore artigianale ed in particolare quelle al servizio della persona, tutte a condizione che non producano emissioni gassose, liquide o sonore tali da farle considerare attività insalubri o, comunque, tali da arrecare disturbo all'ambiente residenziale.

5.1.2 - Attività del settore industriale ed artigianale

Comprende le attività industriali ed artigianali volte alla produzione, alla trasformazione ed alla conservazione di beni, alla produzione di servizi, ivi compresa la ricerca, nonché le attività di logistica, di autotrasporto e dell'editoria.

Rispetto alla destinazione del settore industriale ed artigianale sono compatibili le attività del settore commerciale, limitatamente agli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, gli esercizi di vicinato, le attività del settore terziario, le attività ludico ricreative con esclusione di quelle connesse ai giochi d'azzardo, le attività scolastiche e assistenziali nonché la destinazione residenziale limitatamente ad un alloggio di servizio 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 m² 150 per ogni insediamento produttivo purché quest'ultimo abbia una superficie destinata alla produzione non inferiore a m² 500 di SIp.

5.1.3 - Attività del settore terziario

Comprende le attività di produzione di servizi di carattere direzionale (del credito, delle assicurazioni, finanziari, di intermediazione, di ricerca, dell'editoria, ecc), professionale, assistenziale, scolastico o di servizio alla persona (palestre, scuola ballo, ecc) nonché le attività editoriali e le attività connesse alla produzione di spettacoli.

Rispetto alla destinazione del settore terziario sono compatibili le attività del settore commerciale limitatamente agli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande ed agli esercizi di vicinato, le attività per il tempo libero e ludico ricreative con esclusione di quelle connesse ai giochi d'azzardo, nonché, per gli insediamenti con una SIp maggiore di 500 m², la destinazione residenziale limitatamente all'alloggio di servizio di dimensione complessiva non superiore a 150 m² di SIp.

5.1.4 - Attività del settore commerciale

Comprende le attività di vendita, quali: gli esercizi di vicinato, le medie strutture di vendita di tipo 1 (superficie di vendita da 150 a 400 m²), di tipo 2 (superficie di vendita da 401 a 600 m²), di tipo 3 (superficie di vendita da 601 a 1500 m²) secondo le definizioni date per dette tipologie d'esercizio dalle leggi vigenti in materia. Sono altresì comprese le attività di distribuzione al dettaglio ed all'ingrosso, somministrazione di alimenti e bevande, le attività per il tempo libero (palestre e centri sportivi, centri fitness, attività ludico ricreative, ecc) e le attività sociosanitarie (centri benessere, poliambulatori, centri diagnostica, ecc).

Rispetto alla destinazione del settore commerciale sono compatibili le attività del settore terziario, le attività del settore ricettivo, le attività scolastiche e assistenziali, le attività del settore artigianale ed in particolare quelle al servizio della persona nonché, per gli insediamenti con una SIp maggiore di 500 m², la destinazione residenziale limitatamente all'alloggio di servizio di dimensione complessiva non superiore a 150 m² di SIp.

5.1.5 - Attività del settore ricettivo

Comprende le attività ricettive alberghiere e non alberghiere. Rispetto alle attività ricettive sono compatibili la destinazione terziaria limitatamente agli impianti per convegni e per attività didattico-formative e le attività del settore commerciale limitatamente agli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande.

5.1.6 - Attrezzature e servizi pubblici, di interesse pubblico o generale

Comprendono le attrezzature di proprietà pubblica ed i servizi gestiti, anche indirettamente, dalla pubblica amministrazione nonché le attrezzature ed i servizi che, seppure non di proprietà pubblica o gestiti dalla pubblica amministrazione, soddisfano l'interesse pubblico o generale e sono aperti all'utilizzazione di tutti i cittadini nel rispetto delle condizioni e delle regole eventualmente stabilite a mezzo di convenzione che definisce anche la relativa servitù di uso pubblico. Le destinazioni specifiche sono definite dalle norme di attuazione del Piano dei Servizi ed individuate da specifica tavola.

5.1.7 - Stazioni di servizio per la distribuzione di carburante

Comprende le attività di distribuzione di carburante e relativi servizi accessori, insediate nelle aree eventualmente individuate dal Piano delle Regole, nonché all'interno delle aree stradali e relative fasce. Rispetto alla destinazione di distribuzione di carburante sono compatibili le attività del settore commerciale limitatamente agli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande ed agli esercizi di vicinato nella misura massima di due unità per impianto. Sono funzioni compatibili, anche, le attività di autolavaggio, le attività del settore artigianale connesse con l'attività principale, quali officine di riparazione, a condizione, ove siano poste in prossimità di edifici o complessi residenziali, che non producano emissioni gassose, liquide o sonore tali da farle considerare attività insalubri.

5.2 - Destinazioni principali, compatibili, connesse ed escluse

Gli atti del PGT individuano, per i diversi ambiti e per le diverse aree, le destinazioni principali, comprensive di quelle compatibili: le destinazioni principali e quelle compatibili coesistono nei diversi ambiti urbanistici senza limitazioni percentuali, salvo nei casi specificamente indicati negli elaborati del PGT.

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 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. La destinazione connessa, perciò, è considerata come parte integrante della destinazione principale o compatibile e non assume rilevanza sotto il profilo urbanistico-edilizio né sotto i profili urbanizzativo e contributivo salvo che: 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, non si presenti integrato con la parte restante dell'unità immobiliare o dell'insediamento sotto i profili strutturale-edilizio, degli impianti e funzionale; 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 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

Gli atti del PGT individuano specifiche aree o fasce di rispetto costituenti le parti del territorio in cui 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 (oppure da) particolari beni, impianti od infrastrutture. Al riguardo valgono, in assenza di più restrittive disposizioni di leggi speciali, le previsioni di cui ai seguenti punti.

6.1 - Fasce di rispetto stradale

In tali aree è consentito l'ampliamento delle sedi stradali, dei parcheggi pubblici, dei percorsi ciclopedonali, la realizzazione di corsie di servizio nonché la piantumazione o la sistemazione a verde; su dette aree è vietato ogni tipo di edificazione privata. Sono invece consentiti, nel rispetto della disciplina vigente e previa autorizzazione dell'ente proprietario della strada, accessi ai lotti non altrimenti collegabili con il sistema della viabilità, recinzioni in rete metallica e muretto di 30 cm, impianti per la distribuzione del carburante con gli eventuali servizi accessori nonché eventuali impianti al servizio delle reti pubbliche di urbanizzazione.

Gli interventi, compresi all'interno della fascia di rispetto stradale, sono subordinati all'ottenimento del necessario parere rilasciato dall'Ente competente. Per la realizzazione di opere e infrastrutture pubbliche il parere potrà essere assunto anche mediante l'indizione di apposite conferenze di servizio.

6.2 - Aree di rispetto cimiteriale

In tali aree è consentita, oltreché l'eventuale futuro ampliamento degli impianti cimiteriali, la realizzazione di parchi e parcheggi pubblici nonché di sedi viarie; su dette aree è ammessa 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. E' altresì consentita l'installazione di antenne radiobase. 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 dalla legge.

6.3 - Aree interessate da elettrodotti

Nelle aree interessate dalle linee ad alta tensione sono vietate le nuove costruzioni che possano comportare tempi di permanenza prolungati delle persone. Su dette aree nessuna costruzione può comunque essere realizzata se non nel rispetto delle distanze prescritte dalle disposizioni speciali vigenti in materia e dopo l'ottenimento dell'autorizzazione dell'ente gestore dell'elettrodotto.

6.4 - Aree a rischio archeologico

Tali aree sono individuate graficamente nella tavola A11; gli scavi o le arature dei terreni di profondità maggiore di cm 50 devono essere preventivamente segnalati alla Sovrintendenza

archeologica. Gli interventi di scavi o movimenti di terra nelle aree archeologiche, devono essere effettuati attraverso l'utilizzo di mezzi idonei al fine di salvaguardare l'integrità di eventuali reperti.

6.5 - Fasce di rispetto dei pozzi di captazione idrica

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 31 dicembre 2015- 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 della L.R. n. 12/2005, primo comma, lettere a), b), c). Le modalità di attuazione di detti interventi dovranno essere preventivamente valutate dagli enti competenti.

6.6 - Fasce di rispetto del Reticolo idrico principale e minore

Nella tavola A11 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.

ART. 7 – DISPOSIZIONI DI CARATTERE GEOLOGICO

Tutti i titoli abilitativi e i piani attuativi, nonché le comunicazioni aventi ad oggetto interventi di trasformazione edilizia o urbanistica sono soggetti al rispetto dei contenuti dello studio della Componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio (Studio geologico) allegato al Documento di Piano.

Tutti gli interventi di nuova costruzione, ampliamento, sopralzo e di ricostruzione, previa demolizione anche parziale, dovranno essere accompagnati da una dichiarazione del progettista e del direttore lavori che attestino rispettivamente la conformità del progetto e dell'esecuzione dei lavori con i contenuti dello studio geologico.

Tutti gli interventi di trasformazione d'uso delle aree, con movimento terra e interferenza con suolo e sottosuolo sono sottoposti alle norme di fattibilità geologica.

Le disposizioni del presente articolo non sono in alcun modo sostitutive della normativa nazionale e regionale sovraordinata, che è prescrittiva per l'ambito comunale e prevalgono su quelle, eventualmente contrastanti, delle altre disposizioni degli atti del PGT.

ART. 8 – QUALITA' DEL SUOLO

Tutte le volte che si abbia un cambio di destinazione d'uso e, comunque, nel caso in cui i piani attuativi ed i progetti di opere pubbliche, da un lato, e, dall'altro, gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e, se realizzati con demolizione e ricostruzione, di ristrutturazione edilizia vadano ad interessare, in tutto od in parte, porzioni del territorio comunale sulle quali sono o siano state insediate (o, comunque, vi siano o vi siano state svolte) attività industriali od artigianali, nonché le aree adibite a deposito di materiale insalubre che possa aver determinato una situazione di potenziale contaminazione, il loro esame e la loro approvazione sono subordinati alla verifica della qualità 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 e acque sotterranee), la presenza di contaminanti in concentrazioni superiori a quanto consentito 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 dell'attività pregressa svolta sull'area e definiti con Comune ed ARPA che provvederanno ad approvare il piano di caratterizzazione, in conformità alla normativa vigente.

ART. 9 – PARCHEGGI PERTINENZIALI

In ogni intervento di nuova costruzione nonché di demolizione e ricostruzione devono essere reperiti, per ciascuna destinazione d'uso principale o compatibile, appositi spazi a parcheggio pertinenziale per i residenti, per gli utilizzatori e per gli addetti. Il posto auto dovrà avere una dimensione minima di almeno 2,5 m per 5,5 m; ove la superficie da reperire sia inferiore a quella minima, deve essere garantito un numero di posti auto arrotondato per eccesso e comunque mai inferiore a uno.

I progetti presentati dovranno dare dimostrazione del reperimento di una superficie a parcheggio pari a 1 m² ogni 10 m³ (calcolato secondo il precedente art. 2.7) comprensiva degli spazi di manovra.

Per gli interventi di ampliamento e soprizzo, detta dotazione è determinata con riferimento alla nuova superficie lorda di pavimento. Tale dotazione minima si applica anche per tutti gli interventi di recupero che comunque comportino aumento delle unità abitative con un minimo di un posto auto per alloggio.

Per ogni intervento di mutamento della destinazione d'uso o di ristrutturazione edilizia, che comporti l'insediamento di nuove attività del settore terziario-direzionale, ricettivo, commerciale è dovuto il reperimento di una quota a parcheggio pari a 1 m²/ m² di Slp.

Le suddette quantità devono essere reperite nell'ambito delle aree interessate dagli interventi ovvero anche esternamente al lotto di appartenenza a condizione che il rapporto di pertinenza sia garantito da atto unilaterale impegnativo per il soggetto attuatore e i suoi aventi causa e trascritto nei registri immobiliari.

ART. 10 - 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 del paesaggio.

ART. 11 - 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 di adozione del presente PGT 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. 12 - UTILIZZAZIONE DI AREE E COSTRUZIONI IN CONTRASTO CON LA DISCIPLINA DEGLI ATTI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

L'utilizzazione di aree e di immobili, che risulti in atto alla data di adozione del presente PGT e che sia in contrasto con previsioni degli atti del PGT, può - se, a suo tempo, legittimamente realizzata - essere mantenuta sino all'approvazione del piano attuativo, 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 utilizzate alla data del 30.12.2015, 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 senza demolizione e ricostruzione, se volti ad adeguare l'esistente alla disciplina sostanziale del PGT, nei seguenti casi:

- a) se gli stessi siano relativi a costruzioni poste su terreni soggetti a rispetto stradale o cimiteriale e se siano conservati sagoma, sedime, volume e destinazione del fabbricato esistente
- b) se il contrasto riguardi uno o più dei seguenti parametri:
 - b.1) le distanze (sempre che siano conservati sagoma e sedime del fabbricato esistente)
 - b.2) l'altezza (sempre che la stessa sia contenuta in misura non superiore a 3 m in più rispetto a quella massima eventualmente stabilita dagli atti del PGT)
 - b.3) il rapporto di copertura (sempre che lo stesso sia contenuto in misura non superiore al 20% in più rispetto a quello massimo eventualmente stabilito dagli atti del PGT)
 - b.4) l'indice di fabbricabilità (sempre che la costruzione esistente realizzi una SIp e, quindi, un indice che non superi di oltre la metà quello eventualmente stabilito dagli atti del PGT)
 - b.5) il rapporto di permeabilità (sempre che siano posti in essere interventi volti al recupero delle acque di seconda pioggia provenienti dalle coperture dei fabbricati ed alla loro immissione in appositi pozzi perdenti).

Art. 13 - STABILIMENTI A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE

Il PGT individua le attività soggette alle disposizioni del D.Lgs. n. 334/99 presenti nel territorio comunale. Gli interventi consentiti nelle aree di vincolo e di danno delle aziende a rischio di incidente rilevante devono sottostare alle prescrizioni contenute nell'elaborato tecnico RIR.

ART. 14 - ATTI E PIANI DI SETTORE

Gli atti ed i piani di settore, quali la Classificazione acustica del territorio comunale, il Piano urbano del traffico e della mobilità, il Piano energetico, il Piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo, il Piano dell'illuminazione, sono coordinati con gli atti del PGT e debbono tenere conto delle previsioni degli strumenti sovraordinati. Il rapporto e gli eventuali conflitti tra detti atti e piani sono regolati dalla legge.

I piani territoriali regionale e provinciale nonché i piani di settore sovracomunali prevalgono sulla disciplina del PGT se e secondo quanto in proposito stabilito dalla legge. L'efficacia di eventuali previsioni del PGT non conformi a quelle, prevalenti, di detti piani è subordinata all'intervenuta attuazione dei piani stessi o, se anteriore a detta attuazione, alla scadenza della loro validità.

ART. 15 - EVENTUALI CONTRASTI CON GLI ATTI DEL PGT

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. Fra le tavole in scala diversa, prevalgono quelle di maggior dettaglio; fra le tavole e le norme, prevalgono queste ultime.