



CITTÀ DI DESIO

Piano di Governo del Territorio

Sindaco

Roberto Corti

Assessore alle Politiche di Governo del Territorio

Daniele Cassanmagnago

GRUPPO DI LAVORO

Arch. Luigi Fregoni

Progettista e direttore area
Governo del Territorio

Prof. Arturo Lanzani

Consulente scientifico

Avv. Claudio Colombo

Consulente giuridico

Arch. Daniela Gambino

Consulente tecnico

Dott. Pianif. Emanuele Garda

Consulente tecnico

Arch. Claudia Parenti

Consulente tecnico

Dott. Pianif. Mariasilvia Agresta

Consulente tecnico GIS

Ufficio Tecnico comunale

Disposizioni comuni

Variante degli atti di PGT

adottata con deliberazione C.C. n. 38 dell'11 novembre 2011, approvata con deliberazione C.C. n.35 del 3 luglio 2012 e pubblicata sul BURL n. ____ del _____

Variante puntuale al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole, con esclusivo riguardo al compendio immobiliare compreso tra le vie Manzoni, Galeno e Ortigara

adottata con deliberazione C.C. n. 15 del 22 marzo 2012, approvata con deliberazione C.C. n.36 del 4 luglio 2012 e pubblicata sul BURL n. ____ del _____

Agosto 2012

INDICE

- 1.- Campo di applicazione.-

- 2.- Unità di misura, indici urbanistici ed edilizi: definizioni.-
 - 2.1.- Superficie territoriale (St).-
 - 2.2.- Superficie fondiaria (Sf).-
 - 2.3.- Superficie coperta (Sc).-
 - 2.4.- Superficie drenante (Sd).-
 - 2.5.- Superficie utile di pavimento (Sup).-
 - 2.6.- Superficie lorda di pavimento (Slp).-
 - 2.7.- Volume (V).-
 - 2.8.- Altezza massima (H) e quella media del fabbricato.-
 - 2.9.- Indice di fabbricabilità territoriale (It).-
 - 2.10.- Indice di fabbricabilità o di utilizzazione fondiaria (Uf).-
 - 2.11.- Rapporto di copertura (Rc).-
 - 2.12.- Rapporto di permeabilità (Rp).-
 - 2.13.- Verifica degli indici.-

- 3.- Interventi edilizi, modalità d'intervento e valutazione d'impatto paesaggistico.-
 - 3.1.- Interventi edilizi e modalità d'intervento.-
 - 3.1bis.- Sostituzione edilizia.-
 - 3.2.- Valutazione d'impatto paesaggistico.-

- 4.- Area di pertinenza.-

- 5.- Distanze.-
 - 5.1.- Distanza minima tra fabbricati.-
 - 5.2.- Distanza minima dalle strade.-
 - 5.3.- Distanza minima dai confini di proprietà.-

- 6.- Vocazioni funzionali o destinazioni d'uso.-
 - 6.1.- Classificazione delle destinazioni d'uso.-
 - 6.1.1.- *Agricoltura*.-
 - 6.1.2.- *Residenza*.-

6.1.3.- *Attività del settore industriale ed artigianale.-*

6.1.4.- *Attività del settore terziario.-*

6.1.5.- *Attività del settore commerciale.-*

6.1.6.- *Attrezzature e servizi pubblici, di interesse pubblico o generale.-*

6.1.7.- *Aree per compensazione ambientale.-*

6.1.8.- *Aree non soggette a trasformazione urbanistica.-*

6.2.- *Destinazioni principali e destinazioni escluse.-*

7.- *Aree e fasce di rispetto.-*

7.1.- *Le zone di rispetto stradale.-*

7.2.- *Le aree di rispetto cimiteriale.-*

7.3.- *Le aree interessate da elettrodotti.-*

8.- *Fattibilità geologica, qualità del suolo e tutela ambientale.-*

9.- *Impianti solari termici e fotovoltaici.-*

10.- *Uso temporaneo di edifici e di aree. Insediamento di cantieri edili. Attività commerciali e di servizio su aree pubbliche.-*

11.- *Utilizzazione di aree e costruzioni in contrasto con il piano di governo del territorio.-*

12.- *Atti e piani di settore.-*

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: 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. 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.

2.- Unità di misura, indici urbanistici ed edilizi: definizioni.-

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

2.1.- La superficie territoriale (St) è la superficie dell'area dell'intero ambito disciplinato dal piano attuativo o dall'atto di programmazione negoziata con valenza territoriale, ambito che comprende le aree fondiarie e quelle necessarie per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di ogni altra struttura pubblica o di interesse pubblico o generale.

2.2.- La superficie fondiaria (Sf) è la superficie dell'area di pertinenza del fabbricato destinata all'edificazione secondo gli atti del PGT e secondo gli eventuali piani attuativi o gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale. L'area di pertinenza può essere costituita esclusivamente da superfici contigue, prive cioè di qualsiasi soluzione di continuità; è però consentito includere nell'area di pertinenza anche aree soggette a servitù (quali quelle di passo, di elettrodotto).

2.3.- La superficie coperta (Sc) è la superficie dell'area risultante dalla proiezione, su di un piano orizzontale ideale, della parte emergente fuori terra (quota del terreno allo stato naturale prima dell'intervento) con esclusione delle parti aggettanti quali bow window, balconi, sporti di gronda e simili, se aventi -rispetto al filo della facciata- un distacco non eccedente i 1,50 m.

2.4.- La Superficie drenante (Sd) è costituita dalla superficie di terreno libera da qualsiasi costruzione, sul suolo ed in sottosuolo. Su tale superficie sono consentite solo pavimentazioni galleggianti, 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 dev'essere considerata non drenante.

2.5.- La superficie utile di pavimento (Sup) è costituita dalla somma di tutte le superfici di ciascun piano o soppalco, entro e fuori terra, misurata al lordo delle murature perimetrali (portanti o di tamponamento) ed al netto:

- delle superfici dedicate a posti auto o box ed ai relativi corselli e rampe di accesso e di manovra;
- delle superfici di porticati e pensiline, aperti almeno su tre lati;
- delle superfici dei balconi, dei terrazzi e delle logge;
- delle superfici a soppalco a condizione che costituiscano, esclusivamente, parte integrante di un sistema -a scaffali- per il deposito di beni;
- delle superfici occupate da impianti tecnologici (centrale termica e/o di condizionamento, autoclave, decalcificatore, immondezzai, impianti di depurazione od impianti tecnologici non utilizzati per la produzione, ecc);
- delle superfici a cantina (con i relativi corridoi di accesso) per la parte non eccedente il rapporto di 8 m² ogni unità immobiliare;
- delle superfici dei sottotetti inaccessibili in quanto privi di collegamento fisso con altre parti del fabbricato a condizione che abbiano un'altezza utile interna non superiore a mt 3,50;
- della superficie al netto dei muri determinata dalla proiezione del vano scala e del vano ascensore;
- dei piani interrati, aventi altezza inferiore o uguale a mt 2,40, destinati a magazzino e deposito comunque pertinenti all'attività produttiva.

2.6.- La superficie lorda di pavimento (Slp) è misurata al lordo delle murature perimetrali (portanti o di tamponamento). L'unità di misura della superficie lorda di pavimento è utilizzata, in particolare, per applicare le disposizioni di legge o di regolamento che fanno esplicito riferimento a tale unità nonché per la determinazione dei contributi per il permesso di costruire riferiti alle costruzioni ed agli impianti destinati alle attività non residenziali.

2.7.- Il volume (V) è il prodotto della superficie lorda di pavimento per l'altezza virtuale di m.3,00 del fabbricato. L'unità di misura del volume è utilizzata, in particolare, per applicare le disposizioni di legge o di regolamento che fanno esplicito riferimento a tale unità, per la determinazione dei contributi per il permesso di costruire - riferiti alla residenza- nonché per la determinazione della quantità minima di parcheggi privati da realizzare.

2.8.- L'altezza massima (Hmax) e quella media del fabbricato (Hm) sono pari alla differenza tra la quota del marciapiede esistente sulla strada dalla quale l'*area di pertinenza* del fabbricato ha l'accesso veicolare unico o principale o, in mancanza di detto marciapiede, dalla quota della suddetta strada aumentata di cm 16 ed una delle seguenti quote (senza tener conto di volumi tecnici, di impianti solari termici o fotovoltaici, di torri di raffreddamento, di camini e di eventuali serbatoi che debbano essere collocati sulla copertura):

- per i fabbricati a destinazione residenziale, la quota dell'estradosso della copertura dell'ultimo piano calcolata nel suo punto più alto (Hmax) o nel suo punto medio (Hm);
- per i fabbricati a destinazione diversa da quella residenziale, la quota del punto più alto (Hmax) o del punto

medio (Hm) dell'estradosso.

2.9.- L'indice di fabbricabilità territoriale (It) esprime (in Sup) l'edificabilità massima ammissibile sulla superficie territoriale (St); detto indice è indicato in valore assoluto della Sup oppure in m² di Sup su m² di St. La Sup s'intende attribuita uniformemente a ciascuna porzione della superficie territoriale (St) dell'ambito di intervento; la Sup 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.

2.10.- L'indice di fabbricabilità o di utilizzazione fondiaria (Uf) esprime (in Sup) l'edificabilità massima ammissibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf). Nelle aree destinate all'agricoltura l'indice di fabbricabilità fondiaria esprime (in Sup) l'edificabilità massima realizzabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf) classificata come area destinata all'agricoltura e costituente compendio unitario, privo di soluzione di continuità, facente parte di un'unica azienda agricola, salva l'applicazione di eventuali norme di legge che consentano di tener conto anche di aree non contigue ovvero di aree poste sul territorio di Comuni contermini.

2.11.- Il rapporto di copertura (Rc) esprime il rapporto percentuale massimo consentito della superficie coperta (Sc) rispetto alla superficie fondiaria (Sf).

2.12.- Il rapporto di permeabilità (Rp) esprime il rapporto percentuale minimo consentito tra la superficie drenante (Sd) e la superficie fondiaria (Sf).

2.13.- Verifica degli indici.- Nella verifica degli indici di cui sopra si tiene conto anche degli edifici esistenti, salvo che la relativa area di pertinenza, calcolata ai sensi del successivo art.4, sia stata individuata ed esclusa dalla Sf o dalla St relative all'intervento da disciplinare o da assentire.

Le disposizioni di legge o di regolamento che eventualmente consentissero un'edificazione maggiore rispetto a quella ammessa utilizzando le definizioni di cui sopra sono applicate a condizione che l'Amministrazione verifichi che i nuovi benefici non alterino l'equilibrio dei servizi stabilito con la convenzione in atto; le convenzioni dei piani attuativi e degli atti di programmazione negoziata prevedono criteri di adeguamento che, ove possibile, non comportino il ricorso alla procedura della variante.

3.- Interventi edilizi, modalità d'intervento e valutazione d'impatto paesaggistico.-

3.1.- Interventi edilizi e modalità d'intervento.- 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 Sup e/o della Sc esistenti, salvo che lo stesso integri l'intervento di cui appresso) e di soprizzo (intervento consistente nell'incremento della Sup 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 soprizzo, 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. La convenzione per i permessi di costruire convenzionati è approvata dal Consiglio comunale solo laddove la stessa preveda la cessione gratuita di beni immobili al Comune.

3.1bis.- Sostituzione edilizia. – Per sostituzione edilizia si intende l'intervento di nuova edificazione, mediante demolizione e ricostruzione di un edificio preesistente, anche con sagoma e sedime differente, con facoltà di conservare le preesistenti s.l.p., sup, volume, rapporto di copertura, rapporto di permeabilità ovvero altezza, ancorché superiori ai limiti fissati in applicazione degli indici previsti. Si considerano preesistenti, ai fini della presente disposizione, solo gli edifici o porzioni di edifici, esistenti in linea di fatto, realizzati in base ad un titolo edilizio validamente rilasciato. La sostituzione edilizia è possibile solo ove ammessa dal piano delle regole.

Laddove l'intervento comporti realizzazione di corpi di fabbrica eccedenti la sagoma preesistente, per essi dovranno essere rispettate le distanze minime tra fabbricati, quelle dal confine di proprietà e quelle dalla strada previsti in via generale per gli interventi di nuova edificazione. Per i corpi di fabbrica in cui si conservino sagoma e sedime preesistenti, si applicano le regole in materia di distanze vigenti per la ristrutturazione.

In deroga alla precedente disposizione il piano può ammettere o imporre la ricostruzione a distanza dalla strada diversa da quella indicata al comma precedente, ove giustificata dall'esigenza di garantire il rispetto dell'allineamento prevalente sul bordo stradale.

3.2.- Valutazione d'impatto paesaggistico.- 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.

4.- Area di pertinenza.-

L'area di pertinenza è definita ed individuata come segue, con gli effetti in appresso indicati.

Le aree considerate per il calcolo degli indici di edificabilità costituiscono pertinenza dei fabbricati sulle stesse realizzati e debbono risultare specificamente individuate in tutti gli elaborati ove le aree stesse siano rappresentate. Nel caso di interventi previsti da piano attuativo o da atto di programmazione negoziata con valenza territoriale, le aree di pertinenza coincidono con quelle individuate dal piano attuativo o dall'atto di programmazione stessi.

Per i fabbricati esistenti alla data del 30 settembre 2008 si considerano di pertinenza l'area del loro sedime e l'area ad essi circostante utilizzata, nel progetto assentito, per il calcolo del volume, della Slp o della Sup. In mancanza di documentazione al riguardo, si considerano di pertinenza l'area di sedime e l'area circostante a detti fabbricati che -alla suddetta data- erano della medesima proprietà.

L'integrale utilizzazione edificatoria di un'area secondo gli indici indicati nelle disposizioni di attuazione del Piano delle Regole oppure nel piano attuativo o nell'atto di programmazione negoziata con valenza territoriale esclude ogni successiva ulteriore utilizzazione dell'area stessa (salvo il caso di demolizione e ricostruzione), indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

All'atto della presentazione dell'istanza di permesso di costruire o di altro atto relativo ad interventi da eseguire, il richiedente (od il denunciante) è tenuto ad individuare, su planimetria catastale, il perimetro dell'area di sedime del fabbricato in progetto o del fabbricato interessato dall'intervento ed i punti fissi utilizzati, nel progetto, per definire le quote nonché, con campitura in colore trasparente ma indelebile, l'area di pertinenza.

5.- Distanze.-

La distanza minima tra fabbricati nonché dei fabbricati dalle strade e dai confini di proprietà e dai confini delle aree con diversa classificazione urbanistica è disciplinata dalle disposizioni di cui appresso ferme comunque le disposizioni della legislazione nazionale e regionale vigenti in materia.

La distanza tra i fabbricati si misura su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna di ciascuno dei fabbricati; ove una parete comprenda parti arretrate e parti avanzate, si tiene conto delle parti più prossime all'altra parete antistante, anche se le vedute sono collocate esclusivamente sulle parti arretrate. La distanza dei fabbricati dalle strade 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 e di zona si misura su tutte le linee ortogonali a questi ultimi. Ai fini della misurazione delle distanze non si tiene conto degli aggetti e degli sporti di gronda la cui sporgenza, rispetto al filo di facciata, non ecceda i m 1,00.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle previste dalle disposizioni di cui appresso nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o di piani attuativi convenzionati con progetto planivolumetrico.

5.1.- Distanza minima tra fabbricati.- Su tutto il territorio comunale, salve le disposizioni speciali di cui ai

successivi periodi, per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia è prescritta una distanza minima di m 10 rispetto a pareti finestrate di fabbricati antistanti (intendendosi per finestrate le pareti sulle quali siano poste una o più vedute). Laddove si tratti di aree comprese in *ambiti di trasformazione* od in aree di completamento soggette a piano attuativo od a permesso di costruire convenzionato la distanza minima tra fabbricati dev'essere pari all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a m 10. Nel nucleo 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.

5.2.- Distanza minima dalle strade.- Su tutto il territorio comunale, salve le disposizioni speciali di cui ai successivi periodi, per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia è prescritta una distanza minima dei fabbricati dalle strade (non esclusivamente pedonali o ciclabili), salva maggiore profondità della fascia di rispetto eventualmente indicata dagli atti del PGT, pari a: a) m 5, per strade di larghezza inferiore a m 7; b) m 7,5, per strade di larghezza da m 7 a 15; c) m 10, per strade di larghezza superiore a m 15. 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 dall'altro progetto o strumento che la definisce. Per gli interventi nel nucleo urbano di antica formazione, dev'essere mantenuta la distanza intercorrente tra gli edifici preesistenti e le strade; in caso di interventi di nuova costruzione va rispettato l'allineamento prescritto dal Piano delle Regole o, in mancanza, quello esistente, nell'ambito del medesimo isolato, sullo stesso lato della strada.

Nei tessuti consolidati a prevalente destinazione residenziale o non residenziale, per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia è prescritta una distanza minima dalle strade (non esclusivamente pedonali o ciclabili) pari a m 5; ove, però, la maggior parte degli edifici, posti -nell'ambito del medesimo isolato- sullo stesso lato della strada, si trovi ad una distanza uniforme e diversa dai m 5, la nuova costruzione dovrà rispettare, allineandosi all'esistente, detta diversa distanza.

Nelle aree destinate all'agricoltura, per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia è prescritta una distanza minima dalle strade -salvo maggiore profondità della fascia di rispetto indicata nella tavola del Piano delle Regole- pari a m 15.

Le norme del Codice della Strada e del relativo regolamento prevalgono su quanto disposto dagli atti del PGT ove comportino maggiore distanza dalle strade.

5.3.- Distanza minima dai confini di proprietà.- Su tutto il territorio comunale, salve le disposizioni speciali di cui ai successivi periodi, per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia è prescritta una distanza minima dai confini di proprietà e dai confini delle aree con diversa classificazione urbanistica di m 5. E' consentita la costruzione sul confine, salvi eventuali diritti dei terzi, nei seguenti casi: a) ove il lotto confinante sia libero da qualsiasi edificio (in tal caso il titolo abilitativo potrà essere rilasciato solo a seguito di procedimento a cui il confinante sia stato chiamato a partecipare); b) ove, sul lotto confinante, esista una costruzione a confine e la nuova costruzione sia prevista a confine solo in corrispondenza del fabbricato esistente; c) ove l'edificazione su due lotti confinanti avvenga contestualmente, in forza di unico titolo abilitativo o di progetto unitario oggetto di convenzione trascritta nei registri immobiliari; d) ove si tratti di autorimessa avente quota, all'estradosso della copertura, non superiore a m 2,50.

Le parti interrato delle costruzioni possono essere realizzate -in tutte le zone- a confine, salva sempre l'applicazione di quanto prescritto dall'art.873 del codice civile. Per parti interrato delle costruzioni si intendono quelle aventi una copertura il cui estradosso sia posto, rispetto alla quota zero allo stato naturale, ad una quota inferiore o uguale a m 1.

Nel caso di interventi diversi da quelli di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia, può essere mantenuta la preesistente distanza dai confini.

Nelle aree destinate all'agricoltura, per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia i fabbricati ad uso diverso da quello abitativo od a ricovero di mezzi o attrezzi agricoli debbono mantenere, rispetto al confine delle aree destinate all'agricoltura dal Piano delle Regole, una distanza minima di m 200 e, rispetto ai confini di altre proprietà agricole, di m 100.

6.- 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.

6.1.- Classificazione delle destinazioni d'uso.-

Gli atti del PGT individuano le vocazioni funzionali e, con esse, le destinazioni d'uso utilizzando i seguenti gruppi omogenei: agricoltura, residenza, attività del settore industriale ed artigianale, attività del settore terziario, attività del settore commerciale, attrezzature e servizi pubblici, di interesse pubblico o generale.

Le attività eventualmente non riconducibili ai suddetti gruppi 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 compatibile con funzioni diverse quale, ad esempio, quella residenziale.

6.1.1.- Agricoltura.-

Comprende le attività agricole, colturali e zootecniche nonché quelle di trasformazione dei prodotti agricoli dell'azienda insediata e quelle abitative relative all'imprenditore agricolo ed agli addetti. Rispetto alla destinazione agricola non sussistono destinazioni complementari, accessorie o compatibili. L'attività agrituristica si considera agricola.

6.1.2.- Residenza.-

Comprende le abitazioni nonché le attrezzature ricettive e le abitazioni collettive. 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 artigianale ed in particolare quelle al servizio della persona a condizione che non producano emissioni gassose, liquide o sonore tali da farle considerare attività insalubri, nonché la attività di carattere professionale.

6.1.3.- 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 e di autotrasporto. Rispetto alla destinazione del settore industriale ed artigianale sono compatibili le attività del settore commerciale limitatamente agli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande ed agli esercizi di vicinato.

6.1.4.- Attività del settore terziario.-

Comprende le attività di servizi di carattere direzionale (del credito, delle assicurazioni, ecc), professionale, assistenziale. 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

nonché la destinazione residenziale limitatamente agli alloggi di servizio di dimensione complessiva contenuta rispetto all'insediamento produttivo nel quale si inseriscono.

6.1.5.- Attività del settore commerciale.-

Comprende le attività di somministrazione di alimenti e bevande e di distribuzione al dettaglio ed all'ingrosso. Per quest'ultima attività gli atti di PGT distinguono tra gli esercizi di vicinato, le medie strutture di vendita di tipo 1 (da 250 a 600 m²) e di tipo 2 (da 601 a 2.500 m²), le grandi strutture di vendita ed i centri commerciali secondo le definizioni date di dette tipologie d'esercizio dalle leggi vigenti in materia. Rispetto alle attività del settore commerciale è compatibile la destinazione residenziale limitatamente agli alloggi di servizio di dimensione complessiva contenuta rispetto all'insediamento produttivo nel quale si inseriscono.

6.1.6.- Attrezzature e servizi pubblici, di interesse pubblico o generale.-

Per attrezzature e servizi pubblici si intendono le attrezzature di proprietà pubblica ed i servizi gestiti, anche indirettamente, dalla pubblica amministrazione. Per attrezzature e servizi di interesse pubblico o generale si intendono 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 stabilite a mezzo di convenzione che definisce anche la relativa servitù di uso pubblico. Le diverse tipologie di destinazione specifica sono definite dalle disposizioni di attuazione del Piano dei Servizi ed individuate da specifica tavola.

6.1.7.- Aree per compensazione ambientale.-

Per aree di compensazione ambientale si intendono le aree individuate nella Tavola PR1 e Tavola PR4 all'interno del perimetro della Rete Verde di ricomposizione paesaggistica che, secondo le modalità definite dal Piano delle Regole, dovranno essere cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale a compensazione dell'edificazione di aree libere da costruzioni mediante il convenzionamento previsto nel Piano Attuativo. Dette aree, nelle quantità stabilite dal Piano delle Regole, dovranno essere cedute con l'impegno convenzionale a totale carico del soggetto attuatore, per la sistemazione a bosco, a prato alberato, a prato a filari e siepi, a percorsi ciclopedonali e/o sentieri alberati nonché a parco agroforestale. Nei casi in cui le aree destinate alla compensazione ambientale risultassero compromesse dagli utilizzi precedenti, il soggetto attuatore, dovrà occuparsi di tutte le operazioni necessarie per la bonifica e/o la messa in sicurezza di tali suoli. E' altresì consentito per dette aree l'asservimento ad uso pubblico previa trascrizione di vincolo di inedificabilità permanente.

6.1.8.- Aree non soggette a trasformazione urbanistica

Per aree non soggette a trasformazione urbanistica si intendono tutte quelle parti del territorio comunale

esterne al tessuto urbano consolidato ed alle aree destinate all'agricoltura che per ragioni oggettive legate alla presenza di elementi paesaggistici che caratterizzano l'immagine consolidata dei luoghi, sono sottratte a qualunque forma di utilizzazione che comporti uno scostamento urbanisticamente significativo rispetto allo stato di fatto. Sono ricomprese tra queste le aree destinate a cave e quelle parzialmente o interamente ricadenti nelle fasce di rispetto ferroviarie e/o stradali.

6.2.- 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. Le destinazioni diverse da quelle come sopra indicate sono escluse.

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 ineriscono. 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 Sup 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.

7.- Aree e fasce di rispetto.-

La tavola PR2 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.

7.1.- 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 ciclopedonali 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. Le **stazioni di servizio per la distribuzione di carburante (P7)** e servizi accessori, da realizzarsi all'interno delle fasce di rispetto stradale, devono rispettare i seguenti indici e parametri urbanistici: Sf massima = m² 2500; per le costruzioni destinate a ufficio, spazi di vendita, officina e stazioni per il lavaggio, Rc = 25%, Hmax = 4,50; per le pensiline destinate al riparo dei distributori, delle autovetture e del personale, Rc = 35% (in aggiunta alla superficie coperta dalle costruzioni di cui sopra), Hmax da definirsi in rapporto al contesto e comunque non superiore a m 5,50. Nella scelta della collocazione di tali impianti si dovrà tenere conto dell'impatto prodotto sulle zone limitrofe, al fine di evitare che gli stessi risultino nocivi e/o molesti al vicinato.

7.2.- 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; ad eventuale corrispettivo della cessione gratuita al Comune di detti edifici e della relativa area di pertinenza, possono essere assegnati diritti edificatori in misura pari alla Sup degli edifici medesimi e con la destinazione prevista per l'*ambito di trasformazione*, per l'area di completamento o per l'area del tessuto urbano consolidato ove i suddetti diritti edificatori potranno essere attuati. L'eventuale riduzione delle aree di rispetto è disciplinata dall'art.338 T.U.LL.SS. e s.m.i.

7.3.- 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.

8.- 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, il loro esame e la loro approvazione sono subordinati alla validazione della compatibilità ambientale dell'area.

Tale risultato dev'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 esposte 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.

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

9.- 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 potranno essere posti anche sulla copertura dei fabbricati. Tale possibilità è consentita solo per gli ambiti non vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e/o non ricadenti all'interno del perimetro del nucleo di antica formazione. Per le zone vincolate ai sensi del D.Lgs. 42/2004, 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. 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. 42/2004 e/o non ricadenti all'interno del perimetro del nucleo di antica formazione.

Nei tessuti a prevalente destinazione industriale ed artigianale, terziaria o commerciale tali pannelli potranno essere installati sopra la copertura dei fabbricati a condizione che gli stessi vengano posizionati paralleli alla stessa o in modo da mitigare il loro impatto.

La dimensione massima consentita per i pannelli solari termici è di m² 4 per ogni unità immobiliare, senza limiti massimi per fabbricato, salvo limitazioni più restrittive eventualmente previste dalla normativa nazionale o regionale mentre la misura massima consentita per i pannelli solari fotovoltaici è quella sviluppante una potenza massima uguale o inferiore a 3 chilowatt per unità immobiliare, senza limiti massimi per fabbricato, salvo limitazioni più restrittive eventualmente previste dalla normativa nazionale o regionale. Tali limitazioni non si applicano ai fabbricati avente destinazione d'uso diversa da quella residenziale e nel caso in cui i pannelli non vengano posizionati sulla copertura.

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. 42/2004 qualora interessino fabbricati o aree

assoggettate a 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 tecnico comunale da individuarsi con apposita determinazione del responsabile del servizio tecnico. Il Responsabile del procedimento dell'ufficio preposto potrà chiedere, al fine del rilascio del relativo nulla osta, un parere alla Commissione edilizia comunale ogni qualvolta che nell'istruttoria ne sia ravvisata la necessità.

10.- 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.

L'insediamento di distributori di carburante (con stazione di servizio o meno) e 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).

11.- Utilizzazione di aree e costruzioni in contrasto con il piano di governo del territorio.-

L'uso di terreni che risulti in atto alla data del 30 settembre 2008 e che sia in contrasto con previsioni degli atti del PGT può essere mantenuto sino all'approvazione del piano attuativo, dell'atto di programmazione negoziata o del progetto di opera pubblica che dia esecuzione alle suddette previsioni.

Le costruzioni, che contrastino con le previsioni o le prescrizioni degli atti del PGT, che risultino 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.

Per le sole attività produttive e/o artigianali che si trovino in aree nelle quali la destinazione d'uso specifica non è ammessa e la cui S.U.P. esistente ed autorizzata non sia eccedente i mq 2.000, è consentita, una tantum, la possibilità di realizzare interventi di ampliamento nella misura massima del 10% della S.U.P. esistente.

12.- 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) e della mobilità (art.22 L. n.340/2000), 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.