

**COMUNE DI ROMANO DI LOMBARDIA**

**PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

***Disposizioni comuni agli atti di PGT***

## 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 (If)

2.11.- Rapporto di copertura (Rc)

2.12.- Rapporto di permeabilità (Rp)

3.- Interventi edilizi, modalità d'intervento e 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/artigianale.*-

6.1.4.- *Attività del settore terziario.*-

6.1.5.- *Attività del settore commerciale.*-

6.1.6.- *Attività ricettive alberghiere.*-

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

6.2.- Destinazioni principali e destinazioni escluse

7.- Aree e fasce di rispetto.-

7.1.- Zone di rispetto stradale

7.2.- Aree di rispetto cimiteriale

7.3.- Aree interessate da elettrodotti

7.4.- Varchi Rete ecologica Provinciale

7.5.- Fasce arretramento FFSS

7.6.- Fasce ENAC

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

9.- Impianti solari termici e fotovoltaici.-

10.- Uso temporaneo di edifici e di aree. Inseadimento 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.-

13.- Esposizione al Radon.-

### **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 dei fabbricati fuori terra (quota del terreno allo stato naturale prima dell'intervento), definita dal massimo ingombro, con esclusione: a) per i fabbricati con destinazione residenziale, delle parti aggettanti quali bow window, balconi, sporti di gronda e simili, se aventi -rispetto al filo della facciata- un distacco non eccedente i 2,00 m; b) per i fabbricati con destinazione diversa da quella residenziale, oltre alle suddette parti aggettanti, le superfici occupate da pensiline aperte almeno su tre lati e con lato sporgente di misura inferiore a m 3, nonché da impianti di depurazione o da volumi tecnici non utilizzati per la produzione.

In caso di distacchi maggiori rispetto a quelli sopraindicati l'intero sporto è computato nella Sc.

Nel calcolo della Sc non si tiene conto della parte di spessore dei muri da scomputare ai sensi dell'art.2 della L.R. n.26/1995.

**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 determinata utilizzando le disposizioni di cui appresso:

**2.5.1.-** per i fabbricati ed i vani con destinazione residenziale, è costituita dalla somma di tutte le superfici di ciascun piano o soppalco, entro e fuori terra, misurata al netto delle murature perimetrali (portanti o di tamponamento), ed al netto:

- a) della superficie dei vani completamente interrati e, se l'estradosso del solaio della relativa copertura sia a quota non eccedente m 1,50 rispetto alla quota zero (pari alla 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, alla quota della suddetta strada aumentata di cm 15), seminterrati, a condizione che gli stessi si trovino entro il perimetro del sedime del fabbricato soprastante, siano destinati a spazi accessori o di servizio alle abitazioni e purché non abbiano altezza interna superiore a m 2,40, misurata dal piano del pavimento finito all'intradosso del solaio di copertura, senza considerare le eventuali controsoffittature;
- b) delle superfici inaccessibili in quanto prive di collegamento fisso con le altre parti del fabbricato;
- c) delle superfici a parcheggio privato -intendendosi per tali gli spazi necessari tanto alla sosta quanto alla manovra, con esclusione però dei percorsi di accesso e delle rampe- costituite come pertinenza di edifici o di unità immobiliari, per la parte non eccedente lo standard di un metro quadrato ogni 10 m<sup>3</sup> di volume; le esclusioni di cui al presente punto operano solo se dette superfici sono allocate nel sottosuolo del fabbricato principale oppure se realizzate in aderenza al fabbricato principale e con altezza interna non superiore, rispetto alla quota zero, a m 1,30;
- d) delle superfici di porticati, pensiline, balconi e terrazzi aperti almeno su due lati;
- e) delle superfici occupate da impianti tecnologici (centrale termica e/o di condizionamento, autoclave, decalcificatore, immondezzai, ecc) nonché, nei fabbricati costituiti da almeno quattro unità immobiliari, della superficie determinata dalla proiezione dei vani scala e del vano ascensore, che costituiscono parte comune alle diverse unità;
- f) delle superfici dei sottotetti aventi altezza minima interna non superiore a m 1,50 ed altezza media interna non superiore a m 1,80 considerando l'intero sottotetto sino all'intradosso dei suoi elementi strutturali, sia laterali che orizzontali e di copertura;
- g) delle superfici a cantina (con i relativi corridoi di accesso) per la parte non eccedente il rapporto di 8 m<sup>2</sup> ogni unità immobiliare;

**2.5.2.-** per i fabbricati con destinazione diversa da quella residenziale (o, comunque, a prevalente

destinazione diversa da quella residenziale), è costituita dalla somma delle superfici di ciascun piano o soppalco, entro e fuori terra, al netto delle murature perimetrali (portanti o di tamponamento) ed al netto:

- a) delle superfici dei volumi tecnici e di quelle occupate da impianti di depurazione o da impianti tecnologici non utilizzati per la produzione;
- b) delle superfici a parcheggio privato -intendendosi per tali gli spazi necessari tanto alla sosta quanto alla manovra -con esclusione però dei percorsi di accesso e delle rampe- costituite come pertinenza di edifici o di unità immobiliari, per la parte non eccedente lo standard di un metro quadrato ogni 10 m<sup>3</sup> di volume;
- c) delle superfici coperte da pensiline o da tettoie, purché aperte su almeno quattro lati, per la parte non eccedente il 10% della superficie coperta;
- d) delle superfici inaccessibili in quanto prive di collegamento fisso con altre parti del fabbricato.

I silos, i serbatoi ed i depositi esterni al fabbricato sono computati con riferimento solo alla loro proiezione a terra.

**2.6.- La superficie lorda di pavimento (Slp)** è misurata secondo i criteri previsti per la Sup ma 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 coperta per l'altezza media 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 15 (ove il pavimento finito del primo piano fuori terra sia posto ad una quota pari od inferiore a m 1,50 rispetto alla suddetta quota il pavimento di cui sopra è considerato quota zero) 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 del solaio inclinato o piano di copertura, ove lo spessore della stessa -eventualmente costituito da trave sporgente all'interno e da soprastante solaio- non superi lo spessore di 80 cm; ovvero -nel caso di travi a sostegno della copertura di spessore superiore a 80 cm-, la quota del punto più alto (Hmax) o del punto medio (Hm) dello spessore complessivo della copertura, travi comprese.

**2.9.- L'indice di fabbricabilità territoriale (It)** esprime (in Sup) l'edificabilità minima e quella massima ammissibili sulla superficie territoriale (St); detto indice è indicato in valore assoluto della Sup oppure in m<sup>2</sup> di Sup su m<sup>2</sup> 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 (If)** 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), oppure -in caso di piano attuativo- alla superficie territoriale (St).

**2.12.- Il 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). Salvo diverse disposizioni specifiche detto rapporto è pari al 30 % nelle zone a prevalente caratterizzazione residenziale, al 15 % nelle zone a prevalente caratterizzazione produttiva, commerciale e terziaria. Per i casi di pluralità di destinazione ci si dovrà riferire alla destinazione prevalente prevista.

**2.13.-** 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 venga assicurata, a mezzo di specifica convenzione od impegnativa, la corrispondente maggiore dotazione di attrezzature e di servizi pubblici o di interesse pubblico o generale; 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.-** 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 sopralzo (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 sopralzo, nonché quelli di ristrutturazione edilizia realizzati con diverso sedime e diversa sagoma rispetto al fabbricato preesistente.

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

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

**3.3.-** Gli interventi devono comunque garantire il rispetto dei requisiti igienico-sanitari di cui al titolo III del vigente Regolamento Locale di Igiene, -ricorrendo se il caso- all'istituto della deroga o delle soluzioni tecniche alternative in conformità a quanto previsto dall'art. 3.0.0 del suddetto Regolamento.

### **4.- Area di pertinenza.-**

E' definita di pertinenza di un certo manufatto edilizio l'area allo stesso asservita o da asservire e che va o -in caso di nuova costruzione o di ricostruzione- andrà a costituire corpo unico con il

manufatto medesimo; essa é formata esclusivamente dalle porzioni di terreno (contigue, prive cioè di qualsiasi soluzione di continuità) destinate all'edificazione a norma degli atti del PGT o di eventuali piani attuativi od atti di programmazione negoziata. L'area di pertinenza viene considerata tanto per il calcolo del volume o della Sup realizzata o da realizzare, quanto per la verifica del rapporto di copertura nel caso di intervento diretto. In caso di manufatti edilizi da realizzare su aree comprese in piani attuativi od atti di programmazione negoziata, l'area di pertinenza è individuata -con apposita campitura o con apposito perimetro- negli elaborati grafici dei piani o degli atti medesimi; il rapporto di pertinenza deve risultare altresì dagli elaborati del permesso di costruire o dagli allegati alla denuncia di inizio attività. Le aree e le relative superfici che sono servite per il calcolo degli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria costituiscono le aree di pertinenza dell'intervento o delle costruzioni realizzate. Un'area di pertinenza si definisce saturata quando le costruzioni realizzate hanno utilizzato il massimo della Sup consentita dai rispettivi indici urbanistico edilizi. Le aree di pertinenza territoriale o fondiaria relative alle costruzioni esistenti o realizzate in attuazione degli atti del PGT non potranno essere ulteriormente conteggiate ai fini dell'utilizzazione degli indici di fabbricabilità se non per saturare l'edificabilità massima concessa, nel caso di utilizzazione parziale della Sup. Il vincolo di pertinenza dura con il durare delle costruzioni.

## **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 1,50.

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 soprizzo 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* o di aree di completamento 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.

La distanza minima tra pareti finestrate non viene verificata rispetto ad eventuali autorimesse seminterrate la cui copertura abbia estradosso sporgente dalla quota zero sino a m 1,50.

**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 dal confine delle 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.

All'interno dei tessuti urbani consolidati, 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 comunali -salvo maggiore profondità della fascia di rispetto indicata nella tavola del Piano delle Regole o quanto indicato nelle disposizioni del PdR- pari a m 20.

Per confine stradale s'intende il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o dalla cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada

è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea. In mancanza di tali elementi il confine stradale è costituito dalla linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine o altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, ma anche le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili).

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 di copertura non superiore a 1,50 m dalla quota zero, a condizione che la copertura non sia praticabile come terrazzo od altra superficie di calpestio per la parte situata dal confine fino a m 1,5 dallo stesso.

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 1,5.

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 comprese all'interno del tessuto urbano e/o di completamento del tessuto urbano, una distanza minima di m 200 e, rispetto ai confini di altre proprietà agricole, di m 100. I fabbricati adibiti ad impianti di trattamento di biogas debbono mantenere, rispetto al confine delle aree comprese all'interno del tessuto urbano e/o di completamento del tessuto urbano, una distanza minima di m 300 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, attività ricettive, attrezzature e servizi pubblici, di interesse pubblico o generale.

Per ciascuno dei gruppi di cui appresso sono indicate le relative destinazioni complementari, accessorie o compatibili.

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.

Non sono invece né individuate, né definite dagli atti di PGT 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.

#### **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 non alberghiere limitatamente a quelle di affittacamere, bed & breakfast, ostelli per la gioventù, casa dello studente nonché le abitazioni collettive a proprietà unica e gestione unitaria. Rispetto alla destinazione residenziale sono complementari, accessorie o compatibili le attività del settore commerciale limitatamente agli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande purché non eccedenti i 300 m<sup>2</sup> di Sup e agli esercizi di vicinato, le attività di produzione di servizi di carattere professionale (compresi i servizi alla persona, le botteghe artigiane, ecc...) a condizione che non producano emissioni gassose, liquide o sonore tali da farle considerare attività insalubri. Sono altresì considerate complementari, accessorie o compatibili le diverse funzioni indicate come tali nella disciplina speciale degli ambiti di trasformazione e delle zone.

#### **6.1.3.- Attività del settore industriale/artigianale.-**

Comprende le attività produttive (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 complementari, accessorie o 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 entro i 100 m<sup>2</sup> di Sup per ogni insediamento con non meno di 1.000,00 m<sup>2</sup> di sup. industriale.

#### **6.1.4.- Attività del settore terziario.-**

Comprende le attività di produzione di servizi di carattere direzionale (del credito, delle assicurazioni, finanziari, di intermediazione, di ricerca, di istruzione, ecc), professionale (compresi i servizi alla persona, i centri benessere e le botteghe ed i laboratori artigianali), assistenziale. Rispetto alla destinazione del settore terziario sono complementari, accessorie o 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 entro i 100 m<sup>2</sup> di Sup per ogni insediamento con non meno di 800,00 m<sup>2</sup> di sup. per laboratori artigianali.

#### **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 (superficie di vendita da 250 a 600 m<sup>2</sup>) e di tipo 2 (superficie di vendita da 601 a 2.500 m<sup>2</sup>), 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 non è prevista alcuna destinazione complementare, accessoria o compatibile.

#### **6.1.6.- Attività ricettive alberghiere.-**

Comprende le sole attività ricettive alberghiere coerenti con la domanda propria della città e della comunità romanesa: in particolare, si può trattare esclusivamente di alberghi, di alberghi-centro benessere e di motel. Rispetto alle attività ricettive è complementare, accessoria o compatibile la destinazione terziaria limitatamente agli impianti per convegni e per attività didattico-formative.

#### **6.1.7.- 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.

Per le aree per attrezzature e servizi pubblici, nonché per attrezzature e servizi di interesse pubblico o generale sono individuate dal PdS le relative destinazioni. Dette attrezzature possono essere insediate anche negli ambiti di trasformazione o nelle zone del tessuto urbano consolidato laddove siano ammesse come funzioni principali, oppure costituiscano funzioni espressamente e specificatamente individuate come complementari, accessorie o compatibili di quelle principali ammesse.

### **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 quali

risultano individuate dal precedente art.6.1. 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 all'esigenza di garantire l'obiettivo e concreta prevalenza della destinazione principale e della sua effettiva capacità di connotare il nuovo insediamento.

I progetti e gli atti a corredo dei titoli abilitativi o delle denunce di inizio attività individuano anche le destinazioni connesse come definite al precedente art. 6.1,

Le destinazioni diverse da quelle indicate per i singoli ATR nel Documento di Piano e per le diverse aree nel Piano delle Regole e da quelle complementari, accessorie, compatibili o connesse come sopra indicate sono vietate, dovendosi considerare incompatibili con la conformazione strutturale e/o morfologica del manufatto edilizio o con l'assetto funzionale e/o ambientale del contesto urbano.

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

La tavola **PdR1** 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** e servizi accessori, da realizzarsi esclusivamente nelle aree specificamente individuate dagli atti del PGT all'interno delle fasce di rispetto di strade esistenti, debbono rispettare i seguenti indici e parametri urbanistici: Sf massima = m<sup>2</sup> 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.

All'interno della fascia di rispetto stradale della viabilità di interesse sovracomunale costituita dalla strada di collegamento all'infrastruttura autostradale BREBEMI in fase di realizzazione è ammessa la realizzazione di **stazioni di servizio per la distribuzione di carburante** e servizi accessori con gli indici e parametri urbanistici sopradescritti esclusivamente: nel tratto compreso tra l'intersezione della strada di collegamento con via Crema e l'intersezione con la SS. Soncinese n. 498 e nel tratto compreso tra l'intersezione della strada di collegamento con la SP. n. 101 e l'intersezione con la S.S. Soncinese n. 498; ed a condizione che l'ente proprietario della strada suddetta valuti compatibile

rispetto alle esigenze di tutela della sicurezza della circolazione stradale, l'insediamento proposto. La compatibilità dell'insediamento dovrà inoltre essere verificata rispetto alle finalità di interesse e uso pubblico connesso con gli interventi di riqualificazione ambientale e/o paesistica proprie dei varchi della rete ecologica provinciale.

**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* 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 -all'interno della fascia di rispetto individuata dal gestore della linea elettrica secondo le modalità di cui al DM 32618 del 29.05.08- sono vietate le nuove costruzioni comunque destinate che comportino tempi di permanenza prolungati delle persone (superiori a 4 ore). E' inoltre vietata la realizzazione di aree gioco per l'infanzia. Su dette aree nessuna costruzione può comunque essere realizzata se non dopo l'ottenimento dell'autorizzazione dell'ente gestore dell'elettrodotto.

**7.4.-** Le aree individuate dalla tavola PdR1 quali varchi della rete ecologica provinciale sono disciplinate dalle previsioni del PTCP. Le aree interne a questi ambiti potranno essere utilizzate a fini agricoli e/o per finalità di interesse e uso pubblico connesso con gli interventi di riqualificazione ambientale e/o paesistica. Sono inoltre ammessi interventi per il recupero ed il riuso del patrimonio edilizio esistente anche con limitati ampliamenti volumetrici. E' altresì possibile prevedere l'inserimento di infrastrutture viarie di carattere locale.

**7.5.-** La tavola PdR1 individua le fasce di arretramento rispetto alla linea Ferroviaria MI-VE e la zona destinata ad Impianti ferroviari. La tutela della linea ferroviaria si estende per 30 mt dalla più vicina rotaia in conformità al DPR 11/07/1980 n. 753. Per le aree non ancora edificate il titolare del permesso di costruire dovrà porre in atto, a proprio carico, tutti gli interventi necessari per garantire il rispetto dei limiti stabiliti per l'inquinamento da rumore avente origine dall'esercizio dell'infrastruttura ferroviaria di cui al D.P.R. 18/11/1998 n. 459.

**7.6.** La tavola PdR1 individua inoltre le aree del territorio comunale soggette alla specifica disciplina e relative limitazioni previste dal Codice di Navigazione Aerea e dall'ENAC.

## **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 soprizzo 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 espresse in un progetto, redatto da professionista abilitato, da presentare contestualmente al Comune ed all'ARPA competente per territorio. Contenuti e modalità di esecuzione del progetto devono essere riferiti alle caratteristiche della produzione pregressa svolta sull'area e definiti con Comune ed ARPA che provvederanno ad approvare il piano di indagini.

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

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

Le aree di rispetto dei pozzi di captazione e di emungimento dell'acqua potabile immessa nella rete dell'acquedotto comunale sono individuate, in via presuntiva, anche sugli atti del PGT; in tali aree valgono le restrizioni prescritte per la classe 3 di fattibilità geologica. Le costruzioni, che -alla data del 31 dicembre 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 soprizzo 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 soprizzo, 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, verificate 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 norme geologiche di piano contenute nello studio geologico allegato al PGT disciplinano tutti gli altri interventi da realizzare nel territorio comunale per la componente geologica, idrogeologica e sismica. Per la componente relativa al reticolo idrografico si applicano le disposizioni del Regolamento definitivamente approvato con delibera del Consiglio Comunale n° 85 del 28.11.2006.

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 collocati 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 dei pannelli solari sulla copertura dei manufatti edilizi, è consentito 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 all'interno dei fabbricati, salve cause ostative non ovviabili. Il suddetto posizionamento dei pannelli sulla copertura è consentito solo per i manufatti non ricadenti nelle zone vincolate a norma del D.Lgs. n.42/2004 e/o non ricadenti all'interno del perimetro del nucleo di antica formazione.

La dimensione massima consentita per i pannelli solari termici è di m<sup>2</sup> 4 per ogni unità immobiliare, senza limiti massimi per fabbricato, salvo limitazioni più restrittive eventualmente previste da disposizioni nazionali o regionali 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

da disposizioni nazionali o regionali. Tali limitazioni non si applicano ai fabbricati aventi 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.

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

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

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

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

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

Gli edifici esistenti alla data del 31 dicembre 2008 e le aree di loro pertinenza nonché le aree libere, anche se di proprietà privata, possono essere utilizzati -per un periodo di tempo determinato, non eccedente, complessivamente, i tre anni- per l'insediamento temporaneo di impianti e di servizi pubblici o di interesse pubblico, anche se tale insediamento contrasti con le prescrizioni e le previsioni del PGT, a condizione che il proprietario e l'ente pubblico gestore dell'impianto o del servizio (se diverso dal Comune), assumano, in solido tra loro ed a mezzo di atto trascritto nei registri immobiliari,

l'obbligo di ripristinare, a proprie cura e spese, lo stato e l'uso originari, alla scadenza del termine, autorizzando il Comune a provvedere d'ufficio, in loro danno, in caso di inadempienza.

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

L'utilizzazione di aree ed immobili che risulti in atto alla data del 31 dicembre 2008 e che sia in contrasto con previsioni degli atti del PGT può -se legittimamente realizzata- essere mantenuto sino all'approvazione del piano attuativo, dell'atto di programmazione negoziata o del progetto di opera pubblica o del titolo abilitativo che dia esecuzione alle suddette previsioni.

Le costruzioni, che contrastino con le previsioni o le prescrizioni degli atti del PGT, ma che risultino legittimamente realizzate ed esistenti alla data del 31 dicembre 2008, possono costituire oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo; detta facoltà può essere esercitata solo sino all'approvazione del piano attuativo o del progetto di opera pubblica che dia attuazione agli atti del PGT. Sono altresì consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia nei seguenti casi: a) se gli stessi siano relativi a costruzioni poste su terreni soggetti a rispetto stradale o cimiteriale; b) se il contrasto riguardi: b.1) le distanze; b.2) l'altezza; b.3) il rapporto di copertura (sempreché lo stesso sia contenuto in misura non superiore al 20% in più rispetto a quello massimo eventualmente stabilito dal PRG); b.4) l'indice di fabbricabilità (sempreché la costruzione esistente realizzi un indice, che non superi di oltre la metà quello eventualmente stabilito dagli atti del PGT).

### **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.

### **13.- Esposizione al Radon.-**

Per tutti i nuovi insediamenti, ottenuti attraverso nuovi fabbricati o la ristrutturazione di fabbricati esistenti, destinati in qualsiasi modo alla permanenza di persone, dovranno essere adottati criteri e sistemi di progettazione e costruzione tali da eliminare o mitigare a livelli di sicurezza l'esposizione al Radon in conformità agli studi specifici condotti dall'ASL e dall'ARPA competenti per

territorio. La verifica dell'efficacia delle misure adottate andrà effettuata mediante determinazioni sulle concentrazioni residue ad intervento ultimato e prima dell'occupazione dei fabbricati.