



PGT **LC 2013** COMUNE DI LECCO

SINDACO
VIRGINIO BRIVIO

ASSESSORE ALLE POLITICHE DEL TERRITORIO
MARTINO MAZZOLENI

DIRETTORE SETTORE PIANIFICAZIONE
SVILUPPO TERRITORIALE TRASPORTI E AMBIENTE
ANDREA POZZI

PRESENTAZIONE CON D.C.C. n. 89 DEL 20.12.2013
ADOTTATO CON D.C.C. n. 1 DEL 23/24.01.2014
APPROVATO CON D.C.C. n. 43 DEL 24/30.06.2014

documento di piano

NTACM

norme tecniche di attuazione comuni

DEFINIZIONI E DISPOSIZIONI COMUNI

Il Piano di Governo del Territorio

Coordinamento generale e responsabile del procedimento, Autorità Procedente

Andrea Pozzi

Autorità Competente

Gianluigi Pescialli

Equipe di progettazione e ufficio di piano, aggiornamento documentazione Vas, approvazione definitiva

Andrea Pozzi, Roberta Colombo, Fabrizio Rusconi, Sergio Lafranconi, Paola Molinelli, Antonio Buccheri, Carmen de Leonardis

Elaborato Tecnico Rischio di incidenti rilevanti aggiornamento

Andrea Pozzi

P.U.G.S.S.

Esmeralda Geraci, Stefano Pacchiana

Elaborazione dati

Stefano Pacchiana, Esmeralda Geraci, Alessia Ceniccola

Consulenza aspetti geologici, idrogeologici, sismici

Società di Ingegneria Giamberardino srl

Le documentazioni redatte alla data del 14.9.2011 del Piano di Governo del Territorio

Coordinamento generale: Marco Cassin - *Responsabile del procedimento:* Fabrizio Rusconi - *Equipe di progettazione:* Marco Cassin Paola Molinelli Fabrizio Rusconi Maurizio Castagna Sergio Lafranconi - *Ufficio di Piano:* Costanza Valsecchi Alessia Ceniccola Chiara Tirendi Viviana Rocchetti - *Elaborato Tecnico Rischio di incidenti rilevanti:* Monica Cameroni Chiara Brebbia—*P.U.G.S.S.:* Esmeralda Geraci - *Elaborazione e gestione dati terminali:* Stefano Pacchiana - *Collaboratori del Settore Pianificazione e Territorio:* Paolo Albertini, Guido Aldè, Paolo Angelibusi, Antonio Buccheri, Maria Colnago, Roberta Colombo, Nicoletta Curioni, Gianpiero Gottifredi, Marina De Bernardi, Carmen De Leonardis, Vania Magenta, Laura Muscarà, Cosetta Panunzio, Olimpia Radogna, Roberto Rota, Franco Balbo, Angelo Ricchetti, Roberta Colombo - *Collaboratori esterni Ufficio di Piano:* Roberto Fusari Alberto Marchi Elena Sgroi *Consulenza aspetti ambientali, paesistici e VAS:* Manuela Panzini Giorgio Baldizzone Francesco Lussignoli Giovanna Michielin *Consulenza aspetti socio-economici:* Angela Airoldi - *Consulenza aspetti geologici, idrogeologici, sismici:* Società di Ingegneria - Giamberardino srl - *Consulenza legale:* Mario Viviani Andrea Bagnasco - *Progetto grafico:* Sergio Cogliati

INDICE

Art. 1 - Finalità ed ambito di applicazione delle definizioni e delle disposizioni comuni

Art. 2 - Elaborati, prevalenza, rinvio ad altre disposizioni, contrasti e difformità

Art. 3 - Unità di misura e definizioni del Piano di Governo del Territorio

Ambito di Trasformazione Urbana ATU

Area Strategica AS

Unità Minime di Intervento UMI

Aree di compensazione

Superficie Territoriale (ST)

Superficie Fondiaria (SF)

Superficie di Concentrazione (SC)

Superfici da destinare a servizi e attrezzature pubbliche degli Ambiti di Trasformazione Urbana (S) (mq)

Verde privato permeabile con valenza ecologica (VET)

Verde privato permeabile con valenza ecologica (VEF)

Indice di fabbricabilità territoriale (It).

Indice di fabbricabilità fondiaria (If)

Superficie utile (SU)

Superficie Utile per compensazione (m²)

Superficie Utile per incentivi (m²)

Superficie Lorda di Pavimento (SLP)

Volume (V)

Volume virtuale (VI)

Superficie di vendita di un esercizio commerciale (SV)

Superficie Coperta (SUC)

Rapporto di copertura (Rc).

Superficie drenante e permeabile (SD)

Copertura arborea (A)

Copertura arbustiva (Ar)

Altezza del fabbricato (H)

Vani seminterrati od interrati

Cabine elettriche e di trasformazione

Allineamento e fronte obbligato

Unità edilizia

Abitante "teorico"

Art. 4 - Distanze

Distanza minima tra fabbricati

Distanza minima dalle strade

Distanza minima dai confini di proprietà

Art. 5 - Modalità di attuazione del PGT

Disposizioni specifiche

Art. 6 - (*abrogato con Deliberazione C.C. n. 43/2014*)

Art. 7 - Disposizioni specifiche per il Commercio

Art. 8 - Destinazioni d'Uso

Art. 9 - Destinazioni d'Uso dei servizi

Rete dei Servizi alla persona

Rete delle infrastrutture e degli impianti

Rete del verde e della mobilità lenta

Art. 10 - Dotazioni di parcheggi pertinenziali

Art. 11 - Eliminazione e superamento delle barriere architettoniche

- Art. 12** - Disposizioni relative alle zone ed agli interventi sottoposte a tutela ambientale e paesaggistica
- Art. 13** - Parco Regionale Adda Nord
- Art. 14** - Classi di sensibilità paesaggistica
- Art. 15** - Tutela del verde e degli alberi
- Art. 16** - Sistemazione a verde delle aree scoperte
- Art. 17** - Tutela dei boschi e dei prati
- Art. 18** - Disposizioni per le aree a rischio archeologico
- Art. 19** - Disposizioni generali relative alle lavorazioni insalubri esistenti o di nuova realizzazione - Aziende RIR
- Art. 19bis** – Individuazione cartografica elenco siti contaminati e stato di attuazione del procedimento
- Art. 20** - Viabilità e vincolo di rispetto stradale
- Art. 21** - Strade private
- Art. 22** - Vincolo di rispetto ferroviario
- Art. 23** - Vincolo di rispetto cimiteriale
- Art. 24** - Vincolo di rispetto dei metanodotti
- Art. 25** - Vincolo di rispetto degli elettrodotti
- Art. 26** - Radon
- Art. 27** - Vincolo di altezza per l'eliperficie
- Art. 28** - Disciplina delle aree di salvaguardia delle acque destinate al consumo umano
- Art. 29** - Norme geologiche, idrogeologiche e sismiche
- Art. 30** - Raccolta e riutilizzazione delle acque meteoriche
- Art. 31** - Uso temporaneo di edifici e di aree. Insediamento di cantieri edili. Attività commerciali
- Art. 32** - Muri di sostegno
- Art. 33** - Piani Attuativi Vigenti
- Art. 34** - Situazioni esistenti e utilizzazione di aree e di costruzioni in contrasto con la disciplina del PGT
- Art. 35** - Aree inserite nel Parco Adda Nord

Allegato 1 _ Determinazione delle aree per servizi pubblici e degli spazi a parcheggio

Art. 1 - Finalità ed ambito di applicazione delle definizioni e delle disposizioni comuni

Le definizioni e le disposizioni comuni costituiscono parte integrante dell'intero PGT e sono volte ad assicurare interpretazione ed applicazione uniformi al Documento di Piano, al Piano delle Regole ed al Piano dei Servizi.

Le definizioni e le disposizioni comuni non hanno termine di validità e possono essere sempre modificate tenendo conto degli effetti delle modifiche stesse su ciascuno degli altri atti del PGT.

Art. 2 - Elaborati, prevalenza, rinvio ad altre disposizioni, contrasti e difformità

Gli elaborati del PGT hanno carattere prescrittivo (p), salvo quelli espressamente definiti di carattere ricognitivo/illustrativo (r/i) o di indirizzo (in).

Le presenti definizioni e disposizioni comuni nonché le norme dei diversi atti del PGT hanno carattere prescrittivo e, in caso di contrasto, prevalgono sugli elaborati grafici. Gli elaborati grafici di maggior dettaglio prevalgono, in caso di contrasto, su quelli di minor dettaglio. Eventuali contrasti tra gli elaborati grafici dei tre diversi atti del PGT saranno risolti dando prevalenza al Piano delle Regole sul Documento di Piano e sul Piano dei Servizi ed a quest'ultimo sul Documento di Piano.

La versione digitale degli atti del PGT potrà essere, se necessario, stampata nella scala più idonea per la corretta lettura degli atti stessi.

Le disposizioni prescrittive e prevalenti del Piano Territoriale Regionale (PTR) e del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) nonché dei Piani di Settore sovracomunali prevalgono, se più restrittive, sulla disciplina del PGT.

Art. 3 - Unità di misura e definizioni del Piano di Governo del Territorio

Le unità di misura e le definizioni utilizzati dagli atti del PGT sono definiti come segue:

Ambito di Trasformazione Urbana ATU

E' l'ambito territoriale individuato dal Documento di Piano, la cui trasformazione può avvenire previa approvazione di Piano Urbanistico Attuativo o di Atto di programmazione negoziata.

Ciascun Ambito è delimitato graficamente e numerato negli atti del Documento di Piano.

Area Strategica AS

E' l'area individuata dal Documento di Piano che detta criteri generali ed indirizzi per la valutazione e la tutela dei valori relativi all'area medesima ed in genere per i diversi interventi su di essa.

Ciascuna Area è delimitata graficamente e numerata negli atti del Documento di Piano; PdR e PdS definiscono gli indirizzi specifici di intervento.

Unità Minime di Intervento UMI

Sono gli eventuali sotto ambiti delle Aree di Trasformazione Urbana identificati nel Documento di Piano e compresi in un unico ATU. I relativi interventi sono soggetti alla previa approvazione di piano attuativo o di atto di programmazione negoziata.

Aree di compensazione

Sono le aree cui il PGT attribuisce determinati diritti edificatori attuabili non in sito ma su aree di trasferimento individuate dal PdR e dal PdS, secondo quanto al riguardo previsto da tali atti. Il Comune può, in mancanza dell'intesa con il proprietario, disporre l'acquisizione diretta delle aree di compensazione ove sia prevista la realizzazione di opere di pubblica utilità.

Superficie Territoriale (ST)

E' l'intera superficie individuata dagli atti di PGT come ATU, come Piano Attuativo o come soggetta a Permesso di Costruire Convenzionato; essa è misurata in proiezione orizzontale su di un piano ideale e comprende le superfici fondiari e quelle necessarie per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di ogni altra struttura od infrastruttura pubblica o di uso pubblico o generale.

Dal calcolo della ST sono escluse, seppur appartenenti alla superficie individuata, le aree appartenenti al demanio provinciale o statale nonché quelle occupate da corsi d'acqua naturali od artificiali, le superfici delle aree per viabilità pubblica e privata di uso pubblico esistenti e le superfici delle aree la cui cessione gratuita al Comune od il cui asservimento all'uso pubblico sia prevista a seguito di sfruttamento edificatorio già attuato od autorizzato alla data di efficacia del PGT, anche se il relativo atto non risulti stipulato; sono altresì escluse le aree individuate come di classe IV o V di fattibilità dallo studio geologico.

Sono invece comprese nel calcolo della ST, ancorché non edificabili, le fasce di rispetto stradale, comprese nel relativo perimetro.

La ST è quella risultante da specifico rilevamento topografico strumentale effettuato dai soggetti attuatori ed asseverato da tecnico abilitato incaricato dal proprietario o dai proprietari.

Superficie Fondiaria (SF)

E' la superficie dell'area destinata, secondo gli atti del PGT, alle costruzioni ed alle loro pertinenze da realizzare a mezzo di interventi edilizi diretti, senza necessità di preventiva approvazione di piano attuativo individuata mediante apposito atto notarile di asservimento volumetrico di densità edilizia registrato e trascritto.

Sono escluse dal calcolo della SF le aree di viabilità, pubblica e privata di uso pubblico, esistenti o di progetto e le aree la cui cessione gratuita al Comune od il cui asservimento all'uso pubblico sia prevista a seguito di sfruttamento edificatorio già attuato od autorizzato alla data di efficacia del PGT, anche se il relativo atto non risulti stipulato.

La superficie fondiaria deve essere catastalmente individuata con specifici mappali; negli atti e negli elaborati di progetto il professionista abilitato ed il proprietario individuano le aree fondiari sature e quelle non sature. In caso di mancata indicazione, tutte le aree costituenti superficie fondiaria si intendono sature.

La SF è individuata anche nei progetti edilizi relativi a costruzioni private comprese in piani attuativi od in atti di programmazione negoziata.

La SF asservita ad edifici esistenti alla data di efficacia del PGT è quella al riguardo individuata negli elaborati del progetto assentito od allegato alla denuncia di inizio attività; nel caso di frazionamento di detta SF, eventuale ulteriore sfruttamento edilizio sarà consentito solo se conforme alla disciplina del PGT e se risulti, alla luce del progetto assentito, che le porzioni così formate non fossero saturate al momento della formazione del titolo abilitativo. In caso di edificazione assentita con titolo anteriore al 1°.9.1967, sono comunque asservite all'edificio esistente anche tutte le aree incluse nel lotto di pertinenza.

Lo sfruttamento della capacità edificatoria di una SF su un lotto contiguo ed omogeneo alla stessa per disciplina urbanistica è ammesso a condizione che l'atto di trasferimento della capacità edificatoria sia registrato e trascritto con esplicita rinuncia all'uso della capacità edificatoria alienata.

La SF è quella risultante da specifico rilevamento topografico strumentale effettuato dai soggetti attuatori ed asseverato da tecnico abilitato incaricato dal proprietario o dai proprietari.

Superficie di Concentrazione (SC)

E' la parte della ST sulla quale gli elaborati del DdP o del PdR prevedono sia collocata l'edificazione in progetto con i parcheggi di pertinenza e l'eventuale viabilità privata.

Superfici da destinare a servizi e attrezzature pubblici ed a parcheggi pubblici negli Ambiti di Trasformazione Urbana, Piani Attuativi e Permessi di costruire convenzionati (S) (m²)

La dotazione di aree per servizi ed attrezzature pubbliche nei piani attuativi, negli atti di programmazione negoziata e nei permessi di costruire convenzionati deve essere adeguata alle caratteristiche dell'intervento ed al prevedibile fabbisogno dallo stesso indotto, anche con riferimento alle condizioni urbanizzative del contesto. Detta dotazione non può comunque essere inferiore a quella prevista dall'allegato 1 alle presenti Definizioni e disposizioni comuni o, se maggiore, a quella risultante dalle Schede.

Qualora il progetto preveda aree per servizi ed attrezzature pubblici e per parcheggi pubblici non aventi caratteristiche idonee a garantirne adeguata fruibilità, il piano può essere approvato a condizione che la posizione delle aree sia opportunamente modificata; l'operatore può eventualmente chiedere al Comune la monetizzazione delle aree da cedere ma non correttamente collocate nell'ambito del progetto, a norma della disciplina regionale vigente, fatto sempre salvo quanto specificato nelle schede degli ATU dei PA e dei PCC.

Verde privato permeabile con valenza ecologica (VET)

E' la parte della ST a valenza ecologica che, ove prescritto, va destinata a verde privato permeabile: presenta i medesimi caratteri della SD ed è sistemata con impianti vegetazionali (patrimonio arboreo ed arbustivo) in attuazione di un progetto predisposto da tecnico abilitato.

Verde privato permeabile con valenza ecologica (VEF)

E' la parte della SF a valenza ecologica che, ove prescritto, va destinata a verde privato permeabile: presenta i medesimi caratteri della SD ed è sistemata con impianti vegetazionali (patrimonio arboreo ed arbustivo) in attuazione di un progetto predisposto da tecnico abilitato.

Indice di fabbricabilità territoriale (It)

Esprime in SU l'edificabilità massima ammissibile per ogni m² di ST; detto indice può essere anche indicato in valore assoluto riferito ad una specifica ST. La SU è attribuita uniformemente a ciascuna porzione della ST che concorre al calcolo della stessa.

Indice di fabbricabilità fondiaria (If)

Esprime in SU l'edificabilità massima ammissibile per ogni m² di SF. Nelle aree destinate all'agricoltura, l'If può essere calcolato alle condizioni previste dalla legislazione regionale speciale.

Superficie utile (SU)

E' misurata in m². Qualora non definita in valore assoluto dal PGT, la SU si ottiene moltiplicando l'indice di fabbricabilità (fondiaria o territoriale, a seconda della previsione) con la SF o con la ST di proprietà.

Per i fabbricati e le unità immobiliari residenziali, la SU è la somma di tutte le superfici di ciascun piano (anche interrato o seminterrato) o soppalco, misurate al netto delle murature perimetrali esterne ed al netto:

- della superficie dei vani completamente interrati o seminterrati e compresi nel sedime dell'edificio, destinati a funzioni accessorie o di servizio alle abitazioni (quali cantine, immondezzeai, centrali termiche e di condizionamento) e purché con altezza interna, misurata dal piano del pavimento finito all'intradosso del solaio di copertura finito, non superiore a 2,40 m;
- delle superfici a parcheggio privato pertinenziale con i relativi spazi di manovra e rampe di accesso se interrati (ovvero la cui quota del solaio di copertura sia inferiore a quella del piano di campagna su almeno tre lati) o contenuti all'interno del sedime del fabbricato; la pertinenza deve risultare da atto trascritto nei RR.II.;
- delle superfici di logge, balconi e terrazzi se aperti almeno su tre lati;
- della superficie determinata dalla proiezione dei vani scala e del vano ascensore, se costituiscono parte comune ad almeno 2 unità immobiliari;
- delle superfici dei vani sottotetto se aventi altezza media interna (senza considerare eventuali controsoffitti) non superiore a m 2,40 considerando l'intero sottotetto sino all'intradosso della copertura; i sottotetti non debbono presentare aperture finestrate e/o luci se non quelle strettamente adibite alle ispezione della copertura;
- dei portici e dei piani a pilotis all'interno del sedime dei fabbricati aperti per l'intero fronte di almeno tre lati, con vincolo di mantenimento d'uso non residenziale;
- delle tettoie aperte su tre lati, se di pertinenza del fabbricato.

Per i fabbricati e le unità immobiliari non residenziali, la SU è la somma delle superfici di ciascun piano o soppalco,

entro e fuori terra, misurate al netto delle murature esterne ed al netto:

- delle superfici adibite a volumi tecnici nel limite massimo del 5% dell'altra SU complessiva. Si considerano volumi tecnici i volumi e le superfici che contengono esclusivamente quanto serve per il funzionamento degli impianti tecnici dell'edificio (impianto termico e di condizionamento, di depurazione, impianto elettrico e idrico, impianto ascensore e montacarichi-compreso il relativo vano contenente la cabina, scale di sicurezza, deposito rifiuti);
- delle superfici a parcheggio privato pertinenziale con i relativi spazi di manovra e rampe di accesso; la pertinenza deve risultare da atto trascritto nei RR.II.;
- dei portici e i piani a pilotis all'interno del sedime dei fabbricati aperti per l'intero fronte di almeno tre lati;
- delle tettoie, se aperte su almeno tre lati e di pertinenza del fabbricato, nei limiti della verifica della SUC;
- dei piani liberi e degli aggetti (terrazze, poggiali, balconi, ecc.) e logge, aperti su tre lati con sporto fino a 3,00 m; se superiore, costituisce SU anche la parte fino a 3,00 m dal filo facciata;
- delle superfici di logge, balconi e terrazzi se aperti almeno su tre lati
- della proiezione a terra di silos e di serbatoi esterni al fabbricato.

Superficie Utile per compensazione

E' la quota di superficie utile proveniente dalla cessione delle aree di compensazione, espressa in m².

Superficie Utile per incentivi

E' la quota di superficie utile proveniente dalle incentivazioni previste dal DP e PdR, espressa in m².

Superficie Lorda di Pavimento (SLP)

E' misurata secondo i criteri previsti per la SU al lordo delle murature perimetrali (portanti o di tamponamento). L'unità di misura della SLP 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 i titoli abilitativi, riferiti alle costruzioni ed agli impianti destinati alle attività non residenziali e, in caso di Piani Attuativi, della soglia minima dell'importo dovuto per opere di urbanizzazione.

Volume (V)

E' misurato a metro cubo vuoto per pieno. Esso è determinato dallo spazio compreso tra la superficie esterna delle murature, la parte esterna della copertura e il pavimento più basso compresi i piani seminterrati o interrati con altezza netta interna maggiore di 2,40 m. Qualora la quota del pavimento del piano più basso sia superiore rispetto a quella del piano di campagna, si usa quest'ultima per il calcolo del volume.

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 di misura, ad esempio per la determinazione dei contributi di costruzione riferiti alla residenza nonché per la determinazione della quantità minima di parcheggi privati di pertinenza da realizzare. Per quest'ultima determinazione sono esclusi i volumi derivanti dai parcheggi pertinenziali privati.

Volume virtuale (VI)

E' il prodotto della SLP per un'altezza virtuale di m 3,00.

Superficie di vendita di un esercizio commerciale (SV)

E' l'area circoscritta, separata e distinta, destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature, camerini, espositori e simili, al netto dei muri perimetrali, pilastri, strutture portanti e tramezzi interni. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, la superficie determinata dalla proiezione dei vani scala, del vano ascensore, rampe e montacarichi, e comunque i locali di qualunque natura nei quali non sia consentito l'accesso al pubblico; per i soli centri commerciali, gallerie e passaggi di comunicazione interni comuni non rientrano nella SV.

Nel caso di attività di vendita esclusiva di merci ingombranti, non immediatamente amovibili e a sola consegna differita (es. mobilifici, autoconcessionarie, legnami, materiali edili) la Superficie di vendita è computata nella misura

prevista dalla normativa vigente in materia. In tali esercizi non possono essere introdotte e vendute merci con caratteristiche diverse da quelle indicate se non verificate e computate in riferimento alla propria SV e in maniera proporzionale.

Superficie Coperta (SUC)

E' l'area della massima proiezione orizzontale del perimetro della costruzione e/o manufatto (ivi compresi i portici e tutti i fabbricati accessori, anche a carattere provvisorio) soprastante il piano di campagna delimitata dal profilo esterno della muratura perimetrale, computata al lordo delle parti aggettanti (sporti).

Sono escluse dal computo della superficie coperta le parti aggettanti quali gronde, balconi (purché non siano collegati fra di loro con elementi verticali portanti e/o non siano chiusi perimetralmente su tre lati in modo da formare un corpo di fabbrica) e pensiline, aperte e non praticabili superiormente, costituenti la copertura degli accessi agli edifici, ciò fino ad uno sbalzo massimo di m 1,50. In caso di distacchi maggiori rispetto a quelli sopraindicati, l'intero sporto è computato nella SUC.

Non vengono altresì computati nella superficie coperta i box o accessori alla residenza completamente interrati rispetto al piano naturale di campagna (ovvero in cui l'intradosso del solaio di copertura sia inferiore a quello di campagna su almeno tre lati), con uno strato di almeno 50 cm di terra vegetale coltivabile a prato ed inserite in modo adeguato nella sistemazione esterna e fatto salvo il rispetto della superficie drenante.

Per i fabbricati con destinazione diversa da quella residenziale, oltre alle parti indicate precedentemente, non sono conteggiati ai fini della superficie coperta le superfici occupate da pensiline aggettanti aperte su tre lati e con lato sporgente di misura inferiore a 3,00 m e per uno sviluppo massimo sul perimetro del fabbricato pari al 25%, nonché da impianti di depurazione o da volumi tecnici non utilizzati ai fini della produzione (es. impianto termico e di condizionamento, impianto elettrico e idrico, impianto ascensore e montacarichi, scale di sicurezza, deposito rifiuti). Le aree coperte da pensiline non dovranno essere utilizzate ai fini dello svolgimento continuativo delle attività, ma per il solo carico/scarico delle merci. In caso di distacchi maggiori rispetto a quelli sopraindicati, l'intero sporto è computato nella SUC.

Sono altresì esclusi i muri di sostegno/contenimento (non delle costruzioni) e di recinzione, le piscine e le vasche all'aperto; i piani di carico non coperti in zona industriale o mista.

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

Rapporto di copertura (RC)

E' il rapporto percentuale massimo consentito della SUC rispetto alla SF. Negli ambiti di intervento nei quali è individuata una superficie di concentrazione SC (ad es. gli ATU) il Rapporto di copertura è il rapporto percentuale massimo consentito della SUC rispetto alla SC.

Superficie drenante e permeabile (SD)

E' la superficie di terreno libera da qualsiasi costruzione, sia sul suolo che nel sottosuolo; sono compatibili con la SD eventuali condotti interrati di mero allacciamento ai servizi a rete e 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 10% dell'intera SD. La superficie eventualmente eccedente tale quota dev'essere considerata non drenante. Non sono invece compatibili con la SD le superfici a deposito od a parcheggio a cielo aperto.

Dotazione arborea (A)

Ove prevista è definita nella misura minima di 1 albero ogni 100 m² di superficie di aree scoperte.

Dotazione arbustiva (Ar)

Ove prevista è definita nella misura minima di 1 gruppo di arbusti ogni 150 m² di superficie di aree scoperte.

Altezza del fabbricato (H)

L'altezza è definita in metri misurando la distanza intercorrente tra la quota zero e la quota riferita all'altezza media di sottotetto calcolata all'estradosso della copertura, ammettendo nel conteggio della composizione della copertura l'eccesso sagoma per un massimo del 10% dell'altezza di zona, (senza tener conto di impianti solari termici o fotovoltaici collocati sulla copertura e camini).

L'altezza massima (H) consentita nelle diverse parti del territorio comunale è quella stabilita dagli atti del PGT.

La quota zero di riferimento è pari alla media delle quote di intersezione delle facciate con il terreno allo stato naturale (considerato lo stato alla data di adozione del PGT) o con il terreno sistemato se più basso.

I movimenti di terra atti a modificare la configurazione peculiare topografica e fisica originaria del terreno sono ammessi solo previa valutazione e autorizzazione da parte della Commissione per il paesaggio e con adeguata giustificazione dell'intervento. In ogni caso il profilo del terreno sistemato non dovrà presentare nuove pendenze superiori ai 45 gradi rispetto al piano di campagna preesistente, quote di riporto superiori a mt. 1,20, fatti salvi il rispetto della distanza dai confini.

Non è ammessa la realizzazione di muri di sostegno che alterino mediante terrazzamenti l'andamento naturale del terreno, ad esclusione dei soli muri di contenimento per la formazione degli edifici e dei box con relativi accessi carrai. I muri di contenimento con sviluppo verticale superiore a 1,20 m dovranno essere preventivamente approvati dalla Commissione per il paesaggio che valuterà sia la presenza del presupposto tecnico, sia il corretto inserimento dei luoghi.

I parapetti eretti al di sopra delle coperture piane non possono superare l'altezza di 1,10 m al di sopra della copertura stessa previa valutazione e autorizzazione da parte della Commissione paesaggistica e con adeguata giustificazione dell'intervento.

Per i fabbricati a destinazione produttiva potrà essere ammesso il superamento delle sagome solo per impianti tecnologici connessi a particolari necessità di uno specifico processo produttivo con adeguata giustificazione dell'intervento e previa valutazione e autorizzazione vincolante da parte della Commissione paesaggistica e specifico convenzionamento con il Comune

Vani seminterrati od interrati

E' seminterrato il vano con quota del pavimento finito inferiore ad 1,20 m rispetto alla quota zero. E' interrato il vano in cui l'intradosso del solaio di copertura sia inferiore a quella di campagna su almeno tre lati.

Cabine elettriche e di trasformazione

Le cabine elettriche di trasformazione dell'energia in carico e a servizio degli Enti erogatori del servizio, da realizzarsi preferibilmente in interrato o con le idonee precauzioni di mascheramento del manufatto se non possibile, non incidono sullo sfruttamento edilizio del lotto e perciò non si computano ai fini del calcolo della Su costruibile; la superficie coperta delle cabine non viene computata ai fini della SUC. Le cabine elettriche di trasformazione dell'energia possono essere costruite in confine di proprietà, nonché in fregio alle recinzioni, previo accordo tra i confinanti ma sempre nel rispetto delle distanze stradali.

Allineamento e fronte obbligato

L'allineamento rappresenta il riferimento per la linea in proiezione in pianta di una facciata di uno o più edifici; rispetto ad esso sono possibili arretramenti parziali ma non sono ammessi sbalzi, ad eccezione dei normali aggetti. Il fronte obbligato rappresenta il riferimento per la linea di proiezione in pianta di una facciata di un edificio e la sua dimensione senza soluzione di continuità.

Unità edilizia

E' una struttura insediativa, composta da una o più unità immobiliari, identificabile per l'asservimento della struttura stessa ad un unico lotto o costituente un organismo architettonicamente inscindibile.

Abitante "teorico"

Per la verifica del rispetto degli obiettivi, delle previsioni e delle prescrizioni degli atti di PGT, un abitante è considerato pari a 50 m² di SU.

Art. 4 - Distanze

La distanza tra pareti (di cui almeno una finestrata) di fabbricati nonché dei fabbricati dalle strade e dai confini di proprietà è disciplinata dalle disposizioni seguenti fatte salve le disposizioni 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. Dal calcolo delle distanze ammissibili vengono escluse le gronde fino ad una sporgenza massima di 100 cm. La distanza dei fabbricati dalla strada si misura su tutte le linee ortogonali al ciglio della strada stessa. La distanza dei fabbricati dai confini di proprietà e di zona si misura su tutte le linee ortogonali a questi ultimi.

Le distanze non si verificano in caso di costruzioni totalmente interrato, salvo i casi di strade o di spazi pubblici verso i quali per esigenze tecniche è opportuno mantenere uno spazio libero anche in sottosuolo.

Distanza minima tra fabbricati

Su tutto il territorio comunale, fatto salvo quanto definito di seguito, per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento e di soprizzo 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). Non si intendono finestrate le pareti dotate unicamente di luci.

Nel caso in cui entrambe le pareti fronteggianti siano cieche o siano munite unicamente di luci, si prescrive un distacco minimo di m. 5.

Nei nuclei di antica formazione, la distanza minima tra fabbricati non può essere inferiore a quella intercorrente tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale, dettagliatamente documentate e oggetto di previa valutazione da parte della Commissione per il paesaggio.

Nell'ambito dei piani attuativi possono essere previste distanze inferiori ai sensi dell'art. 9 del D.M 1444/68.

Distanza minima dalle strade

Fatto salvo quanto di seguito disciplinato, per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento e di soprizzo è prescritta una distanza minima dei fabbricati dal confine delle strade (non esclusivamente pedonali o ciclabili), ferma l'eventuale maggiore profondità della fascia di rispetto indicata dagli atti del PGT, pari a:

- m 5 per strade di larghezza inferiore a m 7;
- m 7,5 per strade di larghezza da m 7 a 15;
- m 10 per strade di larghezza superiore a m 15.

La larghezza delle strade è quella 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 nei nuclei 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/fronte obbligato prescritto dal Piano delle Regole o, in mancanza, quello esistente, nell'ambito del medesimo isolato, sullo stesso lato della strada. In ogni caso nei tessuti urbani consolidati, per gli interventi di nuova costruzione, ampliamento e soprizzo è prescritta una distanza minima dalle strade (non esclusivamente pedonali o ciclabili) pari a m 5.

Per confine stradale s'intende la linea che separa la sede stradale esistente o di progetto dall'area edificabile o con altra destinazione. Tale linea è riportata sulle tavole di azionamento e rimane definita anche quando non coincide con l'attuale limite di proprietà delle aree.

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

Nel caso in cui le tavole del PGT non consentano di individuare esattamente, in relazione al livello di dettaglio legato alla scala delle tavole medesime, gli allineamenti e le sezioni stradali da assumere per l'esecuzione delle opere edilizie, l'Amministrazione Comunale può determinare punti fissi di riferimento.

Distanza minima dai confini di proprietà

La distanza minima degli edifici di nuova costruzione, di ampliamenti e di sopralzi, dal confine di proprietà è di 5 m. Sono anche ammesse costruzioni a distanze dal confine inferiori a quanto previsto dalla presente normativa, anche a confine, purché derivanti da convenzioni trascritte tra confinanti che prevedano la distanza tra edifici pari a quella stabilita dalle NTACM e comunque minima di 10 mt.

Nelle aree destinate all'agricoltura, per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento e di sopralzo, 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 consolidato, una distanza minima di m 300 e, rispetto ai confini di altre proprietà agricole, di m 200.

Art. 5 - Modalità di attuazione del PGT

Il Piano di Governo del Territorio viene attuato secondo quanto stabilito dalle specifiche norme tecniche, dalle Norme geologiche di Piano e dalle disposizioni vigenti in materia.

Le Schede allegate alle NTA del DP e del PR contengono gli elementi da garantire nella fase di definizione dei Piani Attuativi o delle altre modalità di intervento specificate. Gli elaborati grafici e documentali costituenti il DP e il PdR contengono ed individuano per ciascun ambito di trasformazione urbana:

- l'identificazione territoriale di ATU/PA/PCC
- gli obiettivi specifici di ciascun ATU/ PA /PCC;
- le modalità di intervento;
- uno schema urbanistico generale dell'ATU/UMI;
- le eventuali UMI già individuati;
- le prescrizioni particolari;
- i parametri dimensionali degli interventi;
- le vocazioni e le destinazioni ammissibili;
- le eventuali zone di concentrazione volumetrica;
- le eventuali reti viarie prioritarie per lo sviluppo dell'ambito;
- le aree da riservare a servizi e attrezzature pubbliche prioritarie;
- le caratteristiche tipologiche e morfologiche di riferimento;
- i criteri di perequazione, compensazione ed incentivazione eventualmente previsti;
- gli eventuali criteri di negoziazione progettuali e di sostenibilità di dettaglio.

Il PGT prevede il ricorso al Permesso di Costruire con Convenzione (PCC), laddove specificato. Il rilascio è subordinato alla stipula di apposito atto convenzionale disciplinante gli oneri, gli obblighi e le prescrizioni/condizioni di riferimento dei singoli interventi.

Disposizioni specifiche

Oltre ad eventuali ulteriori prescrizioni contenute nella disciplina dei diversi Piani costituenti il PGT, sono in ogni caso subordinati a preventivo Piano Attuativo (PA) gli interventi che prevedano anche una sola delle seguenti caratteristiche:

- ristrutturazione urbanistica;
- nuova edificazione con qualsiasi destinazione per una SU superiore a m² 2.500;
- ristrutturazione con cambio di destinazione per interventi con una SU superiore a m² 2.500;
- demolizione e ricostruzione con o senza cambio di destinazione d'uso con una SU maggiore a m² 2.500;
- nuova edificazione di insediamenti produttivi di SU superiori a m² 5.000;

- suddivisione in lotti di complessi industriali esistenti con SU superiore a m² 5.000;
- gli interventi di modifica e trasformazione delle medie strutture esistenti fino agli ampliamenti, comunque assentibili dalle norme dell'ambito, fra i 600 e i 2.500 m² di SV;
- cambi di destinazione d'uso per SU superiore a m² 2.500.

Oltre ad eventuali ulteriori prescrizioni contenute nella disciplina dei diversi Piani costituenti il PGT, sono in ogni caso subordinati a preventivo Permesso di Costruire con Convenzione (PCC) gli interventi che prevedano anche una sola delle seguenti caratteristiche:

- interventi nell'ambito della città consolidata e sugli edifici di valore storico/architettonico che comportino ristrutturazione per una SU superiore a m² 1.500;
- gli interventi di nuova edificazione o ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso superiori a 1.500 m² di SU;
- gli interventi che prevedano, laddove consentita dalle norme dell'ambito, nuove medie strutture fino alla soglia di m² 600 di SV;
- interventi che prevedano, laddove consentita dalle norme dell'ambito, l'ampliamento degli esercizi di vicinato esistenti a medie strutture fino alla soglia di m² 600 di SV;
- cambi di destinazione d'uso per SU superiore a m² 1.500.

Per tutti gli Ambiti e le zone in cui sia prevista dalle norme del PGT e che attuino la trasformazione o la riqualificazione di insediamenti produttivi esistenti si dovrà prevedere, preliminarmente alla riconversione, uno specifico Piano di indagine ambientale finalizzato a verificare la salubrità del luogo ai fini del giudizio di risanamento. Tale piano è finalizzato alla verifica della presenza o meno di contaminazioni e la conseguente necessità di attivare l'iter tecnico amministrativo di bonifica previsto dalle normative in vigore. La costruzione di nuove strutture sulle aree oggetto di bonifica è subordinata al completamento delle opere di risanamento e alla certificazione di salubrità dell'area da parte dell'autorità competente.

Ogni trasformazione urbanistica ed edilizia riguardante ambiti interessati dalla presenza di corsi d'acqua o di bacino, anche lacuale, classificati deve essere attuata in coerenza con le Norme Tecniche Attuative dello Studio del reticolo Idrico Minore, ovvero dalle specifiche norme di bacino, o lacuali, se previste.

Art. 6 - (abrogato con Deliberazione C.C. n. 43/2014 di Controdeduzioni alle osservazioni e approvazione del Piano di Governo del Territorio)

Art. 7 - Disposizioni specifiche per il Commercio

In tutti gli Ambiti di Trasformazione Urbana è esclusa la realizzazione e/o il trasferimento di nuove Grandi Strutture di Vendita Commerciali, Centri commerciali, Factory Outlet Centre. La realizzazione di parchi commerciali è unicamente consentita laddove disciplinata all'interno delle specifiche zone e nelle schede/elaborati del DP e PdR e nelle relative NTA.

In tutti gli ATU (o UMI) del DP, negli ambiti PA e PCC del PdR è escluso l'inserimento di medie strutture di vendita (anche per trasferimento), fatte salve quelle specificatamente previste e disciplinate nelle schede e Disposizioni attuative/NTADP del Documento di Piano e NTAPR del Piano delle Regole.

Sono fatte salve le medie strutture di vendita regolarmente insediate ed autorizzate sul territorio comunale alla data di adozione del PGT.

Per l'inserimento di nuove Medie strutture di vendita valgono le seguenti disposizioni generali:

- tutti i nuovi insediamenti o modifiche in incremento di medie strutture di vendita sono vincolate e subordinate alla presentazione di uno studio sul carico veicolare indotto soggetto a validazione da parte dell'Amministrazione Comunale e al reperimento in loco delle dotazioni di servizi previste dagli atti del PGT e dalle normative regionali di riferimento;
- i Piani Attuativi (sia in attuazione di ATU o UMI che individuati dal PdR) e i PCC, che prevedono l'insediamento di Medie strutture di vendita, devono identificare la corrispondente tipologia di vendita (alimentare/non

alimentare). Le disposizioni specifiche commerciali possono prescrivere particolari norme da osservare nella formazione dei Piani Attuativi e nei Permessi a costruire convenzionati e da riportare nella relativa convenzione urbanistica.

In tutte le zone del territorio comunale è vietato l'insediamento di spazi locali e destinazioni per sale da gioco elettronico, videolottery, casinò, locali per scommesse e gioco d'azzardo.

Art. 8 - Destinazioni d'Uso

Gli atti di PGT indicano le destinazioni d'uso delle diverse parti del territorio comunale utilizzando le espressioni di cui alla successiva classificazione. Quando è indicata una destinazione di carattere generale la stessa è comprensiva di tutte le sottocategorie ad essa riferite e riportate nella successiva classificazione, mentre la specifica indicazione di una sottocategoria si limita alla tipologia di funzione espressamente prevista nella definizione di tale sottocategoria. Il Piano individua per ciascun ambito una o più destinazioni principali e le destinazioni ammesse. Sono da intendersi escluse tutte le destinazioni non ricomprese tra quelle individuate come principali e ammesse. Quando non espressamente determinata negli atti di PGT, alla destinazione individuata come principale deve essere riservata almeno il 51% della SU/SLP prevista/realizzata nell'ambito di intervento anche in riferimento ad una sola destinazione principale.

Gli elaborati di progetto ed i relativi atti di corredo prodotti per ottenere il titolo abilitativo (Scia, Dia, Permesso di costruire, ecc.) debbono indicare, utilizzando le destinazioni e le funzioni elencate nel presente articolo 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. La verifica deve essere effettuata sull'intero fabbricato.

Gli elaborati di progetto ed i relativi atti di corredo prodotti per ottenere il titolo abilitativo (Scia, Dia, Permesso di costruire, ecc.) debbono indicare, utilizzando le destinazioni e le funzioni elencate nel presente articolo con le specificazioni eventualmente necessarie ed utili, le destinazioni d'uso per ciascuna unità immobiliare e dimostrare la loro conformità a quanto stabilito dai diversi atti ed elaborati del PGT. La verifica deve essere effettuata sull'intero fabbricato.

Per interventi sulle SU esistenti, e quindi con esclusione dei casi di demolizione e ricostruzione ampliamento e nuova costruzione, è consentito il cambio d'uso all'interno delle destinazioni ammesse nella zona, senza verifica delle quote per le destinazioni principali, od anche il cambio d'uso dalle destinazioni ammesse esistenti verso la destinazione principale.

Ai fini di armonizzare la situazione previgente in merito alle destinazioni esistenti e la nuova destinazione U2, si deve intendere che, qualora la destinazione previgente del piano, consolidata e legittimamente realizzata, è a destinazione commerciale o terziaria è ammesso il cambio d'uso con la destinazione U2, se ammessa nella zona, senza ulteriori verifiche.

Le destinazioni d'uso sono così classificate:

U1 - Residenziale

Comprende residenze urbane permanenti, residenze urbane temporanee, collegi, convitti, case per studenti, pensionati.

Per abitazioni residenziali si intendono oltre agli alloggi, gli spazi accessori di servizio quali androni, cantine, scale, sottotetti, locali comuni, piccoli depositi e ripostigli, autorimesse private, nonché locali al servizio di aree verdi (serre, ricoveri attrezzi). La residenza comprende al suo interno le specifiche di Residenza libera o convenzionata, Residenza sociale.

U2- Artigianato e Attività di servizio alla residenza

Comprende tutte le unità locali delle imprese che svolgono attività di produzione di beni di consumo e/o di fornitura

di servizi, la cui localizzazione e conduzione aziendale risulta compatibile con le caratteristiche urbanistico-edilizie degli edifici prevalentemente residenziali sotto i seguenti profili:

a) dimensionale: gli spazi da adibire allo svolgimento dell'attività ed al rapporto con il pubblico debbono essere di norma contenuti entro i 250,00m² di SLP;

b) ambientale: le lavorazioni delle attività insediate non devono essere pericolose e non devono produrre disturbo, la compatibilità deve essere dimostrata mediante apposita relazione tecnica comprensiva di eventuali approfondimenti e pareri rilasciati da organi competenti previsti da leggi specifiche e Piani di settore vigenti (es. Zonizzazione acustica, ecc.).

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

U3- Commerciale

Per attività commerciali al dettaglio si intende l'esercizio commerciale di tipo alimentare e/o non alimentare al minuto, comprendenti le superfici di vendita, le superfici di servizio, di magazzino e gli spazi tecnici. Dove sia ammessa una tipologia di maggiori dimensioni, è sempre ammessa una tipologia di dimensioni minori.

Gli esercizi commerciali al dettaglio sono così classificati ai sensi della legislazione vigente.

U3.1- Esercizi di vicinato (ESV): un esercizio avente superficie di vendita non superiore a 250,00 m²;

U3.2- Media struttura di vendita (MSV): un esercizio avente Superficie di vendita superiore ai 250,00 m² e fino ai 2.500,00 m².

Il PGT, in funzione dell'inserimento sostenibile sul territorio consolidato suddivide inoltre la compatibilità sulla base di:

U3.2.1: Medie strutture di vendita minore (alimentari e non alimentari) aventi SV compresa superiore a 250,00 m² e non superiore a 600,00 m²;

U3.2.2: Medie strutture di vendita (alimentari e non alimentari) aventi SV superiore a 600,00 m².

U3.3 - Grande struttura di vendita (GSV): un esercizio avente Superficie di vendita superiore a 2.500,00 m².

Per attività commerciali al dettaglio di grande strutture di vendita si intende l'esercizio commerciale o l'insieme di diversi esercizi commerciali (Centro commerciale) di tipo alimentare e/o non alimentare al minuto, comprendenti le superfici di vendita, le superfici di servizio, di magazzino e gli spazi tecnici.

U3.4 - Struttura di vendita organizzata in forma unitaria (punto 4.2.1 DGR 5054/07 e ss.mm.ii.)

Centro Commerciale: definisce l'esercizio di una media o una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. Ai fini del D.Lgs. n.114/98 per superficie di vendita di un centro commerciale si intende quella risultante dalla somma della superficie di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.

In questa definizione sono compresi anche:

- il centro commerciale tradizionale, inteso quale complesso commerciale costituito da una aggregazione, nella medesima area, di più edifici, anche contigui e collegati funzionalmente da percorsi pedonali su suolo privato con accessibilità ad un insieme di esercizi commerciali con servizi comuni fruibili dall'intero complesso;
- il centro commerciale multifunzionale, inteso quale complesso commerciale, con le caratteristiche di cui sopra,

concepito e organizzato per svolgere una molteplicità di funzioni (culturali, di intrattenimento, di svago, di spettacolo, di benessere o di divertimento) complementari a quella commerciale;

- Factory Outlet Center, costituito da una media o da una grande struttura, localizzata in luogo diverso da quello di produzione, in cui più aziende produttrici, direttamente o indirettamente, effettuano la vendita di prodotti appartenenti al settore merceologico non alimentare al fine di esitare prevalentemente prodotti invenduti, di fine serie, fallati, collezioni di anni precedenti e prodotti campionari.
- Parco commerciale, inteso quale complesso commerciale costituito da una aggregazione, in aree commerciali contigue, di almeno due medie o grandi strutture di vendita localizzate anche sul medesimo asse viario e con un sistema di accessibilità comune.

U3.5 - Mobilifici ed esposizioni merceologiche: gli esercizi che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di autoveicoli, legnami, materiali edili e simili). La superficie di vendita di tali esercizi è computata nella misura di legge.

U3.6 - Commercio all'ingrosso; Nelle attività di vendita all'ingrosso non è ammessa la vendita diretta al pubblico. Nelle attività di commercio all'ingrosso sono compresi i magazzini e depositi, nei settori alimentari e/o non alimentari, con i relativi spazi di servizio e di supporto, uffici, mense ed altri servizi.

U3.7 - Centri di telefonia in sede fissa (phone center): strutture nelle quali è svolta in via esclusiva l'attività commerciale di cessione al pubblico di servizi telefonici, ai sensi della l.r. 3 Marzo 2006 n.6 e smi, in abbinamento a tale attività possono essere effettuate solamente: la vendita di schede telefoniche e le attività che comportino una connessione telefonica o telematica (internet, ecc.) allo scopo di fornire servizi di telefonia locale indipendentemente dalle tecnologie di commutazione utilizzate.

U3.8 - Pubblici esercizi: i pubblici esercizi comprendono ristoranti, trattorie, bar con annesso salette, spazi relativi al funzionamento, sale ricreative. Indipendentemente dalle previsioni di ambito, l'ammissibilità delle tipologie suindicate, è estesa alle superfici accessorie (magazzini, laboratori, uffici, servizi, spogliatoi,), purché collegate funzionalmente, con percorsi interni, alla superficie di vendita o di somministrazione ed in misura complessiva non superiore all' 80% di quella principale a destinazione commerciale.

U3.9 – Sale giochi: sale per gioco elettronico, videolottery, casinò, locali per scommesse e gioco d'azzardo.

U4 - Produttiva

Comprende tutti i tipi di attività artigianali e industriali per la produzione di beni che risultano, sotto ogni profilo, compatibili con l'ambiente urbano. Artigianato e Attività di servizio alla residenza con superficie dimensionale degli spazi da adibire allo svolgimento dell'attività ed al rapporto con il pubblico oltre i 250,00m² di SLP.

Oltre agli spazi per l'attività di produzione in senso stretto sono compresi gli spazi:

- per attività di organizzazione e gestione dei fattori produttivi e del prodotto (amministrative, commerciali, di gestione del personale, dei materiali, ecc.), così come gli uffici tecnici ed amministrativi al servizio esclusivo dell'unità produttiva;
- attività espositive e di vendita relative e complementari alle funzioni produttive insediate o insediabili con SU massima pari al 30% di quella dell'attività produttiva;
- impianti tecnici relativi e funzionali ai cicli produttivi in atto o previsti in genere, non tipologicamente produttivi, quali cabine di trasformazione, impianti di depurazione, ecc.;
- depositi custoditi di beni mobili, di materiali e prodotti di qualsiasi natura (purché totalmente innocui dal punto di vista dell'inquinamento), di attrezzature da lavoro, ecc., svolto in edifici tipologicamente predisposti a questa funzione, se connessi funzionalmente all'attività produttiva principale per una quantità massima di SU pari a quella dell'attività principale;
- depositi e magazzini non legati alle attività produttive.

E' ammessa la presenza di abitazioni residenziali destinate esclusivamente al personale di custodia ed ai proprietari imprenditori per un massimo di un alloggio di 150 m²., da vincolare come pertinenza alla costruzione principale con atto trascritto. Le residenze pertinenziali non possono essere cedute separatamente dall'unità principale.

U4.1 Depositi a cielo aperto. Per depositi a cielo aperto si intendono gli spazi destinati a depositi di materiali e manufatti edilizi, di cantiere, ferrosi (anche per commercializzazione), nonché spazi per depositi ed esposizioni di merci con o senza vendita (ad esempio roulotte, motocaravan, autoveicoli, materiali edili, ecc.) Questo uso comprende, oltre gli spazi di deposito a cielo aperto, gli spazi coperti per uffici, guardiole e servizi, nella misura massima di 100 m² di SU.

In tale uso è prescritta la sistemazione di una fascia alberata continua (su una striscia di terreno permeabile di almeno 5 m. di profondità) lungo tutti i confini del lotto. Le alberature devono avere altezza minima di 3 m. ed essere previste a distanza tale da determinare una barriera continua di verde.

U5 Autotrasporto

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

U6 Terziaria e attività per intrattenimento e spettacolo

U 6.1 Comprende gli uffici, le attività di servizio alle imprese e al pubblico, di carattere eminentemente privato. In tale uso sono comprese le agenzie e gli sportelli bancari, gli istituti di credito e similari, le agenzie assicurative.

U 6.2 Studi professionali e ambulatori medici.

U 6.3 Locali di intrattenimento e spettacolo, discoteche, sale da ballo, ecc. Con esclusione di sale per gioco elettronico, videolottery, casinò, locali per scommesse e gioco d'azzardo.

U7 Ricettiva - alberghiera

Queste destinazioni comprendono le attività ed attrezzature alberghiere ed extra- alberghiere: le attrezzature ricettive comprendono: alberghi, pensioni, ostelli, locande, residence, costituiti sia dalle parti ricettive vere e proprie (stanze, mini appartamenti, ecc.) sia delle parti di servizio, di soggiorno e di ritrovo (cucine, lavanderie, spazi tecnici, autorimesse, ristoranti, bar, sale di riunioni e di ritrovo).

U7.1 Aziende alberghiere (l.r. 15/07) Sono aziende alberghiere le aziende organizzate per fornire al pubblico, con gestione unitaria, alloggio in almeno sette camere o appartamenti, con o senza servizio autonomo di cucina, ed altri servizi accessori per il soggiorno, compresi eventuali servizi di bar e ristorante. Le aziende alberghiere si distinguono in: alberghi quando offrono alloggio prevalentemente in camere; residenze turistico alberghiere quando offrono alloggio in appartamenti costituiti da uno o più locali, dotati di servizio autonomo di cucina. L'appartenenza all'una o all'altra tipologia è determinata dalla prevalenza nel computo della capacità ricettiva tra camere ed appartamenti, delle camere o degli appartamenti, fermo restando che per le residenze turistico alberghiere la durata del periodo di permanenza non può essere inferiore a sette giorni.

U7.2 Attività ricettiva non alberghiera (case per ferie, ostelli per la gioventù, rifugi alpinistici e rifugi escursionistici, esercizi di affittacamere, case e appartamenti per vacanze, bed & breakfast, bivacchi fissi.)

U7.2.1 - Case per ferie, ostelli per la gioventù esercizi di affittacamere, case e appartamenti per vacanze, bed & breakfast.

U7.2.2 - rifugi alpinistici e rifugi escursionistici e bivacchi fissi.

U7.3 Sono aziende ricettive all'aria aperta gli esercizi a gestione unitaria, aperti al pubblico, che, in aree recintate ed attrezzate, forniscono alloggio in propri allestimenti o mettono a disposizione spazi atti ad ospitare clienti muniti di mezzi di pernottamento autonomi e mobili.

U 7.3.1 – Campeggi. Sono campeggi gli esercizi attrezzati per la sosta ed il soggiorno di turisti provvisti di tende o di altri mezzi autonomi di pernottamento. Nei campeggi è consentita la presenza di allestimenti minimi utilizzabili da clienti sprovvisti di mezzi propri di pernottamento, purché in misura non superiore al

trenta per cento del numero complessivo delle piazzole autorizzate.

U 7.3.2 - Villaggi turistici. Sono villaggi turistici gli esercizi attrezzati per la sosta ed il soggiorno, in allestimenti minimi, di turisti sprovvisti di mezzi autonomi di pernottamento. Nei villaggi turistici è consentita la presenza di piazzole utilizzabili da clienti forniti di propri mezzi mobili di pernottamento, purché in misura non superiore al trenta per cento del numero complessivo delle piazzole autorizzate.

U8 Agricoltura

U8.1 Abitazioni agricole. Sono abitazioni agricole gli alloggi situati all'interno di una azienda agricola, funzionali alle esigenze abitative e di coltivazione dell'imprenditore agricolo e del personale dell'azienda e di soggetti assimilabili. Le abitazioni agricole sono prevalentemente ricavate in edifici preesistenti, in edifici demoliti e ricostruiti o in edifici di nuova costruzione adiacenti all'edificio preesistente che assolve alla funzione di servizio.

U8.2 Fabbricati di servizio. Si intendono gli usi connessi alle attività necessarie allo sfruttamento del suolo aziendale. Si tratta di:

- depositi di prodotti aziendali;
- depositi di materiali necessari alla produzione (foraggi, mangimi, sementi, fertilizzanti, insetticidi, ecc.) anche in strutture verticali (silos o distributori di miscele e tettoie);
- ricoveri per allevamenti di animali domestici per autoconsumo; - locali per la conservazione e prima trasformazione di prodotti aziendali di autoconsumo;
- locali per il ricovero e la riparazione di macchine e attrezzature agricole;
- locali per attività agrituristiche e similari.

U8.3 Strutture per allevamenti aziendali. Sono allevamenti che caratterizzano la tipologia produttiva dell'azienda, collegati allo sfruttamento del suolo aziendale, dei suoi prodotti e collegati alla necessità di arricchimento del suolo, oltre che alla possibilità di smaltimento.

U8.4 Strutture per colture aziendali in serra. Questo uso comprende serre fisse e serre mobili destinate alla intensificazione del ciclo produttivo della coltura specializzata con copertura di porzioni di terreno coltivato. Per serre fisse si intendono le strutture realizzate in elementi leggeri e tamponamenti traslucidi; per serre mobili si intendono invece le strutture a tunnel, ancorate stabilmente al suolo. In entrambi i casi il terreno sottostante dovrà comunque risultare quale supporto per l'abituale e continuativa pratica di coltivazione specializzata.

U8.5 Impianti per la lavorazione dei prodotti aziendali. Questo uso prevede lo stoccaggio, la prima trasformazione, la commercializzazione dei prodotti agricoli e zootecnici aziendali o interaziendali (cantine, frigoriferi, caseifici, mangimifici, ecc.).

U8.6 Rimesse agricole. Questo uso si riferisce a rimesse per macchine agricole che operino per commessa o per noleggio. L'esercizio di tale attività, pur non essendo legato ad una singola azienda o consorzio di aziende, deve risultare connesso con la produzione agricola della zona circostante.

Art. 9 - Destinazioni d'Uso dei servizi

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 (NTAPS). Quando è indicata una destinazione d'uso di un servizio di carattere generale la stessa è comprensiva di tutte le sottocategorie ad essa riferite e riportate nella successiva classificazione, mentre la specifica indicazione di una sottocategoria si limita alla tipologia di funzione espressamente prevista nella definizione di tale sottocategoria.

Le destinazioni d'uso dei servizi sono così classificate:

Rete dei Servizi alla persona

S1

Servizi per l'istruzione di base:

- S1.1 scuole dell'infanzia,
- S1.2 scuole primaria,
- S1.3 scuola secondaria di I grado,

Servizi per l'istruzione superiore:

- S1.4 scuola secondaria di II grado,
- S1.5 Università e servizi universitari: attrezzature didattiche e di ricerca (compresi servizi tecnici, amministrativi, sociali e culturali connessi), scuole speciali di livello universitario, residenze universitarie.

S2

- S2.1 attrezzature di assistenza sociale (residenze e centri per disabili, residenze e centri per anziani, residenze protette e centri per il disagio adulto, centri aggregazione giovanile, comunità per minori, etc.);
- S2.2 strutture per la prima infanzia (asili nido, etc.);
- S2.3 servizi per la cultura e lo spettacolo (musei, teatri, auditori, sale di spettacolo, biblioteche, spazi espositivi, etc.);
- S2.4 servizi amministrativi istituzionali (attività della Pubblica Amministrazione, servizi postelegrafonici e telefonici, servizi della protezione civile, tribunali, mercati coperti, attrezzature della finanza e per la pubblica sicurezza, forze dell'ordine, caserme ed attrezzature ad esse connesse comprese attrezzature militari, etc.);
- S2.5 altre attrezzature di interesse comune.

S3

- S3.1 impianti sportivi scoperti,
- S3.2 servizi sportivi coperti (palestre, piscine, palazzi dello sport, campi coperti, etc.).

S4

- S4.1 attrezzature ospedaliere (IRCCS, AO, ospedali classificati, accreditate, case di cura private incluse day hospital e day surgery, etc.);
- S4.2 attrezzature di diagnosi, cura e ricovero convenzionate (Hospice, RSA, Centri Diurni-CD, CDI, CDD, Istituti di Riabilitazione-IDR, Servizi di Assistenza Domiciliare, Servizi di Medicina di Laboratorio, etc.);
- S4.3 attrezzature di diagnosi (poliambulatori, centri medici polispecialistici, etc.);
- S4.4 attrezzature assistenziali (soggetti erogatori di assistenza domiciliare – AD, ADI, etc.);
- S4.5 Altre attrezzature sanitarie (Medicina del Lavoro, etc.).

S5

- S5.1 luoghi di culto ufficialmente riconosciuti (chiese, centri di culto);
- S5.2 attrezzature aggregative connesse ai luoghi di culto (oratori, centri parrocchiali, attività di formazione religiosa nell'esercizio del ministero pastorale, attività educative, culturali, sociali ricreative e di ristoro che non abbiano fini di lucro, etc.);
- S5.3 altre attrezzature a carattere religioso (abitazione dei ministri del culto, conventi, sedi istituzionali, etc.).

S6

Edilizia Residenziale Pubblica nelle sue articolazioni di legge.

S7

Servizi cimiteriali.

Rete delle infrastrutture e degli impianti

S8

- S8.1 parcheggi a raso;

- S8.2 parcheggi in struttura (compresi uffici per la gestione del parcheggio o del sistema della sosta pubblica, usi complementari quali uffici, attività di assistenza meccanica);
- S8.3 parcheggi inseriti in strutture con destinazioni miste escluse residenza;
- S8.4 parcheggi inseriti in strutture con destinazioni miste compresa la residenza.

S9

- S9.1 aree di interscambio passeggeri-merci (stazioni passeggeri, etc.),
- S9.2 attrezzature deposito e servizi trasporti pubblici.

S10

- S10.1 sedi stradali,
- S10.2 aree per l'allargamento stradale,
- S10.3 sedi ferroviarie e attrezzature ferroviarie,
- S10.4 stazioni di servizio e distributori di carburanti.

S11

- S11.1 impianti per la produzione e distribuzione energia elettrica;
- S11.2 impianti di depurazione acque,
- S11.3 Impianti di stoccaggio-smaltimento-trattamento e recupero rifiuti.
- S11.4 Altri impianti e servizi tecnici di interesse generale.

Rete del verde e della mobilità lenta**S12**

- S12.1 Parchi pubblici attrezzati,
- S12.2 orti,
- S12.3 verde di arredo (aiuole),
- S12.4 verde di connessione (lungo ferrovia, lungo torrenti, viali alberati),
- S12.5 giardino pubblico attrezzato,
- S12.6 terreni di frangia urbana area pedemontana,
- S12.7 spazi aperti collettivi (piazze e aree mercatali,
- S12.8 spazi pubblici di collegamento (percorsi pedonali, ciclabili, ciclopedonali in sede propria, etc.).
- S12.9 Servizi per gli spettacoli viaggianti: spazi aperti (dotati di impianti tecnologici adeguati) idonei a ricevere per tempi limitati le attrezzature temporanee di spettacoli viaggianti quali circo, luna park, feste, concerti, etc.)

Art. 10 – Dotazioni di parcheggi pertinenziali

Gli interventi di nuova costruzione, ampliamento di SU e/o SLP per la quota eccedente il 10% dell'esistente e di demolizione e ricostruzione sono assoggettati al reperimento della dotazione di aree a parcheggio pertinenziale privato, nella misura stabilita per le diverse categorie di destinazioni d'uso come da elenco di seguito riportato:

U1 - Residenziale:

Dotazione parcheggi: 50% della SU

E' comunque prescritto un posto auto per alloggio, anche nel caso di frazionamento di una o più unità immobiliare.

U2 - Artigianato di servizio alla residenza:

Dotazione parcheggi: 50% della SU

U3.1 - Esercizi di vicinato (ESV):

Dotazione parcheggi: 60% della SLP

U3.2 - Media struttura di vendita (MSV):

Dotazione parcheggi: 80% della SLP

U3.3 - Grande struttura di vendita (GSV):

Dotazione parcheggi: 100% della SLP

U3.4 – Struttura di vendita organizzata in forma unitaria:

Dotazione parcheggi: 100% della SLP

U3.5 - Mobilifici ed esposizioni merceologiche:

Dotazione parcheggi: 35% della SLP

U3.6 - Commercio all'ingrosso:

Dotazione parcheggi: 35% della SLP

U3.7 - Centri di telefonia in sede fissa (phone center):

Dotazione parcheggi: 60% della SLP

U3.8 - Pubblici esercizi:

Dotazione parcheggi: 60% della SLP

U3.9 - Sale giochi:

Dotazione parcheggi: 100% della SLP

U4 – Produttiva:

Dotazione parcheggi: 35% della SLP

U4.1 - Depositi a cielo aperto:

Dotazione parcheggi: 30% della ST

U5- Di autotrasporto:

Dotazione parcheggi: 35% della SLP

U6 - Terziaria:

Dotazione parcheggi: 60% della SLP

U 6.3 - Locali di intrattenimento e spettacolo

Dotazione parcheggi: 100% della SLP

U7.1 - Aziende alberghiere:

Dotazione parcheggi: 50% della SLP

U7.2.1 – Attività ricettiva non alberghiera - Case per ferie, ostelli per la gioventù esercizi di affittacamere, case e appartamenti per vacanze, bed & breakfast:

Dotazione parcheggi: 50% della SLP

U7.3 Aziende ricettiva all'aria aperta (campeggi – Villaggi Turistici):

Dotazione parcheggi: 7 posti auto ogni 10 posti tenda;

per le strutture edificate o ad esse assimilabili la dotazione parcheggi è analoga a quella delle strutture ricettive alberghiere 50% della SLP.

Per le destinazioni non contemplate si fa riferimento alle normative vigenti.

Le aree a parcheggio pertinenziale privato sopra determinate comprendono la dotazione di cui all'art. 2 della Legge 122/89 che deve essere sempre verificata e nel caso la dotazione prevista risulti inferiore a quella di legge adeguata di conseguenza. Ai fini dell'applicazione della Legge n.122/89 il volume degli edifici non residenziali viene determinato moltiplicando la superficie lorda di pavimento per l'altezza virtuale di m. 3,00.

Nelle operazioni di ampliamento dovranno essere garantiti gli spazi pertinenziali di parcheggio in aggiunta a quelli esistenti per la sola parte di ampliamento eccedente il 10% della SU/SLP esistente. Questi ultimi, se presenti in misura maggiore rispetto a quelli richiesti, nelle presenti norme, per la parte già edificata, potranno essere computati ai fini dell'ampliamento. Per gli ampliamenti inerenti nuove utilizzazioni residenziali dei sottotetti si applicano le disposizioni della l.r. 12/05

Nei casi di edifici con destinazioni d'uso plurime, la dotazione dei parcheggi dovrà essere verificata per ogni singola destinazione d'uso.

La dotazione di parcheggi di pertinenza come sopra articolata vale sia per gli interventi previsti nel Piano delle Regole sia per gli interventi in attuazione delle previsioni per gli ambiti di trasformazione previsti dal Documento di Piano, salvo diversa e maggiore disposizione contenuta negli ambiti ed azionamenti dei piani.

La dotazione di parcheggi deve essere resa pertinente attraverso atto d'obbligo unilaterale per la relativa funzione. L'amministrazione comunale può richiedere la trascrizione nei registri immobiliari, fatte salve le disposizioni legislative vigenti in materia.

Nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica, ristrutturazione edilizia e manutenzione straordinaria che, pur non prevedendo l'ampliamento della SU e/o del volume esistente, comportassero un incremento del numero di unità immobiliari residenziali, deve essere garantito almeno un posto auto per ogni nuovo alloggio.

Per l'individuazione della dotazione di aree a parcheggio di pertinenza degli interventi che prevedono spazi per servizi ad uso pubblico all'interno dei fabbricati è prevista una valutazione specifica dell'Amministrazione Comunale che tenga in considerazione sia i caratteri specifici dell'intervento sia l'ubicazione nel contesto cittadino.

Gli spazi a parcheggio, da ricavarsi nelle aree di pertinenza degli interventi, potranno essere localizzati anche all'esterno dell'area delimitata dalla recinzione ed essere direttamente accessibili dalla sede stradale, compatibilmente con le ragioni di sicurezza, di igiene e di tutela ambientale. In tal caso sono consentite solo segnalazioni di parcheggi di pertinenza con cartelli o colorazioni al suolo senza alcun tipo o meccanismo di barriera. Il posizionamento dei parcheggi deve essere comunque compatibile con il Codice della strada.

Ai fini delle disposizioni del presente articolo si definisce posteggio lo spazio riservato alla sosta di un autoveicolo, comprensivo delle aree di manovra, che non potranno superare il 50% della superficie complessiva conteggiata. Lo stallo per autovetture deve avere dimensioni minime pari a 5 m x 2,50 m; si definisce parcheggio un'area destinata alla sosta di più veicoli. Non rientrano nel conteggio delle superfici a parcheggio le rampe di accesso, le aree di ingresso carrabile e/o pedonale ed i sedimi di risulta non necessari alla sosta veicolare.

In contiguità con l'area stradale le rampe o le corsie di accesso ai posteggi debbono avere un tratto orizzontale minimo di 3 m. Nel caso di parcheggi in linea lungo l'asse stradale deve essere previsto un arretramento dal filo strada di almeno 2,5 m.

Ogni posteggio e parcheggio deve:

- essere immediatamente accessibile da uno spazio sgombro (strada, passaggio, area di manovra) di adeguata dimensione;
- consentire il parcheggio o la rimozione dell'autoveicolo comodamente, con sicurezza ed in ogni momento, senza doverne prima rimuovere altri;
- essere disimpegnato dalla strada in punti controllabili e tali da non creare pericolo o disagio per il traffico.

La congruità dello spazio sgombro di disimpegno o di manovra dei parcheggi deve essere dimostrata graficamente; per le autovetture si richiede comunque uno spazio minimo di 6 m per corsie di manovre

I parcheggi a raso con più di 10 posti auto debbono essere adeguatamente piantumati, normalmente in ragione di un albero di media grandezza ogni n. 3 posti auto.

I parcheggi destinati ad ospitare un numero di auto uguale o maggiore a trenta si dovranno dotare di un sistema di

raccolta e sedimentazione delle acque di prima pioggia (secondo quanto stabilito dalla l.r. 27/5/1985 n° 62). Le acque di prima pioggia, insieme a quelle cadute successivamente, dovranno essere disperse nelle immediate prossimità del parcheggio stesso, che dovrà di conseguenza garantire una superficie dedicata e un sistema di dispersione adeguati.

Per i parcheggi esterni ad uso pubblico realizzati sulla base del PRG rimangono vigenti le disposizioni contenute nelle relative convenzioni o atti unilaterali d'obbligo.

Le aree asservite a parcheggio ad uso pubblico con specifico atto mantengono tale destinazione e vincolo, salvo disposizioni specifiche di modifica definite dalla e con l'Amministrazione Comunale

Per quanto riguarda le dotazioni di parcheggio pertinenziale privato riguardanti i servizi si rimanda alle disposizioni di legge in vigore e alle specifiche previsioni del Piano dei Servizi.

Art. 11 - Eliminazione e superamento delle barriere architettoniche

Il PGT persegue l'adeguamento dell'ambiente costruito al fine di garantire l'assenza di limiti all'esercizio dell'attività autonoma dei cittadini, in funzione delle esigenze individuali e delle loro limitazioni permanenti o temporanee.

Ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche e localizzative è ammessa la deroga alle norme del P.G.T. ai sensi dell'art. 19 l.r. 20.2.1989 n. 6.

Art. 12 - Disposizioni relative alle zone ed agli interventi sottoposte a tutela ambientale e paesaggistica

Il PGT, al fine di preservare e valorizzare le peculiarità del territorio comunale e di governare le sue trasformazioni secondo obiettivi di qualità paesaggistica, definisce strategie e regole indicando gli obiettivi generali di tutela, valorizzazione e riqualificazione e le azioni da promuovere.

Gli interventi su beni sottoposti a tutela paesaggistica sono soggetti alla disciplina di cui al D.Lgs. n. 42/2004 e al rispetto delle norme di cui agli art. 80 e segg. l.r.12/2005.

Nelle tavole del PGT sono individuate le seguenti aree sottoposte a vincolo e le relative disposizioni:

Siti rete natura 2000

- SIC Grigna Meridionale IT2030002. Nell'ambito dei SIC si applicano le disposizioni di cui alla Direttiva habitat 92/43 EEC. Ente gestore Provincia di Lecco.
- ZPS Monte Resegone IT2060301. Ente gestore ERSAF.
- ZPS Grigne IT2030601. Ente gestore Provincia di Lecco.

Sistema delle aree protette

- PLIS Parco del Valentino (DGR 3/41162 del 17/07/1984)
- Parco Regionale dell'Adda Nord.

Zone di rilevanza ambientale

Ambito del territorio comunale posto al di sopra della linea di livello di 800 m.

Alberi Monumentali

E' vietato abbattere, danneggiare o comunque modificare la struttura degli alberi monumentali individuati negli appositi elaborati grafici. Gli interventi per una corretta manutenzione e conservazione degli alberi monumentali nonché il loro eventuale abbattimento, qualora non siano già attribuiti alla competenza di enti o amministrazioni diverse ai sensi della normativa statale e regionale vigente, sono autorizzati dal Comune, previa acquisizione di un parere tecnico delle strutture competenti in materia di servizi forestali e fitosanitari. L'abbattimento degli alberi monumentali avviene per esigenze di pubblica incolumità o per esigenze fitosanitarie e comunque dopo aver accertato l'impossibilità a adottare soluzioni alternative volte ad evitare l'abbattimento. Vale comunque la normativa nazionale (L.10/2013 art.7) e regionale (D.G.R. IX 1044 del 22.12.2010) oltre alle pianificazioni provinciali e regionali.

Luoghi dell'identità regionale

Valgono le disposizioni del Piano Territoriale Paesaggistico della Lombardia

Patrimonio culturale

Il PGT tutela gli elementi caratterizzanti i beni culturali e paesaggistici fra cui in particolare:

- i beni culturali individuati ai sensi dell'art. 10 del d.lgs. n° 42/2004;
- i beni paesaggistici individuati ai sensi degli artt. 134 e 136 del d.lgs. n° 42/2004;
- i beni paesaggistici individuati ai sensi dell'art. 142 del d.lgs. n° 42/2004;
- i beni paesaggistici e culturali oggetto di tutela comunale.

I beni di cui al "Elenco beni storici e monumentali Legge Regionale 15.4.1975 n° 51", coordinato da Angelo Borghi depositato agli atti del Comune, allegato alla Relazione illustrativa del Piano delle Regole, sono soggetti a particolare attenzione come ulteriore riferimento ad integrazione della tavola DP13, ai fini delle forme di tutela dei beni culturali e paesaggistici.

Art. 13 - Parco Regionale Adda Nord

Per le aree ricomprese all'interno del Parco Regionale Adda Nord, individuato negli elaborati grafici del PGT, valgono le disposizioni del relativo piano territoriale di coordinamento e, quando non in contrasto con le precedenti, le disposizioni dettate dalle Disposizioni normative in relazione alle diverse destinazioni urbanistiche nelle quali il territorio compreso nel Parco è stato suddiviso.

Art. 14 - Classi di sensibilità paesaggistica

Ai sensi del Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) del P.T.R. vigente, in tutto il territorio comunale i progetti che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici (a partire dalla manutenzione straordinaria) sono soggetti ad esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto e devono essere preceduti dall'esame di impatto paesistico, nel rispetto dei criteri stabiliti dal PPR medesimo e dalla Giunta Regionale.

Sono escluse dall'esame d'incidenza paesaggistica le lavorazioni dei terreni che rientrano nelle normali pratiche di coltivazione agricola dei suoli.

Nell'apposito elaborato del PGT sono indicate le classificazioni delle zone e dei luoghi del territorio comunale coerentemente alle indicazioni degli indirizzi regionali in materia.

Art. 15 - Tutela del verde e degli alberi

Le aree alberate presenti nel territorio comunale devono essere tutelate al fine della conservazione e sviluppo dei valori naturali, ambientali ed ecologici. A tale scopo, è consentito il taglio degli alberi di alto fusto, che presentano le seguenti caratteristiche:

- a. alberi morti per cause naturali;
- b. alberi appartenenti a specie esotiche a carattere infestante indicate nel Re.to Regionale n. 5/2007 (Acer negundo, Ailanthus altissima, Amorpha fruticosa, Broussonetia papyrifera, Buddleya davidii, Prunus serotina, Quercus rubra) integrato dalle specie elencate nella lista nera di cui alla DGR 8/7736 del 24.07.2008 (Pinus nigra; Robinia pseudoacacia);
- c. alberi che nello stato in cui si trovano costituiscono pericolo per la pubblica incolumità e che risultano irrecuperabili anche mediante riduzioni della chioma o potatura; tali condizioni sono accertate con perizia tecnica asseverata, corredata da fotografie, redatta da un dottore agronomo o dottore forestale;
- d. alberi il cui diametro, misurato alla base del fusto, è inferiore a 20 cm.

Negli altri casi il taglio alberi può essere eseguito a seguito di istanza del proprietario e di rilascio, da parte del Comune, di autorizzazione paesaggistica.

In tutti gli ambiti in cui è prescritta la sistemazione a verde delle aree di pertinenza delle costruzioni, tale prescrizione si attua con la collocazione a dimora di alberi e arbusti in quantità e misura appropriata allo spazio disponibile tenuto conto dello sviluppo delle singole piante a maturità. Ubicazione, quantità, dimensioni e caratteristiche della

componente vegetale devono essere indicati nel progetto.

Gli alberi e gli arbusti esistenti, in particolare quelli di rilevante interesse per specie, dimensioni, e valore paesaggistico devono essere conservati ed i progetti edilizi devono essere elaborati in modo da rispettare le piante esistenti ed i relativi apparati radicali, le quali devono essere indicate nei disegni e documentate con fotografie.

Nel territorio comunale, dichiarato con d.d.u.o. 3141 del 11/04/2013 zona focolaio per il contenimento del “cancro colorato del platano”, si applicano le misure prescritte dal D.M. 29/02/2012 e dal d.d.u.o. n. 330 del 22/01/2014, tra le quali il divieto di mettere a dimora nuovi platani.

Norme particolari possono essere indicate per i singoli ambiti dagli atti del PGT.

Art. 16 - Sistemazione a verde delle aree scoperte

E' obbligatorio provvedere alla sistemazione a verde con adeguata dotazione arborea e arbustiva delle aree libere dei lotti da edificare presentando, contemporaneamente al progetto edilizio, il progetto della sistemazione a verde. Una volta accertata l' idoneità climatica delle essenze scelte, i criteri per la valutazione della scelta sono sostanzialmente di tipo estetico (fioriture, colore del fogliame, portamento) e/o funzionale (adattabilità all'ambiente urbano, ombreggiante, con funzione di quinta di separazione, sviluppo radicale, resistenza agli inquinanti e alle malattie, risparmio energetico).

In sede di progettazione degli interventi di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione edilizia e di nuova costruzione, gli alberi esistenti dovranno essere rilevati ed indicati su apposita planimetria con allegata documentazione fotografica. Degli stessi dovrà essere previsto il mantenimento, ad eccezione dei casi di dimostrata impossibilità di adottare soluzioni planivolumetriche tali da consentire il loro mantenimento. In tali casi dovrà essere prevista, per ogni pianta abbattuta, la piantagione di almeno due piante della stessa specie di adeguate dimensioni.

La messa a dimora degli alberi nelle zone urbane consolidate, qualora risulti impossibile provvedere all'interno dell'area di intervento, può avvenire in aree esterne - su parere dei competenti uffici comunali - privilegiando il rinverdimento di spazi pubblici.

Nelle zone industriali e per le attività produttive il verde dovrà essere realizzato a fasce alberate di isolamento e filtro di adeguata profondità, almeno per mt 5.

In zone prospicienti la viabilità la riduzione dell'impatto acustico deve essere effettuata, di preferenza, mediante la formazione di impianti vegetali.

Negli ambiti ove siano presenti destinazioni residenziali e produttive, devono essere progettate adeguate fasce verdi di protezione ecologica per ridurre il più possibile gli effetti indotti dalle attività produttive sulla residenza.

Il rispetto delle prescrizioni contenute nel titolo abilitativo riguardanti il verde va verificato al momento della abitabilità/agibilità che potrà essere ugualmente rilasciata, per consentire di eseguire le piantagioni in stagioni idonee, dietro presentazione di adeguata fidejussione a garanzia della corretta esecuzione, sulla base di apposito computo metrico. La fidejussione verrà restituita a seguito di verificato attecchimento e ripresa vegetativa di tutti gli alberi e gli arbusti piantati.

Nel territorio comunale, dichiarato con d.d.u.o. 3141 del 11/04/2013 zona focolaio per il contenimento del “cancro colorato del platano”, si applicano le misure prescritte dal D.M. 29/02/2012 e dal d.d.u.o. n. 330 del 22/01/2014, tra le quali il divieto di mettere a dimora nuovi platani.

Art. 17 - Tutela dei boschi e dei prati

Il PGT persegue, attraverso le disposizioni del PdR, la tutela dei boschi e dei prati, con specifico riferimento alle aree esterne al tessuto consolidato oggetto prioritario di tutela e conservazione.

Art. 18 - Disposizioni per le aree a rischio archeologico

I progetti comportanti scavi nelle zone indicate nell'apposito elaborato – vedi tavv. DP13 e DP18, devono essere trasmessi alla Soprintendenza per i beni archeologici della Lombardia per l'espressione del parere preventivo di competenza e l'eventuale programmazione di indagini archeologiche.

Art. 19 - Disposizioni generali relative alle lavorazioni insalubri esistenti o di nuova realizzazione - Aziende RIR

L'insediamento di industrie insalubri di 1ª classe, nonché l'ampliamento di tali attività preesistenti è disciplinato dal Regolamento Locale d'Igiene. Vanno rispettate tutte le norme che disciplinano le attività produttive ad alto rischio, inibendo le eventuali previsioni del PGT che potrebbero limitare le condizioni di sicurezza.

Su tutto il territorio comunale è escluso l'insediamento di nuove attività industriali a rischio di incidente rilevante (RIR) e di impianti di trattamento di rifiuti di carattere industriale.

Art. 19bis – Individuazione cartografica elenco siti contaminati e stato di attuazione del procedimento

I "Siti contaminati bonificati o in corso di verifica/bonifica (D.Lgs.152/2006 s.m.i.)" riportati in cartografia hanno valore indicativo poiché non costantemente aggiornabili.

Art. 20 - Viabilità e vincolo di rispetto stradale

Le fasce di rispetto stradale sono normalmente destinate alla futura eventuale 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 fasce, 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.

Tutti gli interventi su aree o porzioni di aree soprastanti tratti di viabilità interrata devono ottenere il parere/nulla osta dell'Ente proprietario/gestore la viabilità interessata.

I tracciati viari riportati dal PGT in cartografia hanno valore indicativo. La loro definizione è demandata a specifici strumenti attuativi di settore, se relativi all'intera opera o alla progettazione esecutiva, se si riferiscono a realizzazioni o a riqualificazioni stradali di modesta rilevanza. Eventuali interventi di viabilità non riportati in cartografia possono essere definiti in sede di piano attuativo di ogni ambito.

Art. 21 - Strade private

E' vietato aprire strade private senza l' autorizzazione comunale.

Per ottenere l'autorizzazione comunale all'apertura occorre presentare domanda allegando il progetto della strada. Alla domanda dovrà essere pure allegato uno schema di convenzione che prescriva l'assunzione di tutti gli oneri di costruzione e di manutenzione a carico degli interessati, che preveda la possibilità da parte del Comune di rendere pubblica la via stessa e che fissi il termine per l'esecuzione delle opere.

Le strade private al servizio di abitazioni devono avere di norma una larghezza di 6 m al netto di spazi che l'Amministrazione Comunale potrà richiedere per la sosta degli autoveicoli.

Le strade a fondo cieco dovranno terminare con uno slargo di dimensioni tali da poter assicurare ai normali mezzi di trasporto l'inversione di marcia.

In determinati casi, salvo divieto espresso dal Comune per motivate esigenze, in relazione all'importanza della rete viaria principale, alle sue caratteristiche ed alla situazione urbanistica dell'ambito, potrà essere prescritta la chiusura con cancello all'imbocco delle strade private, particolarmente per quelle a fondo cieco, e la formazione di un adeguato spazio di sosta.

Tutti gli edifici ubicati in prossimità o in fregio alle strade private saranno soggetti alle presenti norme come se fossero in presenza di una strada pubblica.

Art. 22 - Vincolo di rispetto ferroviario

Le aree ferroviarie sono destinate alle sedi ferroviarie esistenti o previste, nonché ai relativi servizi ed impianti. Lungo i tracciati delle linee ferroviarie si applica il DPR n° 753/1980 relativo alle fasce di rispetto ferroviario. Devono inoltre osservarsi le disposizioni di cui al D.P.R. n° 459/1998 "Regolamento recante le norme di esecuzioni dell'art. 11 della L. 447/1995 in materia di inquinamento acustico derivante da traffico ferroviario", con particolare riferimento agli artt. 3 e 5, indicanti le fasce territoriali di pertinenza delle infrastrutture ed i limiti assoluti di immissione del rumore prodotto all'interno e all'esterno delle suddette fasce.

Art. 23 - Vincolo di rispetto cimiteriale

Il limite del rispetto cimiteriale corrisponde a quello formalmente autorizzato dall'autorità competente. Entro tale limite è vietata la realizzazione di qualsiasi costruzione che presenti requisiti di durata, di inamovibilità ed incorporamento del terreno o che sia caratterizzate dalla presenza dell'uomo, anche non continuativa o comunque incompatibile con l'esigenza di assicurare decoro ai luoghi di sepoltura, nonché di tutti gli interventi non previsti dall'art. 338 così come modificato dall'art. 28 della Legge n. 166 del 01/08/2002.

Nelle zone di rispetto cimiteriale valgono le vigenti norme di polizia mortuaria (DPR n. 803/1975).

Le aree di rispetto cimiteriale sono utilizzate, oltreché per l'eventuale futuro ampliamento degli impianti cimiteriali, come aree verdi e parcheggi purché non interessanti gli ambiti della rete ecologica regionale, nonché per sedi viarie; su dette aree è consentito l'esercizio, eccezionalmente e previa convenzione con l'Amministrazione Comunale, di attività economiche in sedi e strutture amovibili (chioschi destinati alla vendita di fiori e di oggetti connessi alle onoranze dei defunti). La convenzione dovrà prevedere che tali strutture vengano rimosse nel caso in cui, per qualunque ragione, non siano più funzionali all'attività economica ammessa. Deve essere rispettata la disciplina di cui all'art. 57, D.P.R. 285/1990 e s.m.i.

Art. 24 - Vincolo di rispetto dei metanodotti

In caso di edificazione in prossimità dei metanodotti presenti sul territorio sono da rispettare le prescrizioni e distanze definite in accordo con l'Ente proprietario del sottoservizio nonché le specifiche disposizioni normative vigenti per le fasce di rispetto.

Art. 25 - Vincolo di rispetto degli elettrodotti

Nelle aree interessate da elettrodotti ad alta tensione non può essere realizzata nessuna costruzione se non nel rispetto delle distanze prescritte dalle disposizioni speciali vigenti in materia e dopo l'ottenimento dell'autorizzazione dell'ente gestore dell'elettrodotto. L'area vincolata, qualora sia considerata fabbricabile dagli strumenti urbanistici, è computabile agli effetti dell'edificabilità del lotto.

Art. 26 - Radon

In caso di nuova costruzione dovrà essere valutata la presenza di gas radon nel sottosuolo e, in tal caso, dovrà essere previsto l'isolamento ermetico dell'edificio dalle sue fondamenta, la posa di tubi di drenaggi, di membrane impermeabili al radon, di casseri isolanti per vespai areati brevettati contro la risalita di umidità e gas radon, ovvero l'adozione di sistemi tecnici per l'espulsione continua dell'aria contenente gas radon (vedasi disposti Decreto Regione Lombardia n. 12.678 del 21/12/2011 "Linee guida per la prevenzione delle esposizione al gas radon in ambienti indoor") e di quanto stabilito dal Regolamento Locale d'Igiene vigente.

Art. 27 - Vincolo di altezza per l'eliperficie

Le altezze dei fabbricati e di qualsiasi manufatto (ivi comprese le antenne) ubicato nelle aree interessate dal vincolo di rispetto per eliperficie ed individuate in elaborato grafico del PGT devono rispettare le norme specifiche per esse dettate.

Art. 28 - Disciplina delle aree di salvaguardia delle acque destinate al consumo umano

Al fine di assicurare, mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle acque destinate al consumo umano erogate mediante impianto di acquedotto che riveste carattere di pubblico interesse, nonché per la tutela dello stato delle risorse, sono individuate aree di salvaguardia distinte in zone di tutela assoluta e zone di rispetto.

Le zone di tutela assoluta delle captazioni ad uso idropotabile (sorgenti e pozzi), di raggio 10 m. dal punto di captazione così come previsto dall'art. 5, comma 4 del D.lgs. n. 258/2000, devono essere adeguatamente protette e adibite esclusivamente ad opere di captazione o presa della risorsa e ad infrastrutture di servizio ai sensi dell'art. 94 del d.lgs. n. 152/2006 e s.m.i.

Nelle zone di tutela assoluta è fatto divieto di realizzare qualunque trasformazione urbanistica ed edilizia. La realizzazione di opere di rilevanza pubblica è autorizzata dalla Giunta provinciale solo quando queste non sono altrimenti localizzabili e previo studio idrogeologico specifico che dimostri l'assenza di pericoli per la risorsa acqua. Le opere e le attività esistenti all'interno delle aree di tutela assoluta vanno di norma delocalizzate; eventuali deroghe possono essere concesse dalla Giunta Provinciale previo specifico studio idrogeologico.

Le zone di rispetto sono graficamente individuate negli elaborati del PGT relativi ai vincoli. In particolare nelle zone di rispetto sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;
- accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- spandimento di concimi chimici, fertilizzanti e pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di autorizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
- aree cimiteriali;
- apertura di cave che possano essere in connessione con la falda;
- apertura di pozzi ad eccezioni di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione e dalla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
- gestione di rifiuti;
- stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- pozzi perdenti;
- pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda 170 Kg per ha di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione.

Per gli insediamenti o le attività preesistenti sopracitate ove possibile e comunque ad eccezione delle aree cimiteriali, sono adottate le misure per il loro allontanamento; in ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza.

In ogni caso, ai sensi dell'art. 94, comma 4, lettera i) del D.lg. 152/2006 e sm.i. e dell'allegato 1, art. 3 del D.G.R. n. 7/12693 del 10/04/2003, all'interno della zona di rispetto dei pozzi, non saranno ammessi i seguenti centri di pericolo:

- linea di elettrodeposizione galvanica
- impianti di depurazione delle acque reflue
- eventuali aree di stoccaggio /deposito di sostanze chimiche pericolose e rifiuti
- reti interne di nuova realizzazione non conformi all'allegato 1, art. 3, D.G.R. n. 7/12693.

Art. 29 - Norme geologiche, idrogeologiche e sismiche

Il PGT viene attuato nel rispetto delle norme relative allo studio dello stato geologico, idrogeologico e sismico nonché da quello del reticolo idrico minore, che costituiscono parte del PGT medesimo.

Nel caso di fattibilità di classe II, III o IV, gli interventi -limitatamente a quelli consentiti- possono essere realizzati solo a seguito della presentazione e dell'approvazione di specifica relazione geologica nonché delle indagini e degli

approfondimenti per essi prescritti che costituiscono presupposto necessario sia della progettazione pianificatoria attuativa sia della progettazione edilizia.

Art. 30- Raccolta e riutilizzazione delle acque meteoriche

Salvo quanto diversamente stabilito dai Regolamenti vigenti in materia o da specifiche disposizioni di attuazione del PR o del PS, in presenza di interventi di nuova costruzione ivi compresi quelli di ampliamento o di demolizione e ricostruzione con diverso sedime, va previsto e realizzato un sistema di raccolta e di riutilizzazione delle acque meteoriche e/o una loro dispersione negli spazi a verde attraverso un idoneo progetto di smaltimento, che garantisca la raccolta delle acque meteoriche, ivi comprese quelle provenienti dalle coperture, per il loro impiego per usi non pregiati (irrigazione aree verdi, servizi igienici, ecc.) e la dispersione per processi lenti delle acque meteoriche raccolte, oltre ad ogni necessario adeguamento delle reti di collettamento.

Art. 31 - Uso temporaneo di edifici e di aree. Attività commerciali

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 normativa vigente in materia di commercio, nel rispetto di eventuali usi specifici stabiliti dal Comune per tali aree, previo parere vincolante della Commissione per il paesaggio e convenzionamento con il Comune, l'insediamento di chioschi e strutture analoghe per l'esercizio di attività commerciali, a condizione che gli stessi non comportino significativa compromissione del corretto assetto e utilizzo funzionale delle destinazioni previste e dell'igiene del territorio nonché delle esigenze di sicurezza della circolazione (pedonale, ciclistica e veicolare) né riduzione del patrimonio arboreo esistenti.

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.

Art. 32 - Muri di sostegno

E' ammessa la realizzazione di muri di sostegno atti a contenere il dislivello di terreni franabili e per creare terrapieni artificiali. Viene prescritto in ogni caso l'uso di materiali di finitura, sulla parete visibile, in modo da garantire un inserimento armonico nel contesto ambientale. I muri di sostegno non possono superare m 1,20 di altezza complessiva misurata dallo spiccatto di marciapiede esistente o previsto o dalla quota naturale del terreno. Tali opere devono rispettare gli arretramenti di cui alle presenti norme.

Altezze del muro di sostegno superiori a m 1,20 possono essere autorizzate nel caso in cui risultino necessarie a causa del particolare stato dei luoghi, e previa valutazione favorevole della Commissione per il Paesaggio.

Art. 33 - Piani Attuativi Vigenti

Per le parti del tessuto urbano consolidato ove è in corso l'attuazione di piani attuativi approvati, le relative previsioni prevalgono sulla disciplina del PGT sino alla scadenza del termine di validità della convenzione ferme comunque restando le obbligazioni e le garanzie tutte poste dalla convenzione a carico dei proprietari. Per dare attuazione alla disciplina di detti piani attuativi vengono utilizzate le definizioni dettate dal PRG in vigore al momento della loro approvazione; l'uso di diversi criteri previsti da discipline premiali è consentito solo previa variante del piano attuativo che tenga conto del maggior peso insediativo conseguente. E' comunque consentito variare le previsioni dei suddetti piani attuativi conformandole alla disciplina del PGT.

A seguito della denuncia catastale dei nuovi fabbricati compresi nelle previsioni dei piani attuativi trovano applicazione le disposizioni per tali aree contenute negli atti del PGT e in particolare delle specifiche zone del Piano delle Regole in cui sono ricomprese.

Art. 34 - Situazioni esistenti e utilizzazione di aree e di costruzioni in contrasto con la disciplina degli atti di PGT

Le situazioni esistenti e l'utilizzazione di aree e di immobili, che risultino in atto alla data di adozione del PGT, in contrasto o difformi con le previsioni del PGT, possono se a suo tempo legittimamente realizzate, essere mantenute sino all'approvazione del piano attuativo o del progetto di opera pubblica o del titolo abilitativo che dia esecuzione alle previsioni del PGT.

Le aree e le costruzioni di cui sopra possono costituire oggetto di interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro e risanamento conservativo; detta facoltà può essere esercitata solo sino all'approvazione del piano attuativo o del progetto di opera pubblica o del titolo abilitativo che dia esecuzione alle previsioni del PGT.

Agli interventi già assentiti con permessi di costruire o DIA/SCIA in contrasto con le previsioni del PGT si applicano le disposizioni di cui all'art. 15 ultimo comma del DPR 380/01, nonché delle specifiche disposizioni normative regionali di dettaglio.

Si precisa che le situazioni esistenti sono da intendersi come comprensive del mantenimento della destinazione d'uso esistente, anche nel caso di cessazione dell'attività, fino alla condizione di un cambio d'uso così come definito dal PGT o di un intervento edilizio superiore a quelli previsti dal presente articolo, per i quali si dovrà dare attuazione alle disposizioni del PGT.

Art. 35 – Aree inserite nel Parco Adda Nord

Tutte le aree ed immobili inseriti nella perimetrazione del Parco Adda Nord sono soggette alle normative del PTC medesimo.

Allegato 1_ Determinazione delle aree per servizi pubblici e degli spazi a parcheggio

Le quote di servizi minimi da reperire in funzione delle destinazioni d'uso secondo le previsioni e le modalità stabilite negli atti di PGT (con particolare riferimento al Piano dei Servizi) sono determinati nella seguente misura:

U1 – Residenziale	25 m ² /abitante
U2 – Artigianato di servizio alla residenza:	50% della SLP
U3.1 – Esercizi di vicinato (ESV)	100% della SLP
U3.2 - Media struttura di vendita (MSV) (anche minore)	120% della SLP
U3.3 – Grande struttura di vendita (GSV)	200% della SLP
U3.5 - Mobilifici ed esposizioni merceologiche	100% della SLP
U3.6 - Commercio all'ingrosso	80% della SLP
U3.7 – Centri di telefonia in sede fissa (<i>phone center</i>)	100% della SLP
U3.8 - Pubblici esercizi	100% della SLP
U4 - Produttiva	20% della SLP
U4.1 - Depositi a cielo aperto	20% della SLP
U5 - Autotrasporti	20% della SLP
U6 - Terziaria	100% della SLP
U7 - Ricettiva alberghiera	100% della SLP

Quando è indicata una destinazione d'uso di un servizio di carattere generale la stessa è comprensiva di tutte la sottocategorie ad essa riferite e riportate nella successiva classificazione, mentre la specifica indicazione di una sottocategoria si limita alla tipologia di funzione espressamente prevista nella definizione di tale sottocategoria.

La quota di parcheggi minima rispetto alla dotazione complessiva potrà essere determinata caso per caso anche in base al livello di servizio del trasporto pubblico.