

## INDICE

<b>TITOLO PRIMO DISPOSIZIONI GENERALI:</b> .....	<b>3</b>
<b>CAPO I – GENERALITA’</b> .....	<b>4</b>
Art. 1 <i>Elaborati del Piano Regolatore Generale</i> .....	5
Art. 2 <i>Ambito di applicazione del Piano Regolatore Generale</i> .....	6
Art. 3 <i>Finalità delle Norme</i> .....	6
Art. 4 <i>Deroghe e modifiche</i> .....	6
Art. 5 <i>Trasformazione urbanistica ed edilizia</i> .....	7
Art. 6 <i>Stato di fatto in contrasto con le previsioni del P.R.G.</i> .....	7
Art. 7 <i>Edificabilità</i> .....	7
Art. 8 <i>Decoro dell’ambiente urbano</i> .....	7
Art. 9 <i>Utilizzazione degli indici</i> .....	8
<b>CAPO II – INDICI E DEFINIZIONI GENERALI</b> .....	<b>9</b>
Art. 10 <i>Descrizione dei parametri e degli indici urbanistici ed edilizi</i> .....	10
Art. 11 <i>Distanze minime tra fabbricati, dei fabbricati dai confini di proprietà e dal ciglio delle strade</i> 13	
Art. 12 <i>Parcheggi su suolo privato</i> .....	15
Art. 13 <i>Modi di intervento nella trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio</i> .....	16
Art. 14 <i>Urbanizzazione primaria e secondaria</i> .....	18
<b>TITOLO SECONDO ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE</b> .....	<b>19</b>
<b>CAPO I – MODALITA’ DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.</b> .....	<b>20</b>
Art. 15 <i>Modalità e strumenti di attuazione del Piano Regolatore Generale</i> .....	21
Art. 16 <i>Documentazione di previsione d’impatto e di clima acustico</i> .....	23
<b>CAPO II – TUTELA DEL PATRIMONIO STORICO E DELL’AMBIENTE</b> .....	<b>24</b>
Art. 17 <i>Edifici monumentali e edifici da sottoporre a tutela di particolare interesse storico-ambientale</i> .....	25
Art. 18 <i>Norme di salvaguardia storico- ambientale</i> .....	26
<b>CAPO III –DESTINAZIONI D’USO</b> .....	<b>30</b>
Art. 19 <i>Le destinazioni d’uso</i> .....	31
Art. 20 <i>Disciplina dei mutamenti delle destinazioni d’uso</i> .....	37
<b>TITOLO TERZO AZZONAMENTO</b> .....	<b>38</b>
Art. 21 <i>Suddivisione del territorio in Zone Territoriali Omogenee</i> .....	39
<b>CAP I ZONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI</b> .....	<b>40</b>
Art. 22 <i>Destinazioni d’uso non ammissibili nelle zone prevalentemente residenziali</i> .....	41
Art. 23 <i>Zona omogenea B</i> .....	43
Art. 24 <i>Zona B1 residenziale di completamento con edifici di antica formazione</i> ....	43
Art. 25 <i>Zona B2 residenziale di completamento sottoposta a Piano di Recupero</i> .....	44
Art. 26 <i>Zona B3 residenziale di completamento</i> .....	45
Art. 27 <i>Zona omogenea C</i> .....	46
Art. 28 <i>Zona C1 residenziale di espansione in attuazione di P.L. convenzionato vigente</i> ...	46
Art. 29 <i>Zona C2 residenziale di espansione sottoposta a P.L.</i> .....	47
<b>CAP II ZONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVE</b> .....	<b>49</b>
Art. 30 <i>Norme generali relative alle zone produttive</i> .....	50
Art. 31 <i>Destinazioni d’uso non ammissibili nelle zone produttive industriali e artigianali</i> .....	50
Art. 32 <i>Zona D1 produttiva industriale e artigianale esistente e di completamento</i> .....	53
Art. 33 <i>Zona D2-A produttiva industriale e artigianale di espansione in attuazione di P.L. convenzionato vigente</i> .....	54
Art. 33- bis <i>Zona D2-B produttiva industriale e artigianale di completamento a volumetria definita</i> .....	54
Art. 34 <i>Zona D3 produttiva industriale e artigianale di espansione sottoposta a Piano Attuativo</i> 55	

Art. 35	Destinazioni d'uso non ammissibili nelle zone produttive per attrezzature e servizi connessi alle attività produttive di espansione sottoposta a P.L.....	57
Art. 36	Zona D4 produttiva per attrezzature e servizi connessi alle attività produttive di espansione sottoposta a P.L.....	59
Art. 37	Zona D5 per attrezzature tecniche al servizio delle attività produttive.....	60
Art. 38	Norme generali relative agli insediamenti commerciali.....	61
<b>CAPO III –AMBITI AFFIDATI ALLA DISCIPLINA TERRITORIALE DEL P.T.C.C.....</b>		<b>62</b>
Art. 39	Insedimenti rurali di interesse storico di rilevanza comprensoriale: località Pezzolo	63
Art. 39 bis	Destinazioni non ammissibili nelle zone agricole.....	63
Art. 40	Zona E1 agricola di sviluppo.....	66
Art. 41	Zona E2 agricola di sviluppo con limitazione per gli allevamenti zootecnici.....	68
Art. 42	Zona E3 agricola di sviluppo e di tutela ambientale.....	69
Art. 43	Zona E4 agricola destinata agli insediamenti agricoli in fascia di tutela ambientale lungo i corsi d'acqua.....	70
Art. 44	Ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti in zona agricola.....	70
Art. 45	Zone di particolare pregio ambientale - tipo a.....	71
Art. 46	Fasce di tutela ambientale lungo i corsi d'acqua.....	71
Art. 47	Mobilità di rilevanza comprensoriale.....	72
Art. 48	Attrezzature pubbliche e collettive e impianti di rilevanza comprensoriale:.....	73
<input type="checkbox"/>	Verde e parchi di rilevanza comprensoriale.....	73
<input type="checkbox"/>	Istituti di ricerca e per la formazione professionale in agricoltura.....	73
Art. 49	Insedimenti di rilevanza comprensoriale – Ambiti a vocazione produttiva e per i servizi	74
<b>CAP IV ZONE PUBBLICHE DI USO PUBBLICO E DI INTERESSE GENERALE.....</b>		<b>76</b>
Art. 50	Zone destinate alla viabilità ed ai relativi rispetti.....	77
Art. 51	Zone per attrezzature e servizi connesse alla viabilità.....	79
Art. 52	Dotazione di aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico.....	80
Art. 53	Zone a standard urbanistico.....	82
Art. 54	Zone per attrezzature e servizi privati di uso pubblico.....	86
Art. 55	Zone per attrezzature cimiteriali.....	90
Art. 56	Zona di rispetto cimiteriale.....	90
<b>CAPO V – ZONE TERRITORIALI SPECIALI.....</b>		<b>92</b>
Art. 57	Aree per servizi tecnologici.....	93
Art. 58	Impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione.....	93
Art. 59	Fascia di rispetto dei pozzi.....	93
Art. 60	Zona a verde privato.....	94
Art. 61	Fascia rispetto dei corsi d'acqua.....	94
Art. 62	Zona verde a filtro.....	95
Art. 63	Zona destinata impianti per la produzione e la distribuzione dell'energia elettrica....	95
Art. 64	Zona a verde di pertinenza stradale.....	97
<b>TITOLO QUARTO DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI.....</b>		<b>98</b>
Art. 65	Coordinamento con le norme geologiche.....	99

titolo primo DISPOSIZIONI GENERALI:

## CAPO I – GENERALITA'

## **Art. 1 Elaborati del Piano Regolatore Generale**

Il Piano Regolatore Generale è costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione
- Piano dei servizi: Relazione descrittiva e illustrativa delle modalità di calcolo - Dimensionamento del piano
- Norme tecniche di attuazione
- E.R.I.R. Elaborato rischi incidenti rilevanti
  
- **ELABORATI GRAFICI:**
  - Generali
    - Tav. 1 Inquadramento Territoriale - scala 1:25.000
    - Tav. 2 Pianificazione sovracomunale: P.T.C. del Lodigiano - scala 1:10.000
    - Tav. 3 Tavola dei vincoli - scala 1:5.000
    - Tav. 4 Centro storico: prima levatura I.G.M. - - scala 1: 5000
  
  - Stato di fatto
    - Tav. A Stato di fatto: legenda
    - Tav. A1 Stato di fatto - scala 1:5.000
    - Tav. A2 Stato di fatto: Tavazzano con Villavesco - scala 1:2.000
    - Tav. A3-A4-A5-A6 Stato di fatto: Polo Logistico – Pezzolo – Modignano – Muzza - scala 1:2.000
  
  - Azzonamento
    - Tav. B Azzonamento: legenda
    - Tav. B1 Azzonamento - scala 1:5.000
    - Tav. B2 Azzonamento: Tavazzano con Villavesco 1 - scala 1:2.000
    - Tav. B3-B4-B5-B6 Azzonamento: Polo Logistico – Pezzolo – Modignano – Muzza - scala 1:2.000
  
  - Dimensionamento del Piano
    - Tav. C1 Dimensionamento del Piano: legenda
    - Tav. C2 Dimensionamento del Piano: Tavazzano con Villavesco - scala 1:2.000
    - Tav. C3-C4-C5-C6 Dimensionamento del Piano: Azzonamento: Polo Logistico – Pezzolo – Modignano – Muzza - scala 1:2.000

Tav. D1 Limiti e condizioni per nuove previsioni insediative e urbanizzative, superficie urbanizzata e urbanizzabile - Verifica di saturazione degli ambiti per la localizzazione degli insediamenti di rilevanza comunale - scala 1:5000

Tav. D2-A Limiti e condizioni per nuove previsioni insediative e urbanizzative, superficie urbanizzata e superficie urbanizzabile – coeff. K - scala 1:2.000

Tav. D2-B Limiti e condizioni per nuove previsioni insediative e urbanizzative, superficie urbanizzata e superficie urbanizzabile – coeff. K - scala 1:2.000

Tav. E Zone territoriali omogenee - scala 1:5.000

Carta di fattibilità geologica

In caso di discordanza tra tavole in scala diversa prevalgono quelle a scala maggiore.

In caso di contrasto tra le tavole di Piano e le N.T.A. prevalgono le previsioni e le prescrizioni contenute in queste ultime.

## **Art. 2 Ambito di applicazione del Piano Regolatore Generale**

Tutto il territorio comunale è disciplinato dal P.R.G. ai sensi della vigente legislazione urbanistica statale e regionale.

L'uso del suolo e le iniziative edilizie sono soggette alle leggi vigenti, alla disciplina delle presenti Norme, alle disposizioni del Regolamento Edilizio, degli altri regolamenti comunali e alle disposizioni contenute del Regolamento d'Igiene Locale.

## **Art. 3 Finalità delle Norme**

Le presenti norme di attuazione integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche del Piano anche agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia di cui alla legge 3 novembre 1952, n. 1902 e successive modificazioni ed integrazioni.

## **Art. 4 Deroghe e modifiche**

Come previsto dall'art. 14 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 il Permesso a Costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'art. 7 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle presenti norme, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7,8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

#### **Art. 5 Trasformazione urbanistica ed edilizia**

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi secondo quanto stabilito dalle vigenti leggi nazionali e regionali e l'esecuzione delle opere è subordinata istanza per ottenimento del titolo abilitativo.

#### **Art. 6 Stato di fatto in contrasto con le previsioni del P.R.G.**

Gli usi del suolo o gli immobili i quali, alla data di adozione del P.R.G., risultino in contrasto con quanto stabilito dal Piano Regolatore potranno subire trasformazioni soltanto per adeguarvisi fatti salvi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria definiti dall'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Nel caso in cui il P.R.G. prevede la destinazione di area di standard urbanistico è ammessa esclusivamente la manutenzione ordinaria.

#### **Art. 7 Edificabilità**

La sola destinazione di un terreno a zona edificabile secondo le previsioni del Piano Regolatore Generale non conferisce il titolo di edificabilità al terreno ove non sussistano le opere di urbanizzazione primaria, ovvero la previsione di realizzazione di tali opere da parte del Comune nel successivo triennio, ovvero l'impegno dei privati di procedere all'attuazione delle stesse contemporaneamente alle costruzioni oggetto dell'istanza volta all'ottenimento del titolo abilitativo, impegno che deve essere assunto con atto di obbligo registrato e trascritto.

Si dovranno inoltre fornire congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti da tale atto.

#### **Art. 8 Decoro dell'ambiente urbano**

Gli edifici esistenti, le relative aree di pertinenza o le aree inedificate vanno mantenuti nelle condizioni di decoro richiesto dall'ambiente urbano, a cura e spese della proprietà.

Il Sindaco, ai sensi di quanto disposto in materia dal T.U.L.C. e P. 148/1915, potrà ordinare l'esecuzione di opere necessarie per il corretto mantenimento dell'ambiente urbano anche in relazione a motivi di igiene, sicurezza pubblica e ordine pubblico.

Nel caso di rifiuto o di mancata esecuzione nei termini fissati, il Comune procederà d'ufficio all'esecuzione dei lavori addossando gli oneri alla proprietà interessata ai sensi e con la procedura di cui al R.D. 14/04/1910 n. 639.

#### **Art. 9 Utilizzazione degli indici**

Gli indici di fabbricabilità e gli altri indici e parametri di piano si applicano alle superfici edificabili.

L'utilizzazione degli indici di fabbricabilità e degli altri indici e parametri di piano su una determinata superficie esclude ogni successivo utilizzo sulle superfici stesse ai fini del calcolo di detti indici, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, se non per saturare l'edificabilità massima consentita e salvo il caso di demolizione e ricostruzione.

Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di sfruttamento volumetrico debitamente trascritto, a cura e spese del richiedente il titolo abilitativo, presso i registri immobiliari.

## **CAPO II – INDICI E DEFINIZIONI GENERALI**

## **Art. 10 Descrizione dei parametri e degli indici urbanistici ed edilizi**

### Df: (m) distanza dei fabbricati

È la distanza che intercorre tra le pareti fronteggianti degli edifici. La distanza è misurata sulla retta orizzontale più breve che individua la distanza tra le pareti. Nel calcolo della distanza tra i fabbricati vengono considerate anche le sporgenze dei terrazzi e dei balconi se aggettanti per una dimensione superiore a 2 m.

### Dc: (m) distanza dal confine

È la distanza che intercorre tra le pareti dell'edificio ed il confine del lotto.

Tale distanza si misura, a partire dal limite esterno di ogni opera in elevazione da terra (anche se aperta) sulla retta orizzontale più breve compresa fra la proiezione orizzontale della parete e la linea di confine del lotto.

Nel calcolo della distanza dal confine vengono considerate anche le sporgenze dei terrazzi e dei balconi se aggettanti per una dimensione superiore a 2 m.

### Ds: (m) distanza dal ciglio della strada

È la distanza minima che intercorre tra la parete di un fabbricato che fronteggia una strada ed il ciglio della strada stessa, misurata sulla perpendicolare alla linea di limite degli spazi pubblici destinati alla viabilità esistenti o previsti. Nel calcolo della distanza dal ciglio della strada vengono considerate anche le sporgenze dei terrazzi e dei balconi se aggettanti per una dimensione superiore a 2 m.

### H:(m) altezza dei fabbricati

E' l'altezza massima, fra quelle delle varie fronti, misurata dal piano di spicco del marciapiede stradale o, in mancanza, dalla quota naturale del terreno, all'intradosso dell'ultimo solaio abitabile, ovvero alla quota media ponderale dell'intradosso della sagoma di copertura in caso di solaio abitabile inclinato.

### St : (mq) superficie territoriale

E' l'area a destinazione omogenea di zona sulla quale il P.R.G. si attua a mezzo di piano urbanistico attuativo preventivo.

È comprensiva delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria.

La totalità dell'area all'interno della perimetrazione del comparto concorre alla determinazione della volumetria e/o della superficie utile edificabile.

Sf : (mq) superficie fondiaria

E' l'area a destinazione omogenea di zona costituita dalle aree destinate alla realizzazione degli edifici e a alle relative aree di pertinenza.

Va misurata al netto delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e delle strade esistenti o che saranno previste internamente all'area, destinate al pubblico transito dei veicoli.

L'area di pertinenza può essere costituita esclusivamente da superfici di terreno contigue, prive cioè tra di loro di una qualsiasi soluzione di continuità. Sono però incluse, nell'area di pertinenza, anche aree soggette a servitù di passaggio privato, di elettrodotto e quelle non soggette all'uso pubblico.

Sc: (mq) superficie coperta

La superficie coperta è la superficie risultante dalla proiezione orizzontale delle parti edificate fuori terra, con esclusione:

- a) per i manufatti compresi nell'ambito di insediamenti a prevalente destinazione diversa dalla produttiva: delle parti aggettanti aperte quali balconi, sporti di gronda e simili se aventi, rispetto al filo della facciata, un distacco non eccedente m.2,00;
- b) per i manufatti compresi nell'ambito di insediamenti a prevalente destinazione produttiva: oltre a quanto sopra detto, dei silos e dei serbatoi di materie prime necessarie alla produzione, dei manufatti costituenti impianti di depurazione e delle pensiline a sbalzo con aggetto non superiore a 3 m.

S.l.p. : (mq) superficie lorda di pavimento

E' costituita dalla somma delle superfici di ciascun piano o soppalco, entro o fuori terra, al lordo delle murature anche perimetrali nonché di ogni altra area coperta e chiusa su almeno tre lati.

La S.l.p. non comprende:

- a) porticati pubblici o privati, logge rientranti, balconi;
- b) le superfici dei volumi tecnici (centrale termica e/o di condizionamento, autoclave, locali per il motore dell'ascensore);
- c) i vani scala e i vani ascensori condominiali e comuni, al servizio di più alloggi;
- d) le cantine e i locali interrati per almeno metà dell'altezza e locali accessori ricavati nel sottotetto;
- e) parcheggi per autovetture fino alla concorrenza dei minimi prescritti dalla Legge 122 del 1989 e successive modifiche e integrazioni (le superfici degli spazi di accesso e di

manovra possono essere computate per una quota non superiore al 60% della superficie destinata alla sosta);

- f) i sottotetti non abitabili;
- g) le superfici occupate da opere edilizie finalizzate al risparmio energetico quali pannelli solari, tetti verdi, serre, teleriscaldamento e al contenimento dei consumi idrici.

#### S.u. : (mq) superficie utile

E' costituita dalla somma delle aree i calpestio (pavimento netto utilizzabile) degli ambienti chiusi abitabili secondo normativa del Regolamento edilizio.

Si intende per superficie degli ambienti chiusi quella ricompresa tra quattro muri o divisori e un solaio di copertura o tetto.

Non vengono computati ai fini della superficie utile:

- le cantine;
- parcheggi per autovetture fino alla concorrenza dei minimi prescritti dalla Legge 122 del 1989 e successive modifiche e integrazioni (le superfici degli spazi di accesso e di manovra possono essere computate per una quota non superiore al 60% della superficie destinata alla sosta);
- i vani scale condominiali e comuni, al servizio di più alloggi;
- i locali tecnici (centrali termiche, autoclavi, cabine elettriche, locali quadri elettrici, locali per impianti in genere);
- gli altri vani interrati o seminterrati non abitabili;
- i sottotetti salvo quanto prescritto dalla L.R. 15 del 15 luglio 1996;
- i locali ascensori;
- le superfici occupate da opere edilizie finalizzate al risparmio energetico quali pannelli solari, tetti verdi, serre, teleriscaldamento e al contenimento dei consumi idrici.

Negli edifici adibiti ad attività produttiva la superficie utile del fabbricato comprende:

- tutti gli ambienti destinati ad attività (uffici, capannoni, aree di lavoro, depositi, magazzini, ambienti espositivi, spazi adibiti alla commercializzazione, servizi al pubblico e al personale)

Non vengono computati al fine della superficie utile:

- i soppalchi aperti;
- gli ambienti destinati a centrali termiche, di condizionamento, ascensori, vani scale, altre centrali tecnologiche,
- gli impianti tecnologici posti all'esterno dei fabbricati, silos, tettoie, cavedi.

S. vendita : (mq) superficie di vendita

E' costituita dall'area destinata alla vendita compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali lavorazioni, uffici e servizi.

Per superficie di vendita di un centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in essa presenti.

Per superficie di vendita delle attività paracommerciali si intende la superficie degli spazi accessibili al pubblico durante le operazioni per le quali tipicamente il pubblico accede all'esercizio.

V (mc.) volume degli edifici

E' dato dal prodotto superficie utile (S.u.) per l'altezza virtuale di 4 m.

So: Superficie di occupazione

È la somma delle proiezioni sul piano orizzontale della superficie coperta e di quella costruita nel sottosuolo.

Ut: (mq/mq) indice di utilizzazione territoriale

Esprime la massima superficie utile (S.u.) edificabile su un mq di superficie territoriale (St) compreso nei piani urbanistici di attuazione.

Uf: (mq/mq) indice di utilizzazione fondiaria

Esprime la massima superficie utile (S.u.) edificabile su un mq di superficie fondiaria (Sf)

Rc (%) rapporto di copertura

Esprime il rapporto tra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf).

**Art. 11 Distanze minime tra fabbricati, dei fabbricati dai confini di proprietà e dal ciglio delle strade**

Distanza minime tra fabbricati

Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione di edifici esistenti e per quelli di sostituzione le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti.

Per gli interventi di sopralzo e di ampliamento di edifici esistenti e di nuova edificazione, fatte salve eventuali diverse prescrizioni imposte dalle norme particolari di zona, è prescritta tra

pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, direttamente prospicienti, la distanza minima pari all'altezza (H) del fabbricato più alto e comunque mai inferiore a mt.10,0.

Questa norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata; mentre non si applica per pareti non finestrate, nel qual caso, fatta salva la facoltà di costruire in aderenza, la distanza minima viene ridotta a mt.5,0.

Questa norma, inoltre, non si applica quando almeno una delle pareti che si fronteggiano abbia altezza (H) inferiore a mt. 2,80; in questo caso la distanza minima è ridotta a mt.3,0.

#### Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà (Dc)

Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione di edifici esistenti e per quelli di sostituzione è ammessa una distanza dai confini di proprietà del lotto non inferiore a quella preesistente.

Per gli interventi di ampliamento e di sopralzo di edifici esistenti e di nuova costruzione, fatte salve eventuali diverse prescrizioni imposte dalle norme particolari di zona, è prescritta una distanza dai confini di proprietà del lotto pari alla metà delle altezze del fronte (H) e comunque mai inferiori a mt.5,0.

I minimi di cui ai commi precedenti possono essere ridotti a mt.0,0 qualora sia intercorso un accordo tra i proprietari per realizzare gli edifici in reciproca aderenza. Tale accordo, qualora l'edificazione non avvenga contestualmente con un progetto unitario, dovrà essere trascritto nei registri immobiliari e riportato negli atti di compravendita.

È comunque consentito, anche senza accordo con il proprietario confinante, elevare sui confini pareti non finestrate di locali accessori a condizione che abbiano una altezza (H) non superiore a mt.2,80 e una lunghezza massima non superiore a 1/3 della lunghezza del lato confinante.

#### Distanze minime dei fabbricati dalle strade (Ds)

Le distanze da osservarsi dal confine stradale, nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, nella piantagione di alberi e di siepi sono quelle fissate dal D.Lgs. n. 285/1992 e dal relativo Regolamento di attuazione, nei casi dagli stessi previsti.

Nei casi non direttamente disciplinati dal D.Lgs. n. 285/92 e dal relativo regolamento di attuazione le distanze da osservarsi nell'edificazione sono quelle prescritte nei commi successivi e dalle norme di zona.

Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e di sopralzo di edifici esistenti e per quelli di sostituzione è ammessa una distanza dalle strade non inferiore a quella esistente.

Per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti o di nuova costruzione, fatte salve eventuali diverse prescrizioni imposte dalle norme particolari di zona, è prescritta una distanza minima pari a 5,0 mt. salvo i casi di costruzione in aderenza con edificio esistente, nei quali è ammessa una distanza dalle strade non inferiore a quella dell'edificio esistente, ed i casi di allineamento già in atto nei quali la distanza minima dal ciglio può essere determinata da tale allineamento.

Nei casi in cui le distanze prescritte dal codice stradale siano superiori a quelle sopra indicate, prevalgono le disposizioni del codice stradale.

Le distanze di cui al presente articolo devono essere osservate anche nel caso di strade pubbliche di progetto mentre non si applicano alle "strade di tipo privato" per le quali si devono osservare le distanze previste dai confini di proprietà.

#### **Art. 12 Parcheggi su suolo privato**

In applicazione della Legge 122/89 e nei limiti e con le modalità in essa contenuti, fermo restando i vincoli previsti dalla vigente legislazione in materia paesaggistica ed ambientale, i proprietari di costruzioni esistenti, possono allestire nel sottosuolo delle stesse, ovvero nei locali siti al piano terreno o ricadenti nell'ambito della loro area di pertinenza, parcheggi da destinare al servizio delle singole unità immobiliari.

Negli interventi di lotti di nuova costruzione devono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati di autoveicoli, al servizio dei nuovi edifici stessi in misura non inferiore ai seguenti valori:

- per insediamenti residenziali: 1 mq/10 mc. di costruzione
- per insediamenti industriali: 1 mq/10 mc. di costruzione
- per insediamenti commerciali: 1 mq/10 mc. di costruzione

Negli interventi di ampliamento questa prescrizione si applica in quanto compatibile con le caratteristiche del lotto. In ogni caso vanno previsti parcheggi privati nella misura minima corrispondente al volume dell'ampliamento stesso.

Nelle zone residenziali B, nel caso di edifici esistenti al momento dell'adozione del presente Piano Regolatore Generale e sprovvisti di autorimesse, è consentita l'edificazione di autorimesse per autovetture, fino al numero massimo di 1 mq. di S.l.p. ogni 10 mc. di costruzione realizzata, anche fuori terra al di fuori della proiezione della copertura.

Il comma precedente non si applica negli interventi di demolizione totale e ricostruzione.

L'edificazione delle autorimesse entro tali limiti, non viene conteggiata agli effetti della verifica dell'indice di edificabilità fondiaria (If) e del rapporto di copertura (Rc).

Comunque le autorimesse per autovetture realizzate al di fuori della proiezione della copertura degli edifici residenziali preesistenti dovranno essere progettate in armonia con la tipologia degli edifici residenziali principali stessi evitando di creare guasti di carattere ambientale nel tessuto residenziale nel quale si inseriscono e possibilmente ricavati negli spazi accessori e l'accesso alle autorimesse dovrà avvenire solo dal cortile interno delle costruzioni principali.

Nelle rimanenti zone residenziali di espansione, le autorimesse devono essere esclusivamente ricavati al piano terreno o al piano seminterrato degli edifici principali e quindi nell'ambito della proiezione della copertura degli edifici stessi.

### **Art. 13 Modi di intervento nella trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio**

Le definizioni degli interventi di recupero del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente così come degli interventi di trasformazione edilizia del territorio comunale, sono quelle previste all'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 di seguito riportate:

- a) "interventi di manutenzione ordinaria", gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- b) "interventi di manutenzione straordinaria", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;
- c) "interventi di restauro e di risanamento conservativo", gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

- d) "interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.
- e) "interventi di nuova costruzione", quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:
- e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);
  - e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
  - e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedito;
  - e.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
  - e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
  - e.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
  - e.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedito;
- f) gli "interventi di ristrutturazione urbanistica", quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Le definizioni precedentemente riportate prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi. Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'articolo 34 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490.

#### **Art. 14 Urbanizzazione primaria e secondaria**

Le urbanizzazioni primaria e secondaria sono costituite da quell'insieme di servizi, aree ed opere necessarie per permettere l'utilizzo di un'area a scopo edificatorio, secondo le destinazioni previste dal Piano Regolatore. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono quelle indicate dalle leggi vigenti ed in particolare quelle considerate dalla L.R. 05/12/1977 n. 60 e tabelle annesse, così come precisate dalle delibere comunali, ai sensi dell'art. 3 della stessa legge.

Sono opere di urbanizzazione primaria:

- le strade al servizio delle aree edificabili, idonee al transito veicolare fornite di adeguata impermeabilizzazione della carreggiata e dei relativi spazi accessori (marciapiedi, aree di sosta, piste ciclabili ecc.);
- le condotte per lo scolo delle acque chiare e nere, i relativi impianti di depurazione ed opere accessorie (caditoie, pozzetti, ecc.);
- le condotte per l'erogazione dell'acqua potabile, i relativi impianti di captazione, sollevamento e opere accessorie;
- le condotte per l'erogazione del gas;
- la rete di distribuzione dell'energia elettrica con le relative cabine di trasformazione (compresa la predisposizione delle canalizzazioni sotterranee per le condutture elettriche) e gli impianti di illuminazione pubblica delle aree stradali;
- la rete telefonica (compresa la predisposizione delle canalizzazioni sotterranee per le condutture telefoniche).
- le aree per parcheggi di uso pubblico.

Sono opere di urbanizzazione secondaria:

- gli asili nido e le scuole materne; le scuole dell'obbligo, nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
- gli edifici e gli impianti per i mercati di quartiere, per le attrezzature amministrative, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie e religiose;
- i parchi, i giardini e il verde attrezzato per lo sport, la ricreazione e lo svago.

La determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria a carico dei privati che intendono urbanizzare ed edificare le aree, sarà effettuata secondo criteri da stabilirsi mediante deliberazione Consigliare.

titolo secondo ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

## **CAPO I – MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.**

## **Art. 15 Modalità e strumenti di attuazione del Piano Regolatore Generale**

Il P.R.G. viene attuato attraverso gli strumenti che seguono.

### a) Piani attuativi

Sulle tavole del P.R.G. sono indicate, con apposito perimetro, le parti del territorio assoggettate a preventivo piano attuativo esteso all'intero comparto perimetrato.

L'assetto planivolumetrico e degli spazi e attrezzature pubbliche dovrà conformarsi alle prescrizioni attuative del P.R.G.

La quantità minima delle aree pubbliche o di uso pubblico (spazi per opere di urbanizzazione primaria e secondaria) da cedere è prescritta per ogni piano attuativo. In ogni caso le aree pubbliche o di uso pubblico non potranno essere inferiori a quelle prescritte dalla leggi vigenti.

I Piani Attuativi, alla cui redazione e approvazione preventiva sono subordinate le istanze volte all'ottenimento del titolo abilitativo, possono essere di iniziativa pubblica o di iniziativa privata.

I Piani Attuativi si applicano obbligatoriamente nelle zone indicate dalla planimetria di azzonamento del P.R.G. e dalle presenti Norme; tali Piani hanno il fine di predisporre una progettazione urbanistica di dettaglio intermedia tra il P.R.G. e il progetto edilizio soggetto a intervento diretto.

I Piani Attuativi di iniziativa pubblica comprendono:

- Piani Particolareggiati di cui all'art. 13 e seguenti della Legge 17/08/1942 n. 1150;
- Piani di Recupero di cui agli artt. 27 e 28 della Legge 05/08/1978 n. 457;
- Piani per l'Edilizia Economica e Popolare di cui alla Legge 18/04/1962 n. 167;
- Piani per gli Insediamenti Produttivi di cui all'art. 27 della Legge 22/10/1971 n. 865;
- Piani di Lottizzazione d'ufficio di cui al penultimo comma dell'art. 28 della Legge 17/08/1942 n. 1150.

I Piani Attuativi di iniziativa privata comprendono:

- Piani di Recupero di cui agli artt. 27 e 28 della Legge 05/08/1978 n. 457, secondo le modalità dell'art. 30 della stessa legge;
- Piani di Lottizzazione convenzionata di cui all'art. 28 della Legge 17/08/1942 n. 1150.

#### b) Permesso a Costruire Convenzionato

Il Permesso a Costruire Convenzionato, come previsto dall'art. 5 comma 3 della L.R. 1/2001, è uno strumento di attuazione del P.R.G. la cui finalità è di assicurare la partecipazione diretta all'urbanizzazione del territorio da parte dei soggetti attuatori degli interventi edilizi.

Il Permesso a Costruire Convenzionato può essere previsto dalle singole disposizioni di zona in alternativa al piano attuativo.

Il Permesso a Costruire Convenzionato è necessario in caso di cessione e/o asservimento di aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico e di esecuzione di opere di urbanizzazione da parte del concessionario.

Il Permesso a Costruire Convenzionato prevede l'attuazione attraverso la presentazione di planivolumetrico, della documentazione di permesso di costruire e di uno schema di convenzione con l'Amministrazione Comunale.

La valutazione dei progetti è soggetta a parere della Commissione Edilizia.

Il rilascio del Permesso a Costruire Convenzionato deve essere preceduto:

- dall'approvazione dello schema di convenzione da parte del Consiglio Comunale;
- dalla stipulazione, tra Amministrazione Comunale e concessionario, della convenzione in forma di atto pubblico o scrittura privata autenticata, da trascrivere a cura e spese del concessionario nei registri immobiliari.

Il contenuto della convenzione può variare in rapporto alla sua specifica funzione e tipologia; possono essere applicate, in via analogica, le disposizioni in materia di contenuto delle convenzioni urbanistiche annesse ai Piani Attuativi.

#### c) Intervento diretto

Tutti gli interventi per i quali non è previsto un preventivo piano attuativo e quelli in attuazione di quanto previsto da detti piani, dopo la loro approvazione, si attuano per intervento edilizio diretto nei modi e con le procedure previste dalle vigenti leggi per i diversi tipi di intervento.

#### Convenzione nei Piani Attuativi e nei Permessi a Costruire Convenzionati

Nelle convenzioni dei Piani Attuativi e dei Permessi a Costruire Convenzionati deve essere comunque contenuto l'impegno alla cessione e/o alla monetizzazione delle aree a standard di cui all'art. 52 "Dotazione di aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico" delle presenti norme e alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione corrispondente al carico insediativo massimo consentito dalle norme di zona.

## **Art. 16 Documentazione di previsione d'impatto e di clima acustico**

Ai sensi dell'art. 8, comma 4, L. 447/95, le istanze per il rilascio del titolo abilitativo relative a nuovi impianti e infrastrutture adibiti ad attività produttive, sportive e ricreative e a postazioni di servizi commerciali polifunzionali, dei provvedimenti comunali che abilitano alla utilizzazione dei medesimi immobili e infrastrutture, nonché le domande di licenza o di autorizzazione all'esercizio di attività produttive devono contenere una documentazione di previsione di impatto acustico.

Ai sensi dell'art. 8, comma 3, L. 447/95, è richiesta una valutazione di clima acustico per nuovi insediamenti residenziali in prossimità di strade di tipo A,B,C,D,E,F, di discoteche, di circoli privati e pubblici esercizi ove sono installati impianti o macchine rumorose, impianti sportivi e ricreativi, ferrovie.

Ai sensi dell'art. 5 comma 3 della LR. 13/01, si stabilisce che la documentazione di previsione d'impatto e di clima acustico debbano essere conformi ai criteri stabiliti dalla Giunta Regionale (Deliberazione della Giunta Regionale n. VI/8313 dell'8 marzo 2003) e sottoposte al parere A.R.P.A.

## **CAPO II – TUTELA DEL PATRIMONIO STORICO E DELL'AMBIENTE**

**Art. 17 Edifici monumentali e edifici da sottoporre a tutela di particolare interesse storico- ambientale**

Il P.R.G. recepisce quanto normato all'art. 10 comma 12 dalle N.T.A. del P.T.C.C. del Lodigiano in merito alla tutela e valorizzazione del patrimonio ambientale e storico attraverso gli elaborati grafici e la seguente normativa.

Il P.R.G. identifica:

- 1) gli edifici di origine civile, religiosa, militare, di interesse storico e monumentale di rilevanza comprensoriale vincolati ai sensi e per gli effetti del D.Lgs n.490/99 e più precisamente: ponte sul canale Muzza in località Fraz. Zelasche.
- 2) gli insediamenti rurali di interesse storico di rilevanza comprensoriale vincolati dal P.T.C.C. del Lodigiano e più precisamente: la località Pezzolo.

Inoltre il P.R.G. identifica gli edifici di particolare pregio architettonico vincolati dal P.R.G. e più precisamente:

- Chiesa Assunzione della Beata Vergine Maria
- Casa padronale azienda agricola San. Gregorio
- Chiesa sconsacrata – via Emilia
- N° 3 proprietà immobiliari private – via Emilia
- Cappella sconsacrata – località C.na de Zecchi

Tali edifici e manufatti sono individuati con apposito simbolo grafico nelle tavole di azzonamento.

Gli interventi ammessi sugli edifici di cui al presente articolo sono indicati nelle tavole di azzonamento del P.R.G.

Gli interventi di manutenzione ordinaria non devono comunque ledere i lineamenti architettonici degli edifici e la loro coerenza ambientale attraverso l'impiego di materiali e colori che, nonostante l'analogia con quelli preesistenti, risultassero inadeguati a tale scopo.

## **Art. 18 Norme di salvaguardia storico- ambientale**

Nelle tavole di azionamento sono evidenziati gli edifici isolati o sparsi nel tessuto di recente edificazione, che costituiscono la testimonianza dell'antico nucleo urbano . La loro densità sul territorio non è tale da poter individuare un vero e proprio "nucleo di antica formazione". Restano comunque, con la loro tipologia e morfologia, una testimonianza concreta del vecchio insediamento. Per questo la normativa non ha carattere generale, ma è indirizzata alla salvaguardia del singolo elemento.

Negli elaborati grafici sono indicate le modalità d'intervento sui singoli edifici con riferimento all'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380; valgono, inoltre, le prescrizioni di cui ai commi successivi.

### 1. Norme morfologiche.

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di interesse storico, anche nei casi di demolizione e ricostruzione, dovranno ricercare l'inserimento nel tessuto urbano esistente nel massimo rispetto dei caratteri ambientali, urbanistici, architettonici, tipologici e morfologici dello stesso.

La progettazione dovrà curare l'individuazione, il recupero, la valorizzazione e la rivitalizzazione di tali caratteri ambientali. A tal proposito sono vietate superfetazioni turbative. I materiali, le finiture, i colori, le partiture delle facciate e le proporzioni delle aperture, dovranno tendere a mantenere inalterati i caratteri ambientali tradizionali.

Gli elementi caratterizzanti l'ambiente urbano (decorazioni, edicole, fontane, pozzi, pergolati, porticati, logge, pavimentazioni, ecc.) dovranno essere mantenuti e valorizzati.

I materiali ed i colori da adottare negli interventi edilizi dovranno essere quelli della tradizione locale:

- intonaco civile tinteggiato;
- zoccolatura in intonaco stollato, cemento martellinato, graniglia liscia o martellinata;
- coperture in cotto;
- serramenti con persiane;
- infissi in legno;
- pluviali e canali in rame;
- parapetti realizzati con tipologie e materiali tradizionali.

Le coperture dovranno essere a falda ed il manto di copertura sarà limitato ai coppi in cotto e a tegole di altro materiale che tendano a riprodurre i caratteri cromatici e la superficie della copertura in coppi. Le pavimentazioni degli spazi aperti e scoperti dovranno essere realizzate con materiali tradizionalmente usati in loco mantenendo e valorizzando le zone verdi e piantumate.

Nell'ambito degli interventi sul patrimonio edilizio di interesse storico sono da includere gli spazi scoperti (cortili, giardini, ecc.) che risultassero pertinenziali alla costruzione. I cortili liberi, le piantumazioni ed il verde esistente dovranno essere mantenuti e rispettati.

In tutti i progetti presentati per il rilascio del titolo abilitativo, gli eventuali alberi di alto fusto esistenti dovranno essere rilevati e indicati su apposita planimetria con allegata documentazione fotografica. I progetti dovranno essere studiati in maniera da rispettare le piante esistenti per quanto possibile e dovranno produrre, oltre alla documentazione di cui sopra, anche il progetto dettagliato della sistemazione esterna di tutta l'area, con l'indicazione delle piante e delle zone alberate, delle zone a giardino o a coltivo e di tutte le opere di sistemazione (pavimenti, recinzioni, arredi fissi, ecc.) precisando la denominazione di alberi e arbusti. L'abbattimento di alberi di alto fusto esistenti può essere consentito eccezionalmente solo se previsto dal progetto approvato o se tali essenze sono in condizioni tali da presentare pericolo per l'incolumità pubblica e privata. Ogni albero abbattuto in base al progetto deve essere sostituito da altri in numero uguale secondo le specie con circonferenza minima cm 12, posti a dimora su area interna al lotto.

La scelta dei materiali e delle finiture, usati nella nuova edificazione o nella manutenzione ordinaria di tutti gli edifici compresi quelli relativi alle attrezzature per la produzione agricola, non dovrà compromettere i caratteri architettonici e tipologici del complesso.

A qualsiasi richiesta di intervento su tali edifici si dovrà allegare il rilievo fotografico dell'intero complesso.

I nuovi posti macchina, al fine di salvaguardare i valori ambientali, dovranno essere necessariamente ricavati nell'ambito della superficie coperta degli edifici, in particolar modo, riutilizzando, possibilmente, spazi con antica destinazione a servizi a condizione che i posti macchina risultino legati da vincolo di pertinenza specifico alle unità immobiliari previste dall'intervento stesso.

La progettazione degli interventi dovrà adeguarsi alla problematica culturale dell'operare in ambienti da salvaguardare e valorizzare.

## 2. Vincoli di facciata

Il P.R.G. individua con apposito simbolo grafico le facciate ritenute meritevoli di salvaguardia architettonico-ambientale: proporzione altezza-larghezza, correttezza compositiva, rapporto pieni-vuoti, particolari costruttivi di una certa eleganza e raffinatezza, cornici, sottogronde bugnate ecc. ecc.; rapporto esterno spazio interno, datazione storica specifica. Su di esse ricade il vincolo del restauro secondo l'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Sulle rimanenti parte dell'edificio è consentita la ristrutturazione.

### 3. Vincolo di cortina

Il P.R.G. individua con apposito simbolo grafico gli edifici prospicienti le vie del nucleo di antica formazione che formano e che devono mantenere la tipologia a "cortina". In tal senso, anche nel caso di demolizione e ricostruzione, la nuova costruzione dovrà nascere sull'antico sedime. Non sono permessi sfondati né portici.

### 4. Vincolo di allineamento per interventi di demolizione e ricostruzione

Il P.R.G. individua con apposito simbolo grafico il limite dell'allineamento della cortina edilizia che dovrà essere rispettato in interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti.

### 5. Documentazione ai fini del rilascio dei titoli abilitativi.

Negli edifici di interesse storico e monumentale sottoposti alle disposizioni della Legge 01/06/1939 n.1089, ora D.lgs. 29 ottobre 1999, n. 490, qualsiasi modifica alla situazione in atto deve ottenere la preventiva autorizzazione di legge con espresso riferimento alle norme contenute alla Legge Regionale n. 18 del 09/06/1997.

### 6. Salvaguardia dei valori ambientali negli interventi sulla rete irrigua e tutela delle acque irrigue dall'inquinamento.

Per garantire adeguata tutela dei valori ambientali, gli interventi sulla rete irrigua dovranno essere progettati e attuati in conformità alle previsioni del P.T.C.C. nonché in modo da escludere o, comunque minimizzare e mitigare gli effetti sul contesto, con particolare riferimento al patrimonio arboreo e all'ambiente naturale; gli interventi eccedenti la manutenzione e che comportino il taglio degli alberi lungo le sponde possono essere assentiti dagli Enti competenti in base ai criteri contenuti nel P.T.C.C.

In tutti i casi in cui venissero dismesse rogge o lanche comprese in zone sottoposte a tutela dal P.T.C.C. della Provincia di Lodi e dalle presenti N.T.A., deve essere mantenuta una bocca d'acqua che garantisca il mantenimento dell'ambiente naturale esistente. Nel caso di interventi per l'attuazione dei Programmi di Bonifica e dei Piani di Riordino Irriguo che prevedessero la razionalizzazione idraulica di un fascio di rogge o di recupero funzionale di un solo alveo si applicano le norme di cui ai presenti commi; le fasce destinate ai percorsi di servizio per l'esercizio della manutenzione non potranno superare i 5 m.

L'Ente operatore o il privato, qualora autorizzato all'abbattimento di alberi d'alto fusto per necessità tecniche connesse all'esecuzione dei lavori, dovrà provvedere alla ripiantumazione delle zone interessate dall'intervento con essenze identiche alle preesistenti. L'eventuale cessione ai frontisti dei terreni sui quali esistano alvei dismessi dove siano a dimora alberi d'alto fusto caratterizzati da essenze tipiche del paesaggio agrario, potrà avere luogo a condizione che i frontisti medesimi, contestualmente all'atto di rogito, si impegnino a mantenere tali essenze provvedendo alla loro piantumazione alla fine del ciclo vegetativo.

Richiamata la legislazione nazionale e regionale vigente e relativa alla difesa dall'inquinamento delle acque superficiali e sotterranee, lungo tutti i corpi idrici per una profondità di 10,00 m. dalla sponda, non è ammesso lo smaltimento mediante fertirrigazione dei liquami provenienti dagli allevamenti zootecnici di qualsiasi tipo, mentre è ammessa la normale concimazione del terreno.

Restano salve le disposizioni più restrittive dei programmi di bonifica o dei piani di riordino irriguo.

### **CAPO III –DESTINAZIONI D'USO**

### **Art. 19 Le destinazioni d'uso**

La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve essere indicata sia nei progetti di intervento edilizio diretto, sia in quelli per interventi urbanistici attuativi. Nelle condizioni e negli atti d'obbligo, cui è subordinato il rilascio del titolo abilitativo, deve essere incluso l'impegno al rispetto di dette destinazioni.

Per gli edifici in difformità di destinazione d'uso rispetto alle previsioni di PRG, sono ammesse solo opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, così come definite dall'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Con riferimento alle diverse aree o edifici, il PRG determina le destinazioni d'uso non ammissibile (ovvero escluse).

Le destinazioni d'uso non ammissibili e le eventuali quantità sono indicate nelle Norme di ciascuna zona secondo categorie elencate nel presente articolo.

Attività che non dovessero comparire negli elenchi del presente articolo dovranno essere desunte per analogia nelle categorie qui di seguito indicate.

#### AG Agricoltura

Consiste nell'uso del suolo per lo svolgimento di attività volte alla coltivazione della terra e all'allevamento zootecnico. Fanno capo a questa destinazione d'uso:

AG - AGRICOLTURA	
AG-1	campi coltivati
AG-2	colture florovivaistiche
AG-3	colture orticole
AG-4	boschi
AG-5	pascoli
AG-6	serre
AG-7	fabbricati ed impianti direttamente connessi alla lavorazione della terra e attrezzature annesse (edifici per l'allevamento animale non a carattere intensivo, fienili, depositi per attrezzi e macchinari, silos, serbatoi idrici, stalle ecc.)
AG-8	edifici per l'allevamento animale a carattere intensivo
AG-9	edifici per la trasformazione, lavorazione e immagazzinamento di prodotti agricoli
AG-10	attività socio-ricreative, sportive, culturali, ricettive di tipo agriturismo

### PR Produzione

Consiste nell'uso degli edifici e dello spazio aperto per lo svolgimento delle attività volte alla estrazione di materie prime, alla fabbricazione di prodotti commerciali (sia mediante trasformazione del grezzo o del semilavorato, sia mediante assemblaggio di parti prodotte altrove), alla loro conservazione, manutenzione e riparazione. Fanno capo a questa destinazione d'uso:

PR - PRODUZIONE	
PR-1	officine industriali
PR-2	officine artigianali
PR-3	magazzini e depositi coperti e scoperti, a servizio di officine industriali e artigianali, anche non localizzate nello stesso lotto
PR-4	spazi ospitanti attività per la riparazione delle autovetture
PR-5	spazi aperti ed impianti per l'attività di rottamazione

### TR Terziario / Direzionale

Consiste nell'uso degli edifici e dello spazio aperto per lo svolgimento di attività dirette alla produzione e alla fornitura di servizi. Quando ricopre il ruolo di destinazione d'uso pertinenziale comprende le attività di gestione e amministrazione di attività di natura produttiva e commerciale. Fanno capo a questa destinazione d'uso:

TR - TERZIARIO DIREZIONALE	
TR-1	edifici per uffici
TR-2	locali per uffici e studi professionali
TR-3	centri di ricerca scientifica e tecnologica
TR-4	commercio all'ingrosso senza accesso diretto del pubblico per l'esame e/o il prelievo di merci, come definito dal Decreto Legislativo 31 marzo 1998, n° 114 all'art. 4 "attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e la rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande"
TR-5	edifici per la fornitura alle imprese, in modo unitario e coordinato, di servizi relativi alla formazione e aggiornamento del personale, alla documentazione tecnica e scientifica, all'amministrazione e gestione aziendale, all'incontro e alla comunicazione (sale convegni, sale espositive, ecc.)

### CM Commercio al dettaglio

Consiste nell'uso degli edifici e dello spazio aperto per lo svolgimento di attività dirette alla vendita di beni e alla fornitura di alcuni servizi. Fanno capo a questa destinazione d'uso:

CM – COMMERCIO AL DETTAGLIO	
CM-1	esercizi di vicinato: esercizi aventi superficie di vendita fino a 150 mq suddivisi in: CM –1.1 esercizi commerciali di vicinato non alimentari CM –1.2 esercizi commerciali di vicinato alimentari CM – 1.3 esercizi paracommerciali di vicinato
CM-2	medie strutture: esercizi aventi superficie di vendita tra 151 e 1500 mq suddivisi in: CM - 2.1 medie strutture non alimentari CM – 2.2 medie strutture alimentari CM – 2.3 medie strutture paracommerciali
CM-3	grandi Strutture: esercizi aventi una superficie di vendita superiore ai 1500 mq suddivisi in: CM – 3.1 grandi strutture non alimentari CM – 3.2 grandi strutture alimentari CM – 3.3 grandi strutture paracommerciali
CM-4	centri commerciali come definito dal Decreto Legislativo 31 marzo 1998, n° 114 all'art. 4 "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".

Sono considerate attività paracommerciali:

- a) spazi ospitanti le attività dell'artigianato di servizio (parrucchieri, fotografi, lavanderie, laboratori di pasta fresca e gelaterie calzolaio, tappezziere, restauratore, estetista, sarto, lavanderia, ecc.);
- b) attività di trattenimento e spettacolo soggette a licenza di pubblica sicurezza (locali notturni, sale da ballo, sale da gioco o biliardo, bowling, bocciodromi, cinema, teatri, sale per concerti, sale convegni);
- c) centri sportivi (palestre, piscine, etc), campi da gioco, centri benessere a gestione privata e non convenzionate;
- d) attività quali sportelli bancari, agenzie assicurative, scuole guida, agenzie pratiche auto, locali scommesse, attività di noleggio veicoli;
- e) autolavaggi;
- f) spazi attrezzati per la vendita all'aperto;
- g) stazioni di servizio, distribuzione e deposito dei carburanti.

Il commercio all'ingrosso è considerato attività commerciale solo quando ha accesso diretto da parte del pubblico per l'esame e il prelievo delle merci.

Le attività di cui al precedente punto d) con superficie superiore ai 600 mq rientrano nella categoria terziario direzionale.

#### ES Esercizi di somministrazione

Consiste nell'uso degli edifici e dello spazio aperto per lo svolgimento di attività volte alla somministrazione di bevande e alla ristorazione. Fanno capo a questa destinazione d'uso:

EP- ESERCIZI DI SOMMINISTRAZIONE	
EP-1	bar
EP-2	ristoranti
EP-3	self-service
EP-4	mense

#### RS Residenza

Consiste nell'uso degli edifici e dello spazio aperto per svolgimento di tutte le funzioni che appartengono alla dimensione domestica dell'abitare. Fanno capo a questa destinazione d'uso:

RS - RESIDENZA	
RS - 1	alloggi in edifici unifamiliari e plurifamiliari per la residenza permanente
RS - 2	locali c/o edifici di pertinenza, strettamente legati allo svolgimento delle funzioni domestiche, per i quali non è prevista la permanenza continuativa di persone

#### AR Attrezzature ricettive

Consiste nell'uso degli edifici e dello spazio aperto per consentire la permanenza temporanea di persone e per offrire loro i servizi necessari al soggiorno. Fanno capo a questa destinazione d'uso:

AR – ATTREZZATURE RICETTIVE	
AR-1	alberghi
AR-2	motel
AR-3	pensioni e locande
AR-4	residence
AR-5	ostelli
AR-6	campeggi

### Au Attrezzature urbane

Consiste nell'uso degli edifici o dello spazio aperto, pubblici o privati, ai fini dello svolgimento di attività ricreative, culturali e assistenziali dirette a tutti i cittadini, o ai fini della fornitura di servizi di interesse collettivo. Si suddividono in:

AU – ATTREZZATURE PUBBLICHE URBANE	
AU-1	Attrezzature relative all'istruzione: asili nido: scuole materne, scuole elementari, scuole medie inferiori, collegi, convitti, pensionati
AU-2	Attrezzature d'interesse comune: <ul style="list-style-type: none"><li>- servizi sociali e assistenziali (centri di assistenza sociale, consultori familiari, sedi per associazioni, centri socio-culturali di quartiere, ambulatori e poliambulatori, locali ospitanti centri di analisi e diagnosi e medico-specialistici)</li><li>- servizi amministrativi (uffici tecnici e amministrativi comunali, uffici degli enti pubblici e delle società a prevalente capitale pubblico (inail, Inps, Poste, Asl, ecc.))</li><li>- Spettacolo e cultura (teatri, cinematografi ad una o più sale, auditorium e spazi plurifunzionali per lo spettacolo, sale per convegni e manifestazioni, biblioteche, musei, locali ed edifici per esposizioni, spazi attrezzati per ospitare manifestazioni culturali e lo ricreative all'aperto, ivi compresi circhi e luna park)</li><li>- Attrezzature comunali (laboratori e officine comunali e o pubbliche, magazzini e depositi, rimesse dei trasporto pubblico urbano)</li></ul>
AU-3	Attrezzature per il culto e servizi religiosi (edifici di culto, case canoniche, seminari, conventi, centri oratoriali.)
AU-4	Attrezzature sportive (palestre, piscine, palazzi dello sport, piste per l'atletica leggera, campi di gioco scoperti e coperti (calcio, tennis, basket, pallavolo, bocce, ecc.), maneggi, ivi compresi gli edifici necessari)
AU-5	Verde attrezzato a parco (parchi, giardini e parchi urbani, orti del tempo libero e giardini, piazze, sagrati e spazi pavimentati, aree naturali, parchi agricoli)
AU-6	Parcheggi (parcheggi in superficie scoperti, parcheggi coperti e sotterranei ad uno o più piani)
AU-7	Attrezzature al servizio delle attività' produttive (mense, centri sanitari ed assistenziali, centri sindacali, centri ricreativi, centri sportivi, verde attrezzato ed a parcheggi)
AU-8	Attrezzature speciali (impianti e caserme militari, caserme carabinieri, finanza e polizia, caserme vigili del fuoco, aree e servizi per la protezione civile, impianti e piazzole per la raccolta e il trattamento dei rifiuti di interesse comunale e/o sovracomunale, cimiteri; centro protezione civile (destinato ad insediamenti di natura temporale per la protezione civile))

### AI Attrezzature pubbliche di interesse generale

AI – ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE	
AI-1	Istruzione superiore (scuole non dell'obbligo, scuole professionali, collegi, convitti, pensionati)
AI-2	Istruzione universitaria (aule per la didattica, laboratori ospitanti attrezzature per la didattica e la ricerca, scuole di specializzazione post-laurea, pensionati e residenze universitarie)
AI-3	Ospedali e servizi sanitari (ospedali, cliniche, case di riposo e di cura)
AI-4	Parchi di interesse sovracomunale (parchi di interesse sovracomunale, attrezzature connesse ai parchi di interesse sovracomunale (spazi destinati al ristoro, biglietterie, uffici amministrativi, sale convegni e conferenze, spazi espositivi a carattere divulgativo))

### Impianti tecnologici

IT – IMPIANTI TECNOLOGICI	
IT-1	Impianti tecnologici urbani (impianti connessi alla distribuzione dell'acqua potabile, impianti puntuali relativi alla distribuzione dell'energia elettrica, impianti puntuali relativi alla distribuzione dei gas metano, impianti puntuali relativi allo smaltimento e trattamento delle acque luride, impianti puntuali relativi ai servizi postelegrafonici, telefonici e radiotelevisivi.)

## **Art. 20 Disciplina dei mutamenti delle destinazioni d'uso**

I cambi di destinazione d'uso conformi alle previsioni urbanistiche del P.R.G. di edifici esistenti sono disciplinati dalla L.R. 15 gennaio 2001 n° 1 "Disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso di immobili e norme per la dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico".

I cambi di destinazione ammissibili che non comportano opere edilizie sono sempre consentiti e sono soggetti a preventiva comunicazione al Comune, ad esclusione di quelli riguardanti unità immobiliari o parti di esse, la cui superficie lorda di pavimento non sia superiore a centocinquanta metri quadri, per i quali la comunicazione non è richiesta. Sono fatte salve le previsioni di cui all'art. 21 del D.lgs. 29 ottobre 1999, n. 490 in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali.

I cambi di destinazione ammissibili che non comportano opere edilizie finalizzati alla realizzazione di esercizi commerciali al dettaglio di media e grande distribuzione sono subordinati al reperimento e/o la monetizzazione degli standard nella misura indicata all'Art. 52 "Dotazione di aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico".

I cambi d'uso ammissibili, attuati con opere edilizie, sono tenuti alla verifica e all'adeguamento degli standard in relazione alla nuova destinazione rispetto agli standard già ceduti o monetizzati in relazione alla precedente destinazione.

Lo standard risultante da tale adeguamento potrà essere ceduto o monetizzato nel rispetto delle prescrizioni di zona.

titolo terzo AZZONAMENTO

### **Art. 21 Suddivisione del territorio in Zone Territoriali Omogenee**

Ai sensi dell'art. 2 del DM 2/4/1968, n. 1444, il territorio comunale è stato classificato nelle seguenti zone omogenee come nell'apposito elaborato grafico:

Zona B = le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate con destinazione prevalentemente residenziale.

Zona C = le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi prevalentemente residenziali.

Zona D = le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti industriali ed artigianali o a nuovi insediamenti commerciali e direzionali.

Zona E = le parti del territorio destinate a usi agricoli.

Zona S = le parti del territorio destinate a standard comunali, servizi tecnologici ed attrezzature private di uso pubblico.

## **CAP I ZONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI**

**Art. 22 Destinazioni d'uso non ammissibili nelle zone prevalentemente residenziali**

Nelle zone residenziali non sono ammissibili le seguenti destinazioni:

AG - AGRICOLTURA		Destinazioni
AG-1	campi coltivati	non ammissibili
AG-2	colture florovivaistiche	non ammissibili
AG-3	colture orticole	non ammissibili
AG-4	boschi	non ammissibili
AG-5	pascoli	non ammissibili
AG-6	serre	non ammissibili
AG-7	fabbricati ed impianti direttamente connessi alla lavorazione della terra e attrezzature annesse (edifici per l'allevamento animale non a carattere intensivo, fienili, depositi per attrezzi e macchinari, silos, serbatoi idrici, stalle ecc.)	non ammissibili
AG-8	edifici per l'allevamento animale a carattere intensivo	non ammissibili
AG-9	edifici per la trasformazione, lavorazione e immagazzinamento di prodotti agricoli	non ammissibili
AG-10	attività socio-ricreative, sportive, culturali, ricettive di tipo agriturismo	non ammissibili

PR - PRODUZIONE		Destinazioni
PR-1	officine industriali	non ammissibili
PR-2	officine artigianali	non ammissibili
PR-3	magazzini e depositi coperti e scoperti, a servizio di officine industriali e artigianali, anche non localizzate nello stesso lotto	non ammissibili
PR-4	spazi ospitanti attività per la riparazione delle autovetture	non ammissibili
PR-5	spazi aperti ed impianti per l'attività di rottamazione	non ammissibili

TR - TERZIARIO DIREZIONALE		Destinazioni
TR-1	edifici per uffici	non ammissibili
TR-2	locali per uffici e studi professionali	
TR-3	centri di ricerca scientifica e tecnologica	non ammissibili con superficie superiore ai 600 mq
TR-4	commercio all'ingrosso	non ammissibili

TR-5	edifici per la fornitura alle imprese, in modo unitario e coordinato, di servizi relativi alla formazione e aggiornamento del personale, alla documentazione tecnica e scientifica, all'amministrazione e gestione aziendale, all'incontro e alla comunicazione (sale convegni, sale espositive, ecc.)	
------	--	--

CM – COMMERCIO AL DETTAGLIO		Destinazioni
CM-1	esercizi di vicinato: esercizi aventi superficie di vendita fino a 150 mq suddivisi in:	
	CM – 1.1 esercizi commerciali di vicinato non alimentari	
	CM – 1.2 esercizi commerciali di vicinato alimentari	
	CM – 1.3 esercizi paracommerciali di vicinato	
CM-2	medie strutture: esercizi aventi superficie di vendita tra 151 e 1500 mq suddivisi in:	
	CM - 2.1 medie strutture non alimentari	non ammissibili
	CM – 2.2 medie strutture alimentari	non ammissibili
	CM – 2.3 medie strutture paracommerciali	non ammissibili
CM-3	grandi Strutture: esercizi aventi superficie di vendita superiore ai 1500 mq suddivisi in;	
	CM – 3.1 grandi strutture non alimentari	non ammissibili
	CM – 3.2 grandi strutture alimentari	non ammissibili
	CM – 3.3 grandi strutture paracommerciali	non ammissibili
CM-4	centri commerciali	non ammissibili

EP- ESERCIZI DI SOMMINISTRAZIONE		Destinazioni
EP-1	bar	
EP-2	ristoranti	
EP-3	self-service	
EP-4	mense	

RS - RESIDENZA		Destinazioni
RS - 1	alloggi in edifici unifamiliari e plurifamiliari per la residenza permanente	
RS - 2	locali c/o edifici di pertinenza, strettamente legati allo svolgimento delle funzioni domestiche, per i quali non è prevista la permanenza continuativa di persone	

AR – ATTREZZATURE RICETTIVE		Destinazioni
AR-1	alberghi	
AR-2	motel	
AR-3	pensioni e locande	
AR-4	residence	
AR-5	ostelli	
AR-6	campeggi	non ammissibili

Non sono inoltre ammesse tutte le attività nocive, inquinanti, rumorose, moleste e comunque incompatibili con la zona.

In tutte le zone residenziali, sull'edificato in cui sono presenti destinazioni non compatibili con la residenza gli interventi ammessi sono quelli riguardanti le opere di manutenzione ordinaria. Nel caso in cui l'attività preesistente sia quella agricola non è inoltre consentito tenere un numero di capi di bestiame maggiore di quello esistente all'atto dell'adozione del presente P.R.G.

#### **Art. 23 Zona omogenea B**

Tale zona comprende le aree prevalentemente residenziali edificate ed i lotti liberi in esse interclusi come risulta dalla tavola di azionamento del P.R.G.

#### **Art. 24 Zona B1 residenziale di completamento con edifici di antica formazione**

In questa zona il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio diretto.

Gli interventi di nuova edificazione e di ampliamento dovranno rispettare i seguenti indici e parametri:

$U_f = 0,50$  mq/mq. di  $S_f$ ;

$R_c = 0,40$  mq/mq. di  $S_f$  incrementabile a  $0,6$  mq/mq. di  $S_f$  per attività commerciali, esercizi di somministrazione, attrezzature ricettive esistenti alla data dell'adozione del P.R.G.;

$H = 14$  m (e comunque nel rispetto del D.M. 1444/68);

$S_o$ : massimo 60 % della  $S_f$ .

Per gli interventi sul patrimonio edilizio di interesse storico esistente valgono le prescrizioni di cui all'art. 18 - Norme di salvaguardia storico-ambientale.

### **Art. 25 Zona B2 residenziale di completamento sottoposta a Piano di Recupero**

Nelle aree perimetrate con apposita simbologia grafica e contraddistinte con la sigla PR l'edificazione è subordinata alla redazione obbligatoria di Piani di Recupero.

Negli elaborati grafici di P.R.G. sono indicati, per ciascun edificio esistente le modalità di intervento con riferimento all'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

In questa zona il P.R.G. si attua nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Rc = 0,40 mq/mq. di Sf; rapporti di copertura superiori, derivanti esclusivamente dal recupero degli edifici esistenti senza aumenti di superficie coperta, sono comunque consentiti;

H = 8,5 m (e comunque nel rispetto del D.M. 1444/68);

So: massimo 60 % della Sf.

E' ammessa la Su massima indicata dalla successiva tabella e comunque nei limiti della densità edilizia massima del D.M. 1444/68.

<b>Piano di recupero</b>	<b>Superficie utile massima</b>
PR-1	1600 mq
PR-2	1500 mq
PR-3	340 mq
PR-4	710 mq
PR-5	pari a quella esistente
PR-6	1900 mq

I soggetti che presentano istanza di approvazione di Piano di Recupero hanno facoltà di proporre all'Amministrazione Comunale la realizzazione di interventi ricompresi nel Programma triennale delle opere pubbliche e/o nel Piano dei servizi, a fronte della facoltà da parte degli stessi di sfruttamento di una Su integrativa.

La realizzazione di quanto proposto ai sensi del comma precedente dovrà essere a totale carico del proponente, senza ricorso allo scomputo degli oneri di urbanizzazione.

La Su integrativa massima è pari al 10% della Su consentita per il singolo Piano di Recupero.

Per una corretta valutazione economica e tecnica da parte dell'Amministrazione Comunale, il soggetto proponente per ottenere Su integrativa dovrà allegare alla proposta di convenzione il progetto definitivo dell'opera pubblica che intende realizzare per le finalità di cui ai commi precedenti, redatto ai sensi della L. 109/94 e corredato dei relativi pareri degli Enti preposti.

Il valore economico attribuibile alla Su integrativa è commisurato al valore della St corrispondente (data dal rapporto tra la Su integrativa e l'indice Ut della zona C2) attraverso l'applicazione della media dei prezzi al mq dei terreni edificabili riportati nella pubblicazione annuale "Prezzi degli Immobili in Lodi e Provincia" della Camera di Commercio.

Gli oneri di urbanizzazione e il contributo afferente il costo di costruzione derivanti dalla realizzazione della Su integrativa sono da ritenersi aggiuntivi a quelli connessi alla realizzazione della Su base attribuita al P.R. e devono essere integralmente monetizzati.

L'eventuale edificazione di nuovo impianto dovrà avvenire con tipologie edilizie plurifamigliari in linea pluripiano; non è comunque consentita la tipologia edilizia a unifamigliare a schiera o singola.

Per il PR-5 si rimanda all'art. 39 "Insediamenti rurali di interesse storico di rilevanza comprensoriale: località Pezzolo".

Sia per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che per quelli di nuova edificazione valgono le prescrizioni di cui all'art. 18 "Norme di salvaguardia storico-ambientale".

I Piani di Recupero dovranno prevedere aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico nella misura minima prevista dall'art. 52 "Dotazione di aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico".

La localizzazione e la quantità delle aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico indicate nelle tavole di azionamento ha valore indicativo.

#### **Art. 26 Zona B3 residenziale di completamento**

In questa zona il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio diretto o Permesso a Costruire Convenzionato secondo le indicazioni degli elaborati grafici.

Gli interventi di nuova edificazione e di ampliamento dovranno rispettare i seguenti indici e parametri:

$U_f = 0,4 \text{ mq/mq. di } S_f$ ;

$R_c = 0,40 \text{ mq/mq. di } S_f$ ; incrementabile a  $0,6 \text{ mq/mq. di } S_f$  per attività commerciali, esercizi di somministrazione, attrezzature ricettive esistenti alla data dell'adozione del P.R.G.;

$H = 14 \text{ m}$  (e comunque nel rispetto del D.M. 1444/68);

$S_o$ : massimo 60 % della  $S_f$ .

In questa zona, negli ambiti derivanti da Piani attuativi con obblighi di convenzione esauriti, le istanze al fine dell'ottenimento del titolo abilitativo sono subordinate al rispetto delle modalità definite dal Piano stesso e delle relative previsioni planivolumetriche.

I soggetti che presentano istanza di approvazione di Permesso a Costruire Convenzionato hanno facoltà di proporre all'Amministrazione Comunale la realizzazione di interventi ricompresi nel Programma triennale delle opere pubbliche e/o nel Piano dei servizi, a fronte della facoltà da parte degli stessi di sfruttamento di una Su integrativa.

La realizzazione di quanto proposto ai sensi del comma precedente dovrà essere a totale carico del proponente, senza ricorso allo scomputo degli oneri di urbanizzazione.

La Su integrativa massima è pari al 10% della Su derivante dall'applicazione dell'indice di zona Ut alla superficie territoriale dell'ambito soggetto a Permesso a Costruire Convenzionato.

Per una corretta valutazione economica e tecnica da parte dell'Amministrazione Comunale, il soggetto proponente per ottenere Su integrativa dovrà allegare alla proposta di convenzione il progetto definitivo dell'opera pubblica che intende realizzare per le finalità di cui ai commi precedenti, redatto ai sensi della L. 109/94 e corredato dei relativi pareri degli Enti preposti.

Il valore economico attribuibile alla Su integrativa è commisurato al valore della St corrispondente (data dal rapporto tra la Su integrativa e l'indice di zona Ut) attraverso l'applicazione della media dei prezzi al mq dei terreni edificabili riportati nella pubblicazione annuale "Prezzi degli Immobili in Lodi e Provincia" della Camera di Commercio.

Gli oneri di urbanizzazione e il contributo afferente il costo di costruzione derivanti dalla realizzazione della Su integrativa sono da ritenersi aggiuntivi a quelli dovuti all'applicazione dell'indice di zona e devono essere integralmente monetizzati.

#### **Art. 27 Zona omogenea C**

Tale zona comprende aree non urbanizzate, inedificate o parzialmente edificate, esterne al territorio urbanizzato e destinate a nuovi insediamenti residenziali.

Esse sono identificate nelle tavole di Azzonamento del P.R.G. mediante apposito segno grafico e perimetrate in comparti di attuazione.

#### **Art. 28 Zona C1 residenziale di espansione in attuazione di P.L. convenzionato vigente**

Tale zona comprende aree sottoposte a un Piano di Lottizzazione vigente alla data di adozione del presente Piano Regolatore Generale. L'edificazione è subordinata al rispetto delle modalità definite dal Piano stesso, delle relative previsioni planivolumetriche, nonché delle condizioni contenute nella relativa convenzione.

Ai soggetti titolari della convenzione è data facoltà di proporre all'Amministrazione Comunale la realizzazione di interventi ricompresi nel Programma triennale delle opere pubbliche e/o nel Piano dei servizi, a fronte della facoltà da parte degli stessi di sfruttamento di una Su integrativa.

La realizzazione di quanto proposto ai sensi del comma precedente dovrà essere a totale carico del proponente, senza ricorso allo scomputo degli oneri di urbanizzazione.

La Su integrativa massima è pari al 10% della Su convenzionata.

Per una corretta valutazione economica e tecnica da parte dell'Amministrazione Comunale, il soggetto proponente per ottenere Su integrativa dovrà allegare alla proposta di convenzione il progetto definitivo dell'opera pubblica che intende realizzare per le finalità di cui ai commi precedenti, redatto ai sensi della L. 109/94 e corredato dei relativi pareri degli Enti preposti.

Il valore economico attribuibile alla Su integrativa è commisurato al valore della St (data dal rapporto tra la Su integrativa e l'indice Ut della zona C2) attraverso l'applicazione della media dei prezzi al mq dei terreni edificabili riportati nella pubblicazione annuale "Prezzi degli Immobili in Lodi e Provincia" della Camera di Commercio.

Gli oneri di urbanizzazione e il contributo afferente il costo di costruzione derivanti dalla realizzazione della Su integrativa sono da ritenersi aggiuntivi a quelli dovuti all'applicazione dell'indice di zona e devono essere integralmente monetizzati.

La formalizzazione di quanto sopra avverrà attraverso variante alla convenzione vigente.

#### **Art. 29 Zona C2 residenziale di espansione sottoposta a P.L.**

Tale zona comprende aree libere destinate all'edificazione residenziale e alle attività con essa compatibili ai sensi delle presenti Norme.

L'edificazione è subordinata all'approvazione di Piani di Lottizzazione convenzionati secondo i perimetri rilevabili nella tavola di azionamento di P.R.G.

Gli interventi di nuova edificazione e di ampliamento dovranno rispettare i seguenti indici e parametri:

Ut = 0,25 mq/mq. di St;

Rc = 0,30 mq/mq. di Sf;

H = 15 m (e comunque nel rispetto del D.M. 1444/68);

So: massimo 60 % della Sf.

I soggetti che presentano istanza di approvazione di Piano Attuativo hanno facoltà di proporre all'Amministrazione Comunale la realizzazione di interventi ricompresi nel Programma triennale delle opere pubbliche e/o nel Piano dei servizi, a fronte della facoltà da parte degli stessi di sfruttamento di una Su integrativa.

La realizzazione di quanto proposto ai sensi del comma precedente dovrà essere a totale carico del proponente, senza ricorso allo scomputo degli oneri di urbanizzazione.

La Su integrativa massima è pari al 10% della Su derivante dall'applicazione dell'indice di zona Ut alla superficie territoriale dell'ambito soggetto a Piano Attuativo.

Per una corretta valutazione economica e tecnica da parte dell'Amministrazione Comunale, il soggetto proponente per ottenere Su integrativa dovrà allegare alla proposta di convenzione il progetto definitivo dell'opera pubblica che intende realizzare per le finalità di cui ai commi precedenti, redatto ai sensi della L. 109/94 e corredato dei relativi pareri degli Enti preposti.

Il valore economico attribuibile alla Su integrativa è commisurato al valore della St corrispondente (data dal rapporto tra la Su integrativa e l'indice di zona Ut) attraverso l'applicazione della media dei prezzi al mq dei terreni edificabili riportati nella pubblicazione annuale "Prezzi degli Immobili in Lodi e Provincia" della Camera di Commercio.

Gli oneri di urbanizzazione e il contributo afferente il costo di costruzione derivanti dalla realizzazione della Su integrativa sono da ritenersi aggiuntivi a quelli dovuti all'applicazione dell'indice di zona e devono essere integralmente monetizzati.

I Piani di Lottizzazione dovranno prevedere aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico nella misura minima prevista dall'art. 52 – “Dotazione di aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico”. La localizzazione e la quantità delle aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico indicate nelle tavole di azzonamento hanno valore indicativo.

## **CAP II ZONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVE**

### **Art. 30 Norme generali relative alle zone produttive**

Queste zone sono riservate agli insediamenti attinenti alle attività produttive ed economiche e agli impianti per i servizi collegati di interesse generale sia pubblici che privati.

Ogni insediamento ammesso dovrà garantire, anche mediante specifici impianti tecnologici, la compatibilità con le disposizioni legislative vigenti degli scarichi e dei fumi secondo le disposizioni legislative vigenti in materia e i parametri emessi dalle autorità competenti.

Pertanto ogni processo produttivo insediato, insediabile o la sua modificazione dovrà essere notificata al Comune mediante una relazione impegnativa illustrante:

- le attività che si intendono svolgere con l'indicazione dei processi di lavorazione;
- il numero degli addetti previsti;
- la descrizione della natura degli scarichi liquidi e gassosi, dei rifiuti e delle scorie risultanti dalle lavorazioni previste;
- la specificazione di come si intende procedere alla depurazione e allo scarico degli stessi con la descrizione degli impianti di abbattimento dei fumi e di depurazione che si intendono installare e quindi la dimostrazione di ottemperanza alle norme vigenti in materia;
- l'assolvimento delle prescrizioni in materia di prelievo idrico.

Le imprese che occuperanno edifici con destinazione industriale e artigianale in zone produttive industriali ed artigianali limitrofe ad insediamenti residenziali dovranno richiedere il Nulla Osta all'Esercizio dell'Attività Produttiva o di Deposito, di cui all'art. 3.1.7. e ss. del Regolamento Locale d'Igiene, precedentemente all'installazione dell'attività al fine di verificare l'ammissibilità di tali attività con l'edificato limitrofo.

### **Art. 31 Destinazioni d'uso non ammissibili nelle zone produttive industriali e artigianali**

In questa zona non sono ammissibili le seguenti destinazioni:

AG - AGRICOLTURA		Destinazioni
AG-1	campi coltivati	non ammissibili
AG-2	colture florovivaistiche	non ammissibili
AG-3	colture orticole	non ammissibili
AG-4	boschi	non ammissibili
AG-5	pascoli	non ammissibili
AG-6	serre	non ammissibili
AG-7	fabbricati ed impianti direttamente connessi alla lavorazione della terra e attrezzature annesse (edifici per l'allevamento animale non a carattere intensivo, fienili, depositi per attrezzi e macchinari, silos, serbatoi idrici,	non ammissibili

	stalle ecc.)	
AG-8	edifici per l'allevamento animale a carattere intensivo	non ammissibili
AG-9	edifici per la trasformazione, lavorazione e immagazzinamento di prodotti agricoli	non ammissibili
AG-10	attività socio-ricreative, sportive, culturali, ricettive di tipo agriturismo	non ammissibili

PR - PRODUZIONE		Destinazioni
PR-1	officine industriali	
PR-2	officine artigianali	
PR-3	magazzini e depositi coperti e scoperti, a servizio di officine industriali e artigianali, anche non localizzate nello stesso lotto	
PR-4	spazi ospitanti attività per la riparazione delle autovetture	
PR-5	spazi aperti ed impianti per l'attività di rottamazione	

TR - TERZIARIO DIREZIONALE		Destinazioni
TR-1	edifici per uffici	non ammissibili
TR-2	locali per uffici e studi professionali	non ammissibili se non strettamente connessi all'attività produttiva
TR-3	centri di ricerca scientifica e tecnologica	
TR-4	commercio all'ingrosso	
TR-5	edifici per la fornitura alle imprese, in modo unitario e coordinato, di servizi relativi alla formazione e aggiornamento del personale, alla documentazione tecnica e scientifica, all'amministrazione e gestione aziendale, all'incontro e alla comunicazione (sale convegni, sale espositive, ecc.)	

CM – COMMERCIO AL DETTAGLIO		Destinazioni
CM-1	esercizi di vicinato: esercizi aventi superficie di vendita fino a 150 mq suddivisi in:	
	CM –1.1 esercizi commerciali di vicinato non alimentari	non ammissibili
	CM –1.2 esercizi commerciali di vicinato alimentari	non ammissibili
	CM – 1.3 esercizi paracommerciali di vicinato	non ammissibili
CM-2	medie strutture: esercizi aventi superficie di vendita tra 151 e 1500 mq suddivisi in:	
	CM - 2.1 medie strutture non alimentari	non ammissibili
	CM – 2.2 medie strutture alimentari	non ammissibili
	CM – 2.3 medie strutture paracommerciali	non ammissibili

	grandi Strutture: esercizi aventi superficie di vendita superiore ai 1500 mq suddivisi in;	
CM-3	CM – 3.1 grandi strutture non alimentari	non ammissibili
	CM – 3.2 grandi strutture alimentari	non ammissibili
	CM – 3.3 grandi strutture paracommerciali	non ammissibili
CM-4	centri commerciali	non ammissibili

EP- ESERCIZI DI SOMMINISTRAZIONE		Destinazioni
EP-1	bar	
EP-2	ristoranti	
EP-3	self-service	
EP-4	mense	

RS - RESIDENZA		Destinazioni
RS - 1	alloggi in edifici unifamiliari e plurifamiliari per la residenza permanente	non ammissibili
RS - 2	locali c/o edifici di pertinenza, strettamente legati allo svolgimento delle funzioni domestiche, per i quali non è prevista la permanenza continuativa di persone	non ammissibili

AR – ATTREZZATURE RICETTIVE		Destinazioni
AR-1	alberghi	non ammissibili
AR-2	motel	non ammissibili
AR-3	pensioni e locande	non ammissibili
AR-4	residence	non ammissibili
AR-5	ostelli	non ammissibili
AR-6	campeggi	non ammissibili

Non sono inoltre ammesse tutte le attività nocive, inquinanti, rumorose, moleste e comunque incompatibili con la zona.

La residenza è ammessa solo nella misura di una sola abitazione per unità produttiva, con superficie utile massima di 150 mq, adibita esclusivamente all'uso del titolare dell'azienda o di personale dipendente addetto alla custodia.

### **Art. 32 Zona D1 produttiva industriale e artigianale esistente e di completamento**

Tale zona comprende aree occupate da insediamenti produttivi extraagricoli esistenti come risulta dalla tavola di azzonamento di P.R.G.

In questa zona il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio diretto o Permesso a Costruire Convenzionato secondo le indicazioni degli elaborati grafici.

Gli interventi di nuova edificazione e di ampliamento dovranno rispettare i seguenti indici e parametri:

Uf: 0,60 mq/mq. di Sf;

Rc: 0,50 mq/mq. di Sf;

H = 14,00 ml. ad esclusione dei volumi tecnici

So: massimo 85 % della Sf.

I soggetti che presentano istanza di approvazione di Permesso a Costruire Convenzionato hanno facoltà di proporre all'Amministrazione Comunale la realizzazione di interventi ricompresi nel Programma triennale delle opere pubbliche e/o nel Piano dei servizi, a fronte della facoltà da parte degli stessi di sfruttamento di una Su integrativa.

La realizzazione di quanto proposto ai sensi del comma precedente dovrà essere a totale carico del proponente, senza ricorso allo scomputo degli oneri di urbanizzazione.

La Su integrativa massima è pari al 10% della Su derivante dall'applicazione dell'indice di zona Ut alla superficie territoriale dell'ambito soggetto a Permesso a Costruire Convenzionato.

Per una corretta valutazione economica e tecnica da parte dell'Amministrazione Comunale, il soggetto proponente per ottenere Su integrativa dovrà allegare alla proposta di convenzione il progetto definitivo dell'opera pubblica che intende realizzare per le finalità di cui ai commi precedenti, redatto ai sensi della L. 109/94 e corredato dei relativi pareri degli Enti preposti.

Il valore economico attribuibile alla Su integrativa è commisurato al valore della St corrispondente (data dal rapporto tra la Su integrativa e l'indice di zona Ut) attraverso l'applicazione della media dei prezzi al mq dei terreni edificabili riportati nella pubblicazione annuale "Prezzi degli Immobili in Lodi e Provincia" della Camera di Commercio.

Gli oneri di urbanizzazione e il contributo afferente il costo di costruzione derivanti dalla realizzazione della Su integrativa sono da ritenersi aggiuntivi a quelli dovuti all'applicazione dell'indice di zona e devono essere integralmente monetizzati.

**Art. 33 Zona D2-A produttiva industriale e artigianale di espansione in attuazione di P.L. convenzionato vigente**

Tale zona comprende aree sottoposte a un Piano di Lottizzazione vigente alla data di adozione del presente Piano Regolatore Generale. L'edificazione è subordinata al rispetto degli indici e delle modalità definite dal Piano stesso, delle relative previsioni planivolumetriche, nonché delle condizioni contenute nella relativa convenzione.

Ai soggetti titolari della convenzione è data facoltà di proporre all'Amministrazione Comunale la realizzazione di interventi ricompresi nel Programma triennale delle opere pubbliche e/o nel Piano dei servizi, a fronte della facoltà da parte degli stessi di sfruttamento di una Su integrativa.

La realizzazione di quanto proposto ai sensi del comma precedente dovrà essere a totale carico del proponente, senza ricorso allo scomputo degli oneri di urbanizzazione.

La Su integrativa massima è pari al 10% della Su convenzionata.

Per una corretta valutazione economica e tecnica da parte dell'Amministrazione Comunale, il soggetto proponente per ottenere Su integrativa dovrà allegare alla proposta di convenzione il progetto definitivo dell'opera pubblica che intende realizzare per le finalità di cui ai commi precedenti, redatto ai sensi della L. 109/94 e corredato dei relativi pareri degli Enti preposti.

Il valore economico attribuibile alla Su integrativa è commisurato al valore della St corrispondente (data dal rapporto tra la Su integrativa e l'indice Ut della zona D3) attraverso l'applicazione della media dei prezzi al mq dei terreni edificabili riportati nella pubblicazione annuale "Prezzi degli Immobili in Lodi e Provincia" della Camera di Commercio.

Gli oneri di urbanizzazione e il contributo afferente il costo di costruzione derivanti dalla realizzazione della Su integrativa sono da ritenersi aggiuntivi a quelli dovuti all'applicazione dell'indice di zona e devono essere integralmente monetizzati.

La formalizzazione di quanto sopra avverrà attraverso variante alla convenzione vigente.

**Art. 33- bis Zona D2-B produttiva industriale e artigianale di completamento a volumetria definita**

Tale zona aree occupate da insediamenti produttivi extraagricoli esistenti e da lotti liberi residuali derivanti da ambiti precedentemente sottoposti a Piano di Lottizzazione.

In questa zona il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio diretto o Permesso a Costruire Convenzionato secondo le indicazioni degli elaborati grafici.

Gli interventi di nuova edificazione e di ampliamento dovranno rispettare i seguenti indici e parametri:

Lotto A

Modalità d'intervento: intervento diretto

Superficie utile massima = 1'273,28 mq

Superficie coperta massima = 339,38mq  
H = 14,00 ml. ad esclusione dei volumi tecnici  
So: massimo 85 % della Sf.

Lotto B

Modalità d'intervento: intervento diretto  
Superficie utile massima = 6'428,08 mq  
Superficie coperta massima = 1'713,37 mq  
H = 14,00 ml. ad esclusione dei volumi tecnici  
So: massimo 85 % della Sf.

Lotti C-D

Modalità d'intervento: Permesso a Costruire Convenzionato  
Superficie utile massima = 11'774,79 mq  
Superficie coperta massima = 10'359,44  
H = 14,00 ml. ad esclusione dei volumi tecnici  
So: massimo 85 % della Sf.

Tra le nuove zone residenziali PL-3 e PL-4 e la nuova zona produttiva denominata lotto D, si dovrà prevedere una idonea fascia di rispetto con alberi di alto-medio fusto.

#### **Art. 34 Zona D3 produttiva industriale e artigianale di espansione sottoposta a Piano Attuativo**

Tale zona comprende aree libere destinate all'edificazione produttiva e alle attività con essa compatibili ai sensi delle presenti Norme.

In questa zona il P.R.G. si attua mediante piano attuativo esteso all'unità urbanistica definita nelle tavole di azzonamento, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Ut: 0,4 mq/mq. di St;  
Rc: 0,50 mq/mq. di Sf;  
H = 14,00 ml. ad esclusione dei volumi tecnici;  
So: massimo 85 % della Sf.

I soggetti che presentano istanza di approvazione di Piano Attuativo hanno facoltà di proporre all'Amministrazione Comunale la realizzazione di interventi ricompresi nel Programma triennale delle opere pubbliche e/o nel Piano dei servizi, a fronte della facoltà da parte degli stessi di sfruttamento di una Su integrativa.

La realizzazione di quanto proposto ai sensi del comma precedente dovrà essere a totale carico del proponente, senza ricorso allo scomputo degli oneri di urbanizzazione.

La Su integrativa massima è pari al 10% della Su derivante dall'applicazione dell'indice di zona Ut alla superficie territoriale dell'ambito soggetto a piano attuativo.

Per una corretta valutazione economica e tecnica da parte dell'Amministrazione Comunale, il soggetto proponente per ottenere Su integrativa dovrà allegare alla proposta di convenzione il progetto definitivo dell'opera pubblica che intende realizzare per le finalità di cui ai commi precedenti, redatto ai sensi della L. 109/94 e corredato dei relativi pareri degli Enti preposti.

Il valore economico attribuibile alla Su integrativa è commisurato al valore della St corrispondente (data dal rapporto tra la Su integrativa e l'indice di zona Ut) attraverso l'applicazione della media dei prezzi al mq dei terreni edificabili riportati nella pubblicazione annuale "Prezzi degli Immobili in Lodi e Provincia" della Camera di Commercio.

Gli oneri di urbanizzazione e il contributo afferente il costo di costruzione derivanti dalla realizzazione della Su integrativa sono da ritenersi aggiuntivi a quelli dovuti all'applicazione dell'indice di zona e devono essere integralmente monetizzati.

I Piani Attuativi dovranno prevedere aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico nella misura minima prevista dall'art. 52 "Dotazione di aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico".

La localizzazione e la quantità delle aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico indicate nelle tavole di azionamento hanno valore indicativo.

All'interno dei comparti di pianificazione attuativa denominati PLP3-PLP9-PLP10 è vietato l'insediamento di industrie classificate "insalubri di prima classe" ai sensi del Decreto Ministeriale 5 settembre 1994.

In generale nella zona D3, in sede di pianificazione attuativa, si dovrà prevedere una concentrazione dei volumi e l'eventuale localizzazione di eventuali lavorazioni insalubri di prima classe (di cui all'art. 216 del T.U.LL.SS. Regio Decreto n. 1265/34 ed all'elenco del D.M. 05/09/94) in modo tale da garantire la massima di distanza possibile dagli insediamenti residenziali.

Inoltre nei Piani Attuativi limitrofi a insediamenti residenziali, o separati da questi da una strada, dovrà essere prevista la creazione di una fascia alberata della profondità di 30 m avente le caratteristiche di cui all'art. 62 "Zona a verde a filtro", in modo tale da creare un filtro rispetto agli insediamenti residenziali.

**Art. 35 Destinazioni d'uso non ammissibili nelle zone produttive per attrezzature e servizi connessi alle attività produttive di espansione sottoposta a P.L.**

In questa zona non sono ammissibili le seguenti destinazioni:

AG - AGRICOLTURA		Destinazioni
AG-1	campi coltivati	non ammissibili
AG-2	colture florovivaistiche	non ammissibili
AG-3	colture orticole	non ammissibili
AG-4	boschi	non ammissibili
AG-5	pascoli	non ammissibili
AG-6	serre	non ammissibili
AG-7	fabbricati ed impianti direttamente connessi alla lavorazione della terra e attrezzature annesse (edifici per l'allevamento animale non a carattere intensivo, fienili, depositi per attrezzi e macchinari, silos, serbatoi idrici, stalle ecc.)	non ammissibili
AG-8	edifici per l'allevamento animale a carattere intensivo	non ammissibili
AG-9	edifici per la trasformazione, lavorazione e immagazzinamento di prodotti agricoli	non ammissibili
AG-10	attività socio-ricreative, sportive, culturali, ricettive di tipo agriturismo	non ammissibili

PR - PRODUZIONE		Destinazioni
PR-1	officine industriali	*
PR-2	officine artigianali	*
PR-3	magazzini e depositi coperti e scoperti, a servizio di officine industriali e artigianali, anche non localizzate nello stesso lotto	non ammissibili
PR-4	spazi ospitanti attività per la riparazione delle autovetture	non ammissibili
PR-5	spazi aperti ed impianti per l'attività di rottamazione	non ammissibili

\* è vietato l'insediamento di industrie classificate "insalubri di prima classe" ai sensi del Decreto Ministeriale 5 settembre 1994.

TR - TERZIARIO DIREZIONALE		Destinazioni
TR-1	edifici per uffici	
TR-2	locali per uffici e studi professionali	
TR-3	centri di ricerca scientifica e tecnologica	
TR-4	commercio all'ingrosso	non ammissibili
TR-5	edifici per la fornitura alle imprese, in modo unitario e coordinato, di	

	servizi relativi alla formazione e aggiornamento del personale, alla documentazione tecnica e scientifica, all'amministrazione e gestione aziendale, all'incontro e alla comunicazione (sale convegni, sale espositive, ecc.)	
--	---	--

CM – COMMERCIO AL DETTAGLIO		Destinazioni
CM-1	esercizi di vicinato: esercizi aventi superficie di vendita fino a 150 mq suddivisi in:	
	CM – 1.1 esercizi commerciali di vicinato non alimentari	
	CM – 1.2 esercizi commerciali di vicinato alimentari	
	CM – 1.3 esercizi paracommerciali di vicinato	
CM-2	medie strutture: esercizi aventi superficie di vendita tra 151 e 1500 mq suddivisi in:	
	CM - 2.1 medie strutture non alimentari	
	CM – 2.2 medie strutture alimentari	
	CM – 2.3 medie strutture paracommerciali	
CM-3	grandi Strutture: esercizi aventi superficie di vendita superiore ai 1500 mq suddivisi in;	
	CM – 3.1 grandi strutture non alimentari	non ammissibili
	CM – 3.2 grandi strutture alimentari	non ammissibili
	CM – 3.3 grandi strutture paracommerciali	non ammissibili
CM-4	centri commerciali	non ammissibili

EP- ESERCIZI DI SOMMINISTRAZIONE		Destinazioni
EP-1	bar	
EP-2	ristoranti	
EP-3	self-service	
EP-4	mense	

RS - RESIDENZA		Destinazioni
RS - 1	alloggi in edifici unifamiliari e plurifamiliari per la residenza permanente	non ammissibili
RS - 2	locali c/o edifici di pertinenza, strettamente legati allo svolgimento delle funzioni domestiche, per i quali non è prevista la permanenza continuativa di persone	non ammissibili

AR – ATTREZZATURE RICETTIVE		Destinazioni
AR-1	alberghi	Non ammissibili nel PLP-8
AR-2	motel	Non ammissibili nel PLP-8

AR-3	pensioni e locande	Non ammissibili nel PLP-8
AR-4	residence	Non ammissibili nel PLP-8
AR-5	ostelli	Non ammissibili nel PLP-8
AR-6	campeggi	Non ammissibili

Non sono inoltre ammesse tutte le attività nocive, inquinanti, rumorose, moleste e comunque incompatibili con la zona.

La residenza è ammessa solo nella misura di una sola abitazione per unità produttiva, con superficie utile massima di 150 mq, adibita esclusivamente all'uso del titolare dell'azienda o di personale dipendente addetto alla custodia.

**Art. 36 Zona D4 produttiva per attrezzature e servizi connessi alle attività produttive di espansione sottoposta a P.L.**

Tale zona comprende aree libere destinate all'edificazione per attrezzature e servizi connessi alle attività produttive e alle attività con essa compatibili ai sensi delle presenti Norme.

In questa zona il P.R.G. si attua mediante piano attuativo esteso all'unità urbanistica definita nelle tavole di azzonamento, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Ut: 0,4 mq/mq. di St;

Rc: 0,50 mq/mq. di Sf;

H = 14,00 ml. ad esclusione dei volumi tecnici;

So: massimo 85 % della Sf.

I soggetti che presentano istanza di approvazione di Piano Attuativo hanno facoltà di proporre all'Amministrazione Comunale la realizzazione di interventi ricompresi nel Programma triennale delle opere pubbliche e/o nel Piano dei servizi, a fronte della facoltà da parte degli stessi di sfruttamento di una Su integrativa.

La realizzazione di quanto proposto ai sensi del comma precedente dovrà essere a totale carico del proponente, senza ricorso allo scomputo degli oneri di urbanizzazione.

La Su integrativa massima è pari al 10% della Su derivante dall'applicazione dell'indice di zona Ut alla superficie territoriale dell'ambito soggetto a piano attuativo.

Per una corretta valutazione economica e tecnica da parte dell'Amministrazione Comunale, il soggetto proponente per ottenere Su integrativa dovrà allegare alla proposta di convenzione il progetto definitivo dell'opera pubblica che intende realizzare per le finalità di cui ai commi precedenti, redatto ai sensi della L. 109/94 e corredato dei relativi pareri degli Enti preposti.

Il valore economico attribuibile alla Su integrativa è commisurato al valore della St corrispondente (data dal rapporto tra la Su integrativa e l'indice di zona Ut) attraverso

l'applicazione della media dei prezzi al mq dei terreni edificabili riportati nella pubblicazione annuale "Prezzi degli Immobili in Lodi e Provincia" della Camera di Commercio.

Gli oneri di urbanizzazione e il contributo afferente il costo di costruzione derivanti dalla realizzazione della Su integrativa sono da ritenersi aggiuntivi a quelli dovuti all'applicazione dell'indice di zona e devono essere integralmente monetizzati.

I Piani di Lottizzazione dovranno prevedere aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico nella misura minima prevista dall'art. 52 "Dotazione di aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico".

La localizzazione e la quantità delle aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico indicate nelle tavole di azionamento ha valore indicativo.

#### Norma speciale per il PLP7

Nel PLP7, ai fini di ridurre l'impatto visivo e ambientale della nuova edificazione nei confronti dei prospicienti insediamenti di natura residenziale, gli eventuali edifici con destinazione produttiva dovranno avere un fronte su via Orecchia con destinazione diversa dalla produttiva da individuarsi tra quelle consentite dalle presenti norme.

Il Piano di Lottizzazione dovrà contenere precise indicazioni planivolumetriche in tal senso; in particolare dovranno essere indicati gli allineamenti degli edifici e la posizione degli accessi veicolari i quali dovranno essere localizzati in modo tale da ridurre al minimo le interferenze con i limitrofi insediamenti residenziali.

Il progetto nel suo complesso ed in particolare il fronte su via Orecchia dovrà essere qualitativamente apprezzabile in relazione agli aspetti sia di carattere edilizio, sia di correlazione con l'intorno.

Le scelte planivolumetriche e gli aspetti di qualità progettuale verranno opportunamente valutati dalla Commissione Edilizia, integrata dagli esperti in materia paesistico-ambientale ai sensi della L.R. 18/97, in sede di parere per il rilascio dei necessari atti abilitativi.

#### **Art. 37 Zona D5 per attrezzature tecniche al servizio delle attività produttive**

Le aree di cui al titolo sono inedificabili e prevalentemente destinate allo stoccaggio e al deposito di materiali e semilavorati destinati alle attività produttive. E' fatto divieto del deposito di materiali definiti pericolosi a norma delle vigenti disposizioni di leggi e regolamenti.

In tale zona è inoltre consentita la realizzazione di aree di sosta per automezzi e di raccordi ferroviari.

In tale zona non sono ammesse destinazioni e attività diverse da quelle espressamente consentite.

L'utilizzazione di dette aree, qualora la proprietà sia pubblica, è consentita previa richiesta di Autorizzazione Comunale in cui venga indicato il tipo di materiali e manufatti in deposito e la quantità espressa mediante i sistemi di misurazione convenzionali per detti prodotti.

Il Comune, vista la domanda decide se rilasciare o meno la prescritta autorizzazione, definendone le modalità e i tempi di validità che non possono superare l'anno.

Può sempre essere richiesto il rinnovo di detta autorizzazione; la riutilizzazione dell'area per il deposito di materiali, diversi da quelli in precedenza dichiarati ed autorizzati, obbliga alla presentazione di nuova richiesta di autorizzazione.

### **Art. 38 Norme generali relative agli insediamenti commerciali**

Per gli insediamenti commerciali destinati alla media distribuzione occorre prestare particolare attenzione alla qualità progettuale dell'intervento; a tal fine occorre che il progetto sia qualitativamente apprezzabile in relazione agli aspetti sia di carattere edilizio, sia di correlazione con l'intorno; tali aspetti di qualità progettuale vengono opportunamente valutati dalla Commissione Edilizia in sede di parere per il rilascio dei necessari atti abilitativi.

Al fine di favorire la riqualificazione urbana ed ambientale nel quadro degli interventi di carattere commerciale è ammessa la realizzazione di opere di arredo urbano, da intendere quale progettazione coordinata delle pavimentazioni, dell'illuminazione, della segnaletica, di attrezzature quali panchine, fioriere, contenitori per rifiuti, fontanelle, pensiline e sedili per l'attesa di mezzi pubblici e di trasporto, chioschi, cabine telefoniche, insegne e simili e delle sistemazioni del verde pubblico da parte dell'operatore o dei soggetti privati interessati a scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 8 della L.R. 66/1977.

Deve essere sempre predisposto lo studio degli spazi pedonali, di quelli per la sosta e la mobilità degli automezzi dell'utenza e per l'espletamento delle operazioni di carico-scarico delle merci; i parcheggi a raso, dotati di opportune alberature, sono comunque localizzati e disegnati in modo tale da evitare la configurazione di edifici isolati in un grande parcheggio.

### **CAPO III – AMBITI AFFIDATI ALLA DISCIPLINA TERRITORIALE DEL P.T.C.C.**

### **Art. 39 Insediamenti rurali di interesse storico di rilevanza comprensoriale: località**

#### **Pezzolo**

Il P.R.G. recepisce quanto normato all'art. 10 comma 12 dalle N.T.A. del P.T.C.C. del Lodigiano identificando la località Pezzolo come insediamento rurale di interesse storico di rilevanza comprensoriale.

Nelle tavole di azionamento sono indicati gli edifici di antica formazione, gli strumenti di pianificazione attuativa nonché gli specifici interventi edilizi ammessi.

In tale località, nelle aree inedificate esterne ai singoli complessi immobiliari, non è consentita la nuova edificazione ma solo interventi sul patrimonio edilizio esistente che non comportino aumenti di volumetria.

Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente valgono le prescrizioni di cui all'art. 18 "Norme di salvaguardia storico-ambientale".

Per quanto riguarda le destinazioni d'uso non ammesse valgono le prescrizioni di cui all'art. 22 "Destinazioni d'uso non ammissibili nelle zone prevalentemente residenziali".

### **Art. 39 bis Destinazioni non ammissibili nelle zone agricole**

Nelle zone seguenti:

- Zona E1 agricola di sviluppo;
- Zona E2 agricola di sviluppo con limitazione per gli allevamenti zootecnici;

non sono ammissibili le destinazioni di seguito riportate.

AG - AGRICOLTURA		Destinazioni
AG-1	campi coltivati	
AG-2	colture florovivaistiche	
AG-3	colture orticole	
AG-4	boschi	
AG-5	pascoli	
AG-6	serre	
AG-7	fabbricati ed impianti direttamente connessi alla lavorazione della terra e attrezzature annesse (edifici per l'allevamento animale non a carattere intensivo, fienili, depositi per attrezzi e macchinari, silos, serbatoi idrici, stalle ecc.)	
AG-8	edifici per l'allevamento animale a carattere intensivo	
AG-9	edifici per la trasformazione, lavorazione e immagazzinamento di prodotti agricoli	
AG-10	attività socio-ricreative, sportive, culturali, ricettive di tipo agriturismo	

PR - PRODUZIONE		Destinazioni
PR-1	officine industriali	non ammissibili
PR-2	officine artigianali	non ammissibili
PR-3	magazzini e depositi coperti e scoperti, a servizio di officine industriali e artigianali, anche non localizzate nello stesso lotto	non ammissibili
PR-4	spazi ospitanti attività per la riparazione delle autovetture	non ammissibili
PR-5	spazi aperti ed impianti per l'attività di rottamazione	non ammissibili

TR - TERZIARIO DIREZIONALE		Destinazioni
TR-1	edifici per uffici	non ammissibili
TR-2	locali per uffici e studi professionali	non ammissibili
TR-3	centri di ricerca scientifica e tecnologica	non ammissibili
TR-4	commercio all'ingrosso	non ammissibili
TR-5	edifici per la fornitura alle imprese, in modo unitario e coordinato, di servizi relativi alla formazione e aggiornamento del personale, alla documentazione tecnica e scientifica, all'amministrazione e gestione aziendale, all'incontro e alla comunicazione (sale convegni, sale espositive, ecc.)	non ammissibili

CM – COMMERCIO AL DETTAGLIO		Destinazioni
CM-1	esercizi di vicinato: esercizi aventi superficie di vendita fino a 150 mq suddivisi in:	
	CM – 1.1 esercizi commerciali di vicinato non alimentari	non ammissibili
	CM – 1.2 esercizi commerciali di vicinato alimentari	non ammissibili
	CM – 1.3 esercizi paracommerciali di vicinato	non ammissibili
CM-2	medie strutture: esercizi aventi superficie di vendita tra 151 e 1500 mq suddivisi in:	
	CM - 2.1 medie strutture non alimentari	non ammissibili
	CM – 2.2 medie strutture alimentari	non ammissibili
CM-3	grandi Strutture: esercizi aventi superficie di vendita superiore ai 1500 mq suddivisi in;	
	CM – 3.1 grandi strutture non alimentari	non ammissibili
	CM – 3.2 grandi strutture alimentari	non ammissibili
CM-4	CM – 3.3 grandi strutture paracommerciali	non ammissibili
	centri commerciali	non ammissibili

EP- ESERCIZI DI SOMMINISTRAZIONE		Destinazioni
EP-1	bar	non ammissibili
EP-2	ristoranti	non ammissibili
EP-3	self-service	non ammissibili
EP-4	mense	non ammissibili

RS - RESIDENZA		Destinazioni
RS - 1	alloggi in edifici unifamiliari e plurifamiliari per la residenza permanente	non ammissibili (1)
RS - 2	locali c/o edifici di pertinenza, strettamente legati allo svolgimento delle funzioni domestiche, per i quali non è prevista la permanenza continuativa di persone	non ammissibili (1)

(1) La residenza è ammessa nei limiti e secondo le condizioni di cui alla L.R. 93/80 e all'art. 4 della L.R. 1/2001.

AR – ATTREZZATURE RICETTIVE		Destinazioni
AR-1	alberghi	non ammissibili
AR-2	motel	non ammissibili
AR-3	pensioni e locande	non ammissibili
AR-4	residence	non ammissibili
AR-5	ostelli	non ammissibili
AR-6	campeggi	non ammissibili

Non sono inoltre ammesse tutte le attività nocive, inquinanti, rumorose, moleste e comunque incompatibili con la zona.

Nelle zone:

- Zona E3 agricola di sviluppo e di tutela ambientale;
  - Zona E4 agricola destinata agli agricoli esistenti in fascia di tutela ambientale lungo i corsi d'acqua;
  - Zone di particolare pregio ambientale - tipo a;
  - Fasce di tutela ambientale lungo i corsi d'acqua;
  - Insediamenti di rilevanza comprensoriale – Ambiti a vocazione produttiva e per i servizi;
- oltre alle sopracitate destinazioni non ammissibili relativamente alle zone E1 e E2, non sono ammissibili le seguenti destinazioni:

AG - AGRICOLTURA		Destinazioni
AG-7	fabbricati ed impianti direttamente connessi alla lavorazione della terra e attrezzature annesse (edifici per l'allevamento animale non a carattere intensivo, fienili, depositi per attrezzi e macchinari, silos, serbatoi idrici, stalle ecc.)	non ammissibili (2)
AG-8	edifici per l'allevamento animale a carattere intensivo	non ammissibili (2)
AG-9	edifici per la trasformazione, lavorazione e immagazzinamento di prodotti agricoli	non ammissibili (2)
AG-10	attività socio-ricreative, sportive, culturali, ricettive di tipo agriturismo	non ammissibili (2)

(2) Tale disposizione si applica ai nuovi insediamenti fermo restando quanto contenuto nelle norme di zona.

#### **Art. 40 Zona E1 agricola di sviluppo**

Il P.R.G. recepisce quanto normato all'art. 11 dalle N.T.A. del P.T.C.C. del Lodigiano.

Queste aree per i caratteri fisici, il valore agronomico, l'elevata produttività e la dotazione di infrastrutture e impianti a supporto dell'attività agricola (in primo luogo la rete irrigua) costituiscono l'elemento fondamentale del potenziale agricolo lodigiano.

In essa sono sottoposte a tutela le zone boscate, ad eccezione dei pioppeti di tipo industriale: per le zone boscate è ammesso il taglio della vegetazione arborea esistente secondo la normativa prevista dalla vigente legislazione Forestale Regionale e dalle prescrizioni di Massima e di Polizia Forestale per la Provincia di Milano; è comunque vietata la messa a coltura dei terreni boscati.

Nelle zone agricole di sviluppo, con le procedure previste dalla L. R. 93/80 e dalle Leggi vigenti, sono ammesse esclusivamente le opere realizzate della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature ed infrastrutture produttive quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e conservazione e vendita dei prodotti agricoli nei limiti di cui ai commi successivi. L'edificazione dei nuovi edifici destinati alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda di cui sia dimostrata la necessità di insediamento in loco e ove non risulti possibile il recupero degli edifici esistenti, è subordinata a istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo nel rispetto dei seguenti indici:

If = 0,06 mc./mq. su terreni a coltura orticola o floricola specializzata;

If = 0,01 mc./mq. per un massimo di 500 mc per azienda, su terreni a bosco e a coltivazione industriale del legno;

If = 0,03 mc./mq. sugli altri terreni agricoli;

H = 7,50 m.

Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture produttive (stalle, silos, serre, magazzini) i quali non possono superare il rapporto di copertura del 10% (comprensivo degli edifici residenziali) dell'intera superficie aziendale, per le serre il rapporto di copertura massimo è elevato al 40%.

L'edificazione delle attrezzature e infrastrutture produttive di cui sopra è anch'essa subordinata a istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo nel rispetto anche dei seguenti indici:

H = 9,00 m. in gronda (esclusi eventuali impianti tecnologici e volumi tecnici, compresi i silos, i serbatoi e simili);

Al fine del computo della superficie aziendale è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini.

Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di "non edificazione" debitamente trascritto presso i registri immobiliari, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica.

Non è subordinata a istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo la realizzazione di coperture stagionali destinate a proteggere le colture.

La costruzione di nuovi impianti zootecnici (attrezzature, stalle, manufatti edilizi di natura produttiva in genere) o l'ampliamento di quelli esistenti deve avvenire osservando una distanza di almeno 200 metri (400 metri in caso di allevamenti suinicoli o avicoli) dai fabbricati residenziali e dalle relative pertinenze esistenti con esclusione della residenza dell'imprenditore agricolo, nonché una distanza di almeno 50 metri (100 metri in caso di allevamenti suinicoli o avicoli) dai corpi idrici individuati nella Tavola n. 1, Rete Irrigua in scala 1:10.000 allegata alle Norme del P.T.C.C. del Lodigiano.

E' ammesso l'ampliamento degli allevamenti zootecnici attivi esistenti a distanza inferiore rispetto a quanto stabilito al comma precedente, alla condizione che essi vengano realizzati in modo da non diminuire le distanze esistenti rispetto alle zone edificate a destinazione extragricola fatto salvo il rispetto dei regolamenti locali d'igiene.

I suddetti nuovi impianti ed ampliamenti di impianti esistenti, nonché la costruzione di locali per la lavorazione dei prodotti agricoli, sono consentiti, nel rispetto della L.R. 37/1993, solo se il proprietario si obblighi – con la medesima impegnativa della lett. a) comma 2 art. 3 della L.R. 93/1980 – alla realizzazione di specifici impianti di depurazione degli scarichi ovvero all'adozione di accorgimenti, anche di tipo agronomico, idonei comunque a garantire il rispetto dei limiti dalla vigente disciplina legislativa; detta impegnativa deve essere accompagnata dal progetto e da adeguata relazione illustrativa (atti sui quali si sia espresso favorevolmente il competente servizio dell'A.S.L.), nonché da idonea garanzia fidejussoria, della quale il Comune si possa avvalere per l'esecuzione d'ufficio in caso di inadempienza.

Nella redazione dei piani agronomici di utilizzo dei reflui dovranno essere rispettate le indicazioni contenute nella Legge Regionale n. 37 del 15 dicembre 1993 e successive modifiche e integrazioni, nonché le prescrizioni contenute nel codice di buona pratica agricola riportate nel decreto 19 aprile 1999 e la tabella dei capi equivalenti di seguito riportata.

Valgono, inoltre, le disposizioni contenute nella Deliberazione C.I.T.A.I. 4 febbraio 1977.

#### Tabella dei capi equivalenti

##### BOVINI

n° 1 vacca da latte = n° 1,00 capo bovino equivalente

n° 1 vitellone = n° 0,80 capo bovino equivalente

n° 1 vitello = n° 0,30 capo bovino equivalente

n° 1 manzo = n° 0,30 capo bovino equivalente

##### SUINI

110 Kg. di peso vivo allevato = 1 capo suino equivalente

##### ZOOTECNIA MINORE

n° 1 pollo = n° 1 capo zootecnico minore equivalente

n° 1 faraona = n° 1 capo zootecnico minore equivalente

n° 1 anatra = n° 1 capo zootecnico minore equivalente

n° 1 tacchino = n° 2 capo zootecnico minore equivalente

n° 1 oca = n° 2 capo zootecnico minore equivalente

n° 1 coniglio = n° 2 capo zootecnico minore equivalente

#### **Art. 41 Zona E2 agricola di sviluppo con limitazione per gli allevamenti zootecnici**

Il P.R.G. recepisce quanto normato all'art. 11 comma 2 dalle N.T.A. del P.T.C.C. del Lodigiano.

Il P.R.G. individua le aree agricole le quali, pur avendo le medesime caratteristiche territoriali, destinazioni funzionali e prescrizioni normative della Zona Agricola, presentano una particolare vulnerabilità dovuta ai caratteri litologici, morfologici, idrologici e biochimici dei suoli.

A causa di tale vulnerabilità ambientale dei suoli agricoli e delle acque superficiali e sotterranee, il P.R.G. sottopone le zone di cui al presente articolo alla limitazione dello spandimento agronomico dei liquami provenienti dagli allevamenti di suini.

Relativamente alla zona agricola di sviluppo con limiti per gli allevamenti zootecnici andranno quindi rispettate tutte le prescrizioni relative alle zone agricole di sviluppo, salvo il carico zootecnico totale ammissibile che non potrà superare, pro-quota, il limite massimo di q.li 20 di peso vivo di suini per ettaro specie al fine di contenere lo spandimento agronomico dei liquami provenienti dagli allevamenti zootecnici.

#### **Art. 42 Zona E3 agricola di sviluppo e di tutela ambientale**

Il P.R.G. recepisce quanto normato all'art. 10 comma 13 dalle N.T.A. del P.T.C.C. del Lodigiano.

Queste zone pur avendo una vocazione agricola, presentano peculiari caratteristiche geologiche e morfologiche determinate dalla presenza di avvallamenti o di rilevati, di corsi d'acqua naturali o artificiali, di zone umide ovvero di vegetazione di particolare valore ambientale: esse svolgono una funzione di filtro rispetto a particolari emergenze ambientali e necessitano particolare salvaguardia.

In tali zone non sono ammessi interventi idonei a modificare la morfologia del terreno, nemmeno se connessi all'uso agricolo, né l'apertura o l'ampliamento di cave o discariche; per quelle eventualmente esistenti è prescritto che, a ciclo produttivo chiuso, le relative aree siano recuperate per la destinazione agricola.

Nel rispetto di tale divieto sono però consentiti gli interventi previsti dall'art. 9 comma 4 delle N.T.A. del P.T.C.C. nonché gli ampliamenti delle attrezzature produttive agricole anche zootecniche, purché queste ultime mantengano la caratteristica di insediamenti civili, senza eccedere cioè il limite massimo di cui all'art. 11 comma 2 delle N.T.A. del P.T.C.C.

Altri interventi non sono consentiti: la residua capacità edificatoria relativa a dette zone può essere utilizzata solo su aree appartenenti ad altre zone ed, in particolare, su quelle classificate dal P.T.C.C. come zone agricole di sviluppo.

Alla Zona Agricola di Sviluppo e di Tutela Ambientale si applicano le limitazioni e le prescrizioni, dettate dalle disposizioni per la tutela e la valorizzazione del patrimonio ambientale di cui all'art. 10 delle N.T.A. del P.T.C.C. del Lodigiano, che prevalgono sulla disciplina generale delle Zone Agricole di Sviluppo.

**Art. 43 Zona E4 agricola destinata agli insediamenti agricoli in fascia di tutela ambientale lungo i corsi d'acqua**

Il P.R.G. recepisce quanto normato all'art. 10 comma 6 e all'art. 9 comma 4 dalle N.T.A. del P.T.C.C. del Lodigiano.

Per gli insediamenti agricoli esistenti sono consentiti interventi per attrezzature e infrastrutture produttive, comprese le nuove costruzioni, a condizione che non sia aumentata la consistenza delle strutture destinate alla stabulazione degli animali.

Quanto al patrimonio edilizio esistente ed avente, alla data del 31 dicembre 1994, destinazione diversa da quella agricola, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, come definiti dall'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nonché, relativamente agli insediamenti produttivi, gli interventi necessari a far fronte a documentate e non altrimenti ovviabili necessità di adeguamento tecnologico degli impianti stessi, ancorché comportino ampliamenti.

E', infine, consentita la realizzazione di opere pubbliche e o di interesse pubblico, in particolare i depuratori, che possano limitare la capacità di invaso delle zone di tutela idrogeologica, previa autorizzazione dell'Autorità idraulica che ne verifica la compatibilità sotto il profilo idraulico.

La potenzialità edificatoria ai sensi della L. R. 93/80 e dalle Leggi vigenti può essere utilizzata solo su aree appartenenti ad altre zone e, in particolare, su quelle classificate dal P.T.C.C. come zone agricole di sviluppo.

**Art. 44 Ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti in zona agricola**

I requisiti soggettivi per il rilascio della titolo abilitativo in zona agricola, previsti dall'art. 3 della L.R. 7 giugno 1980, n. 93 (Norme in materia di edificazione in zona agricola), non si applicano per opere di ristrutturazione edilizia, ivi compresi gli ampliamenti consentiti, ferme restando le previsioni del medesimo articolo sulla gratuità della titolo abilitativo nei casi ivi previsti e fatto salvo l'esercizio della facoltà di denuncia di inizio attività nei casi previsti dagli articoli 4 e 5 della L.R. 19 novembre 1999, n. 22 (Recupero degli immobili e nuovi parcheggi: norme urbanistico-edilizie per agevolare l'utilizzazione degli incentivi fiscali in Lombardia). Sono fatte salve le previsioni degli articoli 23 e 151 del D. lgs. 490/1999 in ordine all'approvazione dei progetti e al rilascio delle autorizzazioni di carattere paesistico e ambientale.

La norma di cui al comma precedente non trova applicazione nel caso di vigenza di contratto di affitto o rapporto di affitto rustico sulle strutture rurali oggetto di intervento, fatto salvo il caso di dimostrata dismissione delle medesime da almeno cinque anni.

La ristrutturazione edilizia dovrà essere attuata senza pregiudizio per il mantenimento o l'eventuale ripristino dell'attività agricola sul compendio non direttamente interessato dall'intervento.

#### **Art. 45 Zone di particolare pregio ambientale - tipo a**

Il P.R.G. recepisce quanto normato all'art. 10 comma 3 dalle N.T.A. del P.T.C.C. del Lodigiano.

Nelle aree di particolare pregio ambientale gli interventi consentiti devono essere connotati da particolare cura nella conservazione e nel recupero degli elementi originali e nell'uso di tipologie, di morfologie e di materiali e di colori coerenti con la tradizione e con le peculiarità dell'ambiente circostante.

Nelle aree di particolare pregio ambientale sono vietati:

- gli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione urbanistica nonché, sugli edifici esistenti, gli ampliamenti, ad esclusione di quelli che risultino indispensabili per la creazione o per l'adeguamento di servizi igienici o di impianti necessari alla funzione residenziale o produttiva;
- l'apertura di nuove strade e la costruzione di nuove infrastrutture;
- l'insediamento di nuovi insediamenti produttivi, ancorché di carattere zootecnico, e l'ampliamento di quelli esistenti ad esclusione di quelli eventualmente necessari per l'adeguamento delle strutture a normative di carattere comunitario, nazionale o regionale;
- l'apertura di nuove cave e di nuove discariche o l'ampliamento di quelle eventualmente esistenti o la riattivazione di quelle dismesse. L'area di pertinenza di eventuali impianti esistenti, dovrà essere, a ciclo produttivo concluso, oggetto di ripristino ambientale con destinazione agricola;
- la raccolta e l'asportazione di flora spontanea, nonché l'introduzione di specie animali estranee all'ambiente e, in generale, tutte le attività comunque idonee ad alterare l'equilibri biologico, animale o vegetale salvo quanto di seguito previsto.

Nelle aree di particolare pregio ambientale, gli interventi di uso del suolo che comportino alterazione della qualità dell'ambiente sono consentiti se di modesta entità o transitori fatte, comunque, salve le pratiche agricole soggette alle norme procedurali di cui alla vigente legislazione forestale ed al relativo regolamento regionale 23 febbraio 1993, n. 1.

La definizione dell'ambito indicato dagli elaborati grafici come "Zona di particolare pregio ambientale - tipo a" quale biotopo dovrà avvenire ai sensi dell'art. 14 della L.R. 30/11/1983, n. 86.

#### **Art. 46 Fasce di tutela ambientale lungo i corsi d'acqua**

Il P.R.G. recepisce quanto normato all'art. 10 comma 6 dalle N.T.A. del P.T.C.C. del Lodigiano.

Nelle fasce di tutela lungo i corsi d'acqua va garantita la salvaguardia dei caratteri morfologici esistenti, dei rilevati e degli avvallamenti delle zone umide e della relativa vegetazione.

Non sono pertanto consentiti , senza specifica autorizzazione della Provincia, i movimenti di terra aventi carattere straordinario, ancorché connessi all'uso agricolo, le bonifiche per colmata, l'eliminazione delle lanche o delle morte dei corsi d'acqua.

Non sono ammessi neppure l'apertura o l'ampliamento di cave o di discariche; l'area di pertinenza di eventuali impianti esistenti dovrà essere, a ciclo produttivo concluso, oggetto di ripristino ambientale con destinazione agricola.

E' peraltro vietata la messa a cultura dei terreni boscati.

Sono invece ammesse le normali attività agricole; il taglio della vegetazione arborea è consentito nei modi, con le cautele e con le autorizzazioni previsti dalla legislazione vigente in materia forestale.

Per gli insediamenti agricoli esistenti vale quanto stabilito dall'art. 9 comma 4 delle N.T.A. del P.T.C.C.

La potenzialità edificatoria ai sensi della L. R. 93/80 e dalle Leggi vigenti può essere utilizzata solo su aree appartenenti ad altre zone e, in particolare, su quelle classificate dal P.T.C.C. come zone agricole di sviluppo.

#### **Art. 47 Mobilità di rilevanza comprensoriale**

Il P.R.G. recepisce quanto normato all'art. 12 dalle N.T.A. e dagli elaborati grafici del P.T.C.C. del Lodigiano.

Il P.R.G. riporta pertanto nelle tavole di azionamento i tracciati delle linee ferroviarie esistenti e di progetto, con le relative stazioni o fermate, e delle strade esistenti e di progetto nonché le relative fasce di rispetto quali infrastrutture della mobilità di rilevanza comprensoriale.

In particolare il P.R.G. individua le seguenti infrastrutture.

##### 1. Mobilità su ferro:

- linee ferroviarie esistenti e da potenziare: tracciato Milano –Bologna;
- linee ferroviarie di progetto: sedime di progetto "alta velocità";
- stazione esistente e ad potenziare: stazione Tavazzano.

##### 2. Mobilità gomma:

- strade statali di grande comunicazione esistenti e da adeguare: via Emilia;
- strade statali di grande comunicazione progetto : variante via Emilia.

Sulle aree interessate dai tracciati di progetto, nuovi o di ristrutturazione e di variante rispetto ai tracciati esistenti , e sulle relative fasce di rispetto non sono consentiti interventi edilizi oltre

a quelli per la realizzazione dei previsti impianti ferroviari o stradali nonché quelli complementari per sovrappassi, per sottopassi, per manufatti della rete irrigua, e di altre reti di servizi, per strade e percorsi e per parcheggi e sono altresì ammessi gli interventi in esse consentiti dalla legislazione speciale vigente in materia. Su dette aree è consentito, sino alla realizzazione delle opere previste, l'uso agricolo culturale, con esclusione delle sole culture arboree.

Da entrambi i lati lungo le linee ferroviarie gli elaborati di Piano Regolatore Generale definiscono fasce di rispetto la cui profondità, misurata in proiezione orizzontale dalla zona di occupazione della più esterna rotaia risulta pari a 30 m., fatte salve minori distanze secondo quanto disposto dalla legislazione vigente.

Le caratteristiche geometriche delle strade sono definite dai singoli progetti comprensoriali, nel rispetto delle prescrizioni del Codice della Strada e del relativo Regolamento di attuazione.

Sugli edifici che ricadono in fascia di rispetto, con la sola eccezione di quelli di servizio per la ferrovia o per la strada, sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti dall'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nonché gli interventi di ristrutturazione purché non comportino aumenti di superficie e volumetria.

#### **Art. 48 Attrezzature pubbliche e collettive e impianti di rilevanza comprensoriale:**

- **Verde e parchi di rilevanza comprensoriale**
- **Istituti di ricerca e per la formazione professionale in agricoltura**

Il P.R.G. recepisce quanto normato all'art. 13 dalle N.T.A. del P.T.C.C. del Lodigiano.

Il P.T.C.C. individua le aree per attrezzature pubbliche e collettive e per impianti tecnologici di rilevanza comprensoriale, specificando le diverse destinazioni per verde e parchi urbani, per servizi, per attrezzature, per istituti per la ricerca e la formazione professionale in agricoltura nonché per impianti. Un'ulteriore specificazione funzionale è operata a mezzo di sigle che hanno, però, carattere indicativo.

Nella zona destinata a verde e parchi di rilevanza comprensoriale deve risultare preminente la funzione naturalistica del verde e dei corsi d'acqua; ivi sono consentite attrezzature sportive, ricreative e culturali, di ristoro, con i relativi parcheggi ed eventuali residenze di custodia. Gli interventi da realizzare nelle aree comprese nella zona destinata a verde e parchi di rilevanza comprensoriale sono previsti e disciplinati da specifico progetto comprensoriale.

Sulle aree di cui al presente articolo gli interventi sono realizzati dagli enti istituzionalmente competenti; interventi ad opera di privati, su aree di loro proprietà, sono consentiti solo se l'uso pubblico è vincolato e disciplinato mediante atto costitutivo di servitù.

Il Parco Locale di Interesse Sovracomunale dovrà essere istituito ai sensi dell'art. 34 della L.R. 30/11/1983, n. 86, anche con il necessario coordinamento della Provincia di Lodi per quanto di sua competenza ai sensi dell'art. 3 della L.R. 05/01/2000, n. 1.

#### **Art. 49 Insediamenti di rilevanza comprensoriale – Ambiti a vocazione produttiva e per i servizi**

Il P.R.G. recepisce quanto normato all'art. 5 e all'art. 14 dalle N.T.A. del P.T.C.C. del Lodigiano.

Il P.T.C.C. individua zone e ambiti per insediamenti di rilevanza comprensoriale e per i relativi servizi.

I progetti comprensoriali riguardano ambiti territoriali di livello comprensoriale, nonché specifici oggetti di cui al comma successivo, e sono strumenti volti a tradurre operativamente le scelte del P.T.C.C. attraverso interventi puntuali ed esecutivi con cui definire gli elementi dimensionali, funzionali, morfologici e tipologici, che non siano già determinati dal P.T.C.C. nonché i tempi e le modalità operative dell'attuazione ed individuando, ove è necessario, i soggetti pubblici, preferibilmente i Comuni, e privati, preferibilmente di carattere associativo, cui tale attuazione compete, ovvero, può essere in tutto o in parte, delegata.

I progetti comprensoriali sono predisposti a cura delle Province interessate, con l'eventuale collaborazione dei Comuni e di altri enti pubblici o di diritto pubblico interessati, cui le Province medesime rifondono le spese sostenute.

La predisposizione dei progetti, costituendo parte integrante della fase attuativa del P.T.C.C. , deve essere prevista dai programmi di attuazione di cui all'art. 8 delle N.T.A. del P.T.C.C.

In particolare nelle tavole di azionamento sono individuati gli "ambiti a vocazione produttiva" (industriale, artigianale e alberghiera) e per esercizi nei quali sono compatibili le funzioni commerciali, in particolare per somministrazione di alimenti e bevande, purché contenuti nella misura massima del quindici per cento del volume complessivo realizzato nonché limitate quantità di residenza.

Per tali ambiti il progetto provvede anche alla puntuale individuazione catastale delle aree incluse negli ambiti stessi.

Gli indici urbanistici ed edilizi nonché le specifiche destinazioni delle varie aree comprese nelle zone e ambiti riservati agli insediamenti di rilevanza comprensoriale sono puntualmente definite da progetto comprensoriale, che detta altresì puntuali prescrizioni per l'edificazione, ovvero attraverso piani attuativi comunali, dichiarati di interesse sovracomunale ai sensi dell'art. 9 della L.R. 23 giugno 1997, n. 23. La scelta tra i predetti strumenti avviene, in sede di

attuazione del P.T.C.C., in relazione alle caratteristiche delle aree, mediante conferenza di servizi tra la Provincia e i Comuni interessati.

Sino all'approvazione degli strumenti di cui al comma precedente, alle aree azionate come insediamenti di rilevanza comprensoriale è comunque consentita l'attività agricola esistente; non è consentita la realizzazione di nuovi fabbricati, ad esclusione di quelli necessari per la conduzione del fondo agricolo, nei limiti volumetrici di cui alla L.R. 93/80; sugli edifici esistenti possono essere realizzati interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo di cui all'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nonché ampliamenti comunque contenuti nel massimo del 20 per cento della S.l.p esistente.

## **CAP IV ZONE PUBBLICHE DI USO PUBBLICO E DI INTERESSE GENERALE**

## **Art. 50 Zone destinate alla viabilità ed ai relativi rispetti**

Tali zone sono destinate alla conservazione, all'ampliamento ed alla creazione di nuovi spazi per il traffico e la sosta dei veicoli e dei pedoni.

Dette fasce interessano tratti di viabilità interni ed esterni ai centri abitati soggetti ai sensi dei disposti di cui agli artt. 26 e 28 del DPR 16/2/1992, n. 495 e successive modificazioni ed integrazioni, ovvero dei disposti di cui al DPR 26/4/1993, n. 147 ed al DL 30/4/1992, n. 285 e successive modificazioni ed integrazioni (fatte salve eventuali più restrittive indicazioni contenute nelle tavole di azionamento).

Oltre alle opere stradali e relativi servizi funzionali quali illuminazione, semafori, etc., potranno realizzarsi sistemazioni varie di urbanizzazioni nel sottosuolo stradale, quali canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche (acquedotti, fognature, elettrodotti, gasdotti, etc.).

In tali aree è vietata ogni nuova costruzione o l'ampliamento di quelle esistenti.

Il Comune impone la rettifica degli allineamenti, corretti negli elaborati grafici di P.R.G., in caso di costruzione o ricostruzione di edifici il cui lotto di pertinenza sia coinvolto in siffatte correzioni.

Gli interventi relativi alla nuova viabilità pubblica, compresi i percorsi ciclopedonali, sono individuati con apposita simbologia; la definizione puntuale di essi avverrà in sede esecutiva e secondo progetti esecutivi predisposti dall'Amministrazione Comunale senza che ciò comporti variante al P.R.G..

### **1 Ampiezza delle sezioni stradali**

L'ampiezza minima della sezione stradale è per tutte le strade quella risultante dalle tavole grafiche di P.R.G.

Le strade interne dei Piani Attuativi di insediamenti residenziali dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- carreggiata costituita da due corsie di marcia di larghezza pari a 3,00 m. m. 6,00
- marciapiedi su entrambi i lati di larghezza pari almeno a 1,50 m. m. 3,00
- \_\_\_\_\_
- larghezza complessiva della strada non inferiore a m. 9,00

Le strade interne dei Piani Attuativi di insediamenti produttivi dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- carreggiata costituita da due corsie di marcia di larghezza pari a 3,50 m. m. 7,00
- parcheggi per autovetture su un lato pari a m. 2,00
- marciapiedi su entrambi i lati di larghezza pari almeno a 1,50 m. m. 3,00
- \_\_\_\_\_
- larghezza complessiva della strada non inferiore a m. 12,00

La viabilità di distribuzione dei lotti all'interno delle zone subordinate a Piani Attuativi, anche se individuata negli elaborati di Piano Regolatore Generale, ha valore indicativo e dovrà essere definita in modo puntuale in sede di redazione dei Piani stessi, tenendo presente l'opportunità di diminuire le intersezioni e di distanziare adeguatamente gli incroci, sviluppando le indicazioni urbanistiche di Piano Regolatore Generale.

Per quanto riguarda le piste ciclabili queste dovranno essere realizzate secondo quanto prescritto dalla normativa regionale.

## 2 Norme sugli accessi a strade statali e provinciali

Fuori del perimetro del centro edificato di cui all'art.18 della Legge 22 ottobre 1971 n.865 gli accessi e comunque le immissioni nelle strade statali o provinciali sono disciplinati, oltre che dal D.Lgs. n. 285/1992 e dal relativo Regolamento di attuazione, anche dall'art. 25 della Legge Regionale n° 51/75.

## 3 Fasce di rispetto e distanze dalle strade

Le distanze da osservarsi dal confine stradale, nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, nella piantagione di alberi e di siepi sono quelle fissate dal D.Lgs. n. 285/1992 e dal relativo Regolamento di attuazione, nei casi dagli stessi previsti.

All'interno delle fasce di rispetto possono essere consentiti: nuove strade, corsie di servizio, ampliamenti delle carreggiate esistenti e relativi servizi funzionali quali illuminazione, semafori, etc.. Potranno inoltre essere consentite sistemazioni varie di arredo stradale, canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche (acquedotti, fognature, elettrodotti, gasdotti, etc.), aree di parcheggio, oltre all'esercizio dell'attività di coltivazione dei fondi in fregio alle zone agricole.

Nei casi non direttamente disciplinati dal D.Lgs. n. 285/92 e dal relativo regolamento di attuazione le distanze da osservarsi nell'edificazione sono quelle prescritte dalle norme generali e dalle norme particolari delle diverse zone sulle distanze dalle strade (Ds).

In caso di discordanza prevalgono comunque le norme del D. Lgs. n. 285/92 e relativo regolamento.

Le distanze di cui al presente articolo devono essere osservate anche nel caso di strade in progetto.

#### 4 Modalità di calcolo della capacità edificatoria

Le aree ricadenti nelle fasce di rispetto di cui al presente articolo sono conteggiabili ai fini del computo degli indici urbanistici a favore dei lotti edificabili esterni ad esse adiacenti solo nei casi di sovrapposizione alle zone di rispetto stesse di specifiche destinazioni di zona di P.R.G.

Le linee di arretramento dell'edificazione, individuate negli elaborati di Piano Regolatore Generale, rappresentano un limite di edificazione: l'eventuale edificazione ammessa dal Piano Regolatore Generale sul lotto interessato dalla linea di arretramento potrà avvenire a partire da tale linea.

#### 5 Modalità di intervento sugli edifici esistenti in fascia di rispetto

Sugli edifici che ricadono in fascia di rispetto, con la sola eccezione di quelli di servizio per la ferrovia o per la strada, sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti all'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 nonché gli interventi di ristrutturazione purché non comportino aumenti di superficie e volumetria.

#### 6 Strade di tipo privato

Tali ambiti di proprietà privata, individuati con apposita simbologia grafica nel P.R.G., sono destinati ad un uso privato, riservato ai soli residenti.

Le distanze da osservarsi dal confine di tali strade, nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, nella piantagione di alberi e di siepi sono quelle fissate all'art. 11 per i confini di proprietà.

#### **Art. 51 Zone per attrezzature e servizi connesse alla viabilità**

Tali aree sono riservate alle attrezzature e ai servizi per la viabilità.

In tali zone non sono ammesse destinazioni e attività diverse da quelle esplicitamente consentite.

In esse sono ammessi:

- distributori di carburante e stazioni di servizio, con relativi impianti e servizi;
- parcheggi;
- servizi all'automobilista purché non siano di ostacolo alla circolazione e alla sicurezza;

- autonome attività commerciali e integrative;
- attività connesse alla riparazione e alla manutenzione degli autoveicoli;
- attività di lavaggio per autoveicoli esclusi i mezzi impiegati per il trasporto di prodotti pericolosi.

In queste zone il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio diretto.

Indici urbanistici:

Rc:25% dell'area (escluse le pensiline)

H max: mt 5

Parcheggi pubblici minimi: 50% della Slp delle attività commerciali integrative.

Le attrezzature aventi accesso da strade statali e provinciali, nei tratti esterni al perimetro del Centro Edificato di cui all'art.18 della Legge 865/71, devono avere accessi canalizzati.

Nei tratti esterni al perimetro del Centro Edificato di cui all'art.18 della Legge 865/71, ogni struttura ed apparecchiatura infissa al suolo deve trovarsi ad una distanza non inferiore a 5,50 mt. dal limite esterno del marciapiede o, in sua assenza, dal ciglio stradale.

Per le attrezzature realizzate anteriormente alla data di adozione del P.R.G. e che si trovino in contrasto con le presenti norme sono consentite solo le operazioni manutentive intese a garantire la sicurezza degli impianti.

#### **Art. 52 Dotazione di aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico**

Conformemente a quanto previsto dalla legge regionale n.51/75 e successive modifiche e integrazioni la dotazione di aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico che deve essere assicurata negli interventi soggetti a Piano o Programma Attuativo e a Permesso a Costruire Convenzionato e nei casi di cambiamento di destinazione d'uso, è la seguente:

- aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico funzionali agli insediamenti aventi destinazione residenziale (RS): 26,5 mq. per ogni 150 mc. di cui almeno il 50% a verde e per attrezzature per il gioco e lo sport;
- aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico funzionali ai nuovi produttivi (PR) 10% della s.l.p. destinata a tale attività di cui almeno il 50% a parcheggio;
- aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico funzionali ai nuovi insediamenti terziario-direzionale e ricettivi (TR - AR): 100% della s.l.p. destinata a tale attività; di tali aree almeno il 50% deve essere destinata a parcheggi pubblici o di uso pubblico anche realizzati con tipologia multipiano, sia fuori terra che in sottosuolo;

- aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico funzionali ai nuovi insediamenti commerciali e di somministrazione (CM – ES) la dotazione di tali aree la seguente:

- per gli esercizi di vicinato; la dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico è stabilita nella misura del 100% della superficie lorda di pavimento; di tale dotazione almeno il 75% deve essere destinata a parcheggi di uso pubblico;
- per le medie strutture di vendita la dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico è stabilita nella misura del 100% della superficie lorda di pavimento; di tale dotazione almeno il 75% deve essere destinata a parcheggi di uso pubblico;
- per le grandi strutture di vendita la dotazione minima di aree ad attrezzature pubbliche è pari al 200% di superficie lorda di pavimento, di tale dotazione almeno il 75% deve essere destinata a parcheggi di uso pubblico.

Le aree a standard funzionali agli insediamenti aventi destinazione residenziale si calcolano sull'incremento della capacità insediativa residenziale, non tenendo conto quindi della volumetria esistente avente destinazione residenziale.

### Monetizzazione

In sede di pianificazione attuativa, all'interno del comparto interessato dal singolo Piano o Programma Attuativo o Permesso a Costruire Convenzionato, e nei casi di cambio di destinazione d'uso sarà necessario reperire aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico secondo le indicazioni di cui ai commi successivi.

La quota residua dovrà essere reperita al di fuori del comparto interessato dal Piano o Programma Attuativo, da Permesso a Costruire Convenzionato e da cambio di destinazione d'uso nell'ambito delle aree di standard urbanistico individuate dal Piano Regolatore Generale, ovvero, potrà essere monetizzata ai sensi della L.R. 60/77.

Nei casi di cambio di destinazione d'uso per "comparto" si intende l'area di pertinenza dell'immobile; in tali ambiti l'obbligo del reperimento di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico all'interno del comparto si applica solo per gli esercizi commerciali, medie e grandi strutture.

Le aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico funzionali agli insediamenti terziario-direzionale e ricettivi dovranno essere reperite all'interno del comparto, per una quota pari al 30% con destinazione a parcheggio.

Le aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico funzionali agli commerciali e di somministrazione dovranno essere reperite all'interno del comparto, secondo quanto indicato di seguito.

Le aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico funzionali agli insediamenti commerciali di vicinato dovranno essere reperite all'interno del comparto, per una quota pari al 50% con destinazione a parcheggio.

Le aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico funzionali agli insediamenti commerciali - medie strutture dovranno essere reperite all'interno del comparto, per una quota pari al 50% con destinazione a parcheggio. In ogni caso la dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico dovrà essere assicurata in aree a diretto servizio dell'ambito commerciale.

Le aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico funzionali agli insediamenti commerciali - grandi strutture dovranno essere reperite all'interno del comparto, per una quota pari al 70%. a condizione che siano rispettate le prescrizioni di cui all'art. 8 comma 9 del R.R. 21 luglio 2000, n° 3.

In ogni caso la dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico dovrà essere assicurata in aree a diretto servizio dell'ambito commerciale.

La localizzazione delle aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico indicate nelle tavole di azionamento ha valore puramente indicativo e potrà essere modificata in sede di pianificazione attuativa.

### **Art. 53 Zone a standard urbanistico**

Queste zone sono riservate a spazi pubblici e ad attività collettive di cui all'art.22 della L.R. 15/4/1975 n.51, art. 6 della L.R. 15/01/2001 n. 1 e successive modifiche e integrazioni.

Le destinazioni specifiche individuate dalle tavole di azionamento all'interno di piani attuativi e nelle aree direttamente localizzate al P.R.G. , salvo diversa norma di zona, hanno valore di massima.

Le attrezzature e le attività collettive possono essere realizzate e gestite dall'Amministrazione Pubblica e dagli enti istituzionalmente competenti, oppure da altri soggetti (associazioni, cooperative, enti, imprese, privati), mediante atto di asservimento o regolamento d'uso che

disciplinino le modalità di godimento degli immobili (aree e attrezzature) e le modalità di gestione delle attività collettive.

I parametri e gli indici disposti per ciascun tipo di attrezzatura urbana si applicano solo in caso di interventi posti in essere da soggetti diversi dalle pubbliche Amministrazioni competenti.

Le destinazione d'uso ammesse in tali zone sono le seguenti:

AU – ATTREZZATURE PUBBLICHE URBANE	
AU-1	Attrezzature relative all'istruzione: asili nido: scuole materne, scuole elementari, scuole medie, collegi, convitti, pensionati
AU-2	Attrezzature d'interesse comune: <ul style="list-style-type: none"> <li>- servizi sociali e assistenziali (centri di assistenza sociale, consultori familiari, sedi per associazioni, centri socio-culturali di quartiere, ambulatori e poliambulatori, locali ospitanti centri di analisi e diagnosi e medico-specialistici)</li> <li>- servizi amministrativi (uffici tecnici e amministrativi comunali, uffici degli enti pubblici e delle società a prevalente capitale pubblico (inail, Inps, Poste, Asl, ecc.))</li> <li>- Spettacolo e cultura (teatri, cinematografi ad una o più sale, auditorium e spazi plurifunzionali per lo spettacolo, sale per convegni e manifestazioni, biblioteche, musei, locali ed edifici per esposizioni, spazi attrezzati per ospitare manifestazioni culturali e lo ricreative all'aperto, ivi compresi circhi e luna park)</li> <li>- Attrezzature comunali (laboratori e officine comunali e o pubbliche, magazzini e depositi, rimesse dei trasporto pubblico urbano)</li> </ul>
AU-3	Attrezzature per il culto e servizi religiosi (edifici di culto, case canoniche, seminari, conventi, centri oratoriali.)
AU-4	Attrezzature sportive (palestre, piscine, palazzi dello sport, piste per l'atletica leggera, campi di gioco scoperti e coperti (calcio, tennis, basket, pallavolo, bocce, ecc.), maneggi, ivi compresi gli edifici necessari)
AU-5	Verde attrezzato a parco (parchi, giardini e parchi urbani, orti dei tempo libero e giardini, piazze, sagrati e spazi pavimentati, aree naturali, parchi agricoli)
AU-6	Parcheggi (parcheggi in superficie scoperti, parcheggi coperti e sotterranei ad uno o più piani)
AU-7	Attrezzature al servizio delle attività' produttive (mense, centri sanitari ed assistenziali, centri sindacali, centri ricreativi, centri sportivi, verde attrezzato ed a parcheggi)
AU-8	Attrezzature speciali (impianti e caserme militari, caserme carabinieri, finanza e polizia, caserme vigili dei fuoco, aree e servizi per la protezione civile, impianti e piazzole per la raccolta e il trattamento dei rifiuti di interesse comunale e/o sovracomunale, cimiteri; centro protezione civile(destinato ad insediamenti di natura temporale per la protezione civile))

IT – IMPIANTI TECNOLOGICI	
IT-1	Impianti tecnologici urbani (impianti connessi alla distribuzione dell'acqua potabile, impianti puntuali relativi alla distribuzione dell'energia elettrica, impianti puntuali relativi alla distribuzione dei gas metano, impianti puntuali relativi allo smaltimento e trattamento delle acque luride, impianti puntuali relativi ai servizi postelegrafonici, telefonici e radiotelevisivi)

### Zone per l'istruzione, le attrezzature di interesse comune, civili e religiose e le attrezzature sportive

In queste zone il piano si attua mediante Permesso a Costruire, salvo quando le tavole di azionamento prescrivano l'obbligo di un piano attuativo.

Indici urbanistici:

Rc : 50 %

Nelle zone per attrezzature sportive è ammessa la copertura stagionale degli impianti sportivi all'aperto; questa copertura non costituisce superficie coperta.

### Zone per il verde attrezzato a parco

In queste zone il piano si attua mediante concessione semplice, salvo quando le tavole di azionamento prescrivano l'obbligo di un piano attuativo.

Indici urbanistici:

Rc : 10%

H: 7m

### Zone a parcheggio

Tali zone sono espressamente riservate alla sosta degli autoveicoli in aggiunta e ad integrazione a quelli realizzabili nelle zone della viabilità ed a quelli da realizzare in conseguenza degli interventi edilizi pubblici e privati nei modi e nelle misure fissate dalle norme di zona.

I parcheggi pubblici di cui al presente articolo saranno realizzati a livello stradale o, quando occorra, a più piani sotto il livello stradale.

L'eventuale necessità di parcheggi multipiano in sottosuolo e le loro caratteristiche saranno determinate dal Comune in relazione ai fabbisogni ed alla situazione del traffico.

Nel caso di parcheggi a livello stradale saranno messe a dimora piante di alto fusto in modo e in quantità tale da ombreggiare tutti i posti macchina e gli spazi di manovra e piantumazione a portamento espanso e di media altezza.

### Zone per attrezzature al servizio delle attività produttive

In queste zone il piano si attua mediante Permesso a Costruire, salvo quando le tavole di azionamento prescrivano l'obbligo di un piano urbanistico attuativo.

Indici urbanistici:

Rc : 40 %

#### Art. 54 Zone per attrezzature e servizi privati di uso pubblico

Tali zone comprendono servizi ed attrezzature di proprietà e gestione privata ma di uso e di interesse pubblico con vincolo non preordinato all'esproprio.

In questa zona non sono ammissibili le seguenti destinazioni:

AG - AGRICOLTURA		Destinazioni
AG-1	campi coltivati	non ammissibili
AG-2	colture florovivaistiche	non ammissibili
AG-3	colture orticole	non ammissibili
AG-4	boschi	non ammissibili
AG-5	pascoli	non ammissibili
AG-6	serre	non ammissibili
AG-7	fabbricati ed impianti direttamente connessi alla lavorazione della terra e attrezzature annesse (edifici per l'allevamento animale non a carattere intensivo, fienili, depositi per attrezzi e macchinari, silos, serbatoi idrici, stalle ecc.)	non ammissibili
AG-8	edifici per l'allevamento animale a carattere intensivo	non ammissibili
AG-9	edifici per la trasformazione, lavorazione e immagazzinamento di prodotti agricoli	non ammissibili
AG-10	attività socio-ricreative, sportive, culturali, ricettive di tipo agriturismo	

PR - PRODUZIONE		Destinazioni
PR-1	officine industriali	non ammissibili
PR-2	officine artigianali	non ammissibili
PR-3	magazzini e depositi coperti e scoperti, a servizio di officine industriali e artigianali, anche non localizzate nello stesso lotto	non ammissibili
PR-4	spazi ospitanti attività per la riparazione delle autovetture	non ammissibili
PR-5	spazi aperti ed impianti per l'attività di rottamazione	non ammissibili

TR - TERZIARIO DIREZIONALE		Destinazioni
TR-1	edifici per uffici	non ammissibili
TR-2	locali per uffici e studi professionali	
TR-3	centri di ricerca scientifica e tecnologica	non ammissibili
TR-4	commercio all'ingrosso	non ammissibili
TR-5	edifici per la fornitura alle imprese, in modo unitario e coordinato, di servizi relativi alla formazione e aggiornamento del personale, alla documentazione tecnica e scientifica, all'amministrazione e gestione aziendale, all'incontro e alla comunicazione (sale convegni, sale espositive, ecc.)	non ammissibili

CM – COMMERCIO AL DETTAGLIO		Destinazioni
CM-1	esercizi di vicinato: esercizi aventi superficie di vendita fino a 150 mq suddivisi in:	
	CM – 1.1 esercizi commerciali di vicinato non alimentari	non ammissibili
	CM – 1.2 esercizi commerciali di vicinato alimentari	non ammissibili
	CM – 1.3 esercizi paracommerciali di vicinato	non ammissibili
CM-2	medie strutture: esercizi aventi superficie di vendita tra 151 e 1500 mq suddivisi in:	
	CM - 2.1 medie strutture non alimentari	non ammissibili
	CM – 2.2 medie strutture alimentari	non ammissibili
	CM – 2.3 medie strutture paracommerciali	non ammissibili
CM-3	grandi Strutture: esercizi aventi superficie di vendita superiore ai 1500 mq suddivisi in;	
	CM – 3.1 grandi strutture non alimentari	non ammissibili
	CM – 3.2 grandi strutture alimentari	non ammissibili
	CM – 3.3 grandi strutture paracommerciali	non ammissibili
CM-4	centri commerciali	non ammissibili

EP- ESERCIZI DI SOMMINISTRAZIONE		Destinazioni
EP-1	bar	
EP-2	ristoranti	
EP-3	self-service	
EP-4	mense	

RS - RESIDENZA		Destinazioni
RS - 1	alloggi in edifici unifamiliari e plurifamiliari per la residenza permanente	non ammissibili
RS - 2	locali c/o edifici di pertinenza, strettamente legati allo svolgimento delle funzioni domestiche, per i quali non è prevista la permanenza continuativa di persone	non ammissibili

AR – ATTREZZATURE RICETTIVE		Destinazioni
AR-1	alberghi	non ammissibili
AR-2	motel	non ammissibili
AR-3	pensioni e locande	non ammissibili
AR-4	residence	non ammissibili
AR-5	ostelli	non ammissibili
AR-6	campeggi	non ammissibili

AU – ATTREZZATURE PUBBLICHE URBANE		Destinazioni
AU-1	Attrezzature relative all'istruzione: asili nido: scuole materne, scuole elementari, scuole medie inferiori, collegi, convitti, pensionati	non ammissibili
AU-2	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Attrezzature d'interesse comune:</li> <li>- servizi sociali e assistenziali (centri di assistenza sociale, consultori familiari, sedi per associazioni, centri socio-culturali di quartiere, ambulatori e poliambulatori, locali ospitanti centri di analisi e diagnosi e medico-specialistici)</li> <li>- servizi amministrativi (uffici tecnici e amministrativi comunali, uffici degli enti pubblici e delle società a prevalente capitale pubblico (inail, Inps, Poste, Asl, ecc.))</li> <li>- Spettacolo e cultura (teatri, cinematografi ad una o più sale, auditorium e spazi plurifunzionali per lo spettacolo, sale per convegni e manifestazioni, biblioteche, musei, locali ed edifici per esposizioni, spazi attrezzati per ospitare manifestazioni culturali e lo ricreative all'aperto, ivi compresi circhi e luna park)</li> <li>- Attrezzature comunali (laboratori e officine comunali e o pubbliche, magazzini e depositi, rimesse dei trasporto pubblico urbano)</li> </ul>	
AU-3	Attrezzature per il culto e servizi religiosi (edifici di culto, case canoniche, seminari, conventi, centri oratoriali.)	
AU-4	Attrezzature sportive (palestre, piscine, palazzi dello sport, piste per l'atletica leggera, campi di gioco scoperti e coperti (calcio, tennis, basket, pallavolo, bocce, ecc.), maneggi, ivi compresi gli edifici necessari)	

AU-5	Verde attrezzato a parco (parchi, giardini e parchi urbani, orti dei tempo libero e giardini, piazze, sagrati e spazi pavimentati, aree naturali, parchi agricoli)	
AU-6	Parcheggi (parcheggi in superficie scoperti, parcheggi coperti e sotterranei ad uno o più piani)	
AU-7	Attrezzature al servizio delle attività' produttive (mense, centri sanitari ed assistenziali, centri sindacali, centri ricreativi, centri sportivi, verde attrezzato ed a parcheggi)	
AU-8	Attrezzature speciali (impianti e caserme militari, caserme carabinieri, finanza e polizia, caserme vigili dei fuoco, aree e servizi per la protezione civile, impianti e piazzole per la raccolta e il trattamento dei rifiuti di interesse comunale e/o sovracomunale, cimiteri; centro protezione civile(destinato ad insediamenti di natura temporale per la protezione civile))	non ammissibili

#### AI Attrezzature pubbliche di interesse generale

AI – ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE		Destinazioni
AI-1	Istruzione superiore (scuole non dell'obbligo, scuole professionali, collegi, convitti, pensionati)	
AI-2	Istruzione universitaria (aule per la didattica, laboratori ospitanti attrezzature per la didattica e la ricerca, scuole di specializzazione post-laurea, pensionati e residenze universitarie)	
AI-3	Ospedali e servizi sanitari (ospedali, cliniche, case di riposo e di cura)	
AI-4	Parchi di interesse sovracomunale (parchi di interesse sovracomunale, attrezzature connesse ai parchi di interesse sovracomunale (spazi destinati al ristoro, biglietterie, uffici amministrativi, sale convegni e conferenze, spazi espositivi a carattere divulgativo))	

IT – IMPIANTI TECNOLOGICI		Destinazioni
IT-1	Impianti tecnologici urbani (impianti connessi alla distribuzione dell'acqua potabile, impianti puntuali relativi alla distribuzione dell'energia elettrica, impianti puntuali relativi alla distribuzione dei gas metano, impianti puntuali relativi allo smaltimento e trattamento delle acque luride, impianti puntuali relativi ai servizi postelegrafonici, telefonici e radiotelevisivi)	

Non sono inoltre ammesse tutte le attività nocive, inquinanti, rumorose, moleste e comunque incompatibili con la zona.

La residenza è ammessa solo nella misura di una sola abitazione per unità produttiva con superficie utile massima di mq 150, adibita esclusivamente all'uso del titolare dell'attività o di personale dipendente addetto alla custodia.

In questa zona il P.R.G. si attua mediante piano attuativo.

Gli interventi di nuova edificazione e di ampliamento dovranno rispettare i seguenti indici e parametri:

Ut = 0,25 mq/mq

H = 12,00 m.

Rc = 40 %

Nelle aree confinanti col Cavo Sillaro dovrà essere prevista la creazione di una fascia alberata, lungo le sponde dello stesso, della profondità di 10 m avente le caratteristiche di cui all'art. 61 "Fascia rispetto dei corsi d'acqua".

#### **Art. 55 Zone per attrezzature cimiteriali**

Sono destinate alle attrezzature cimiteriali esistenti e future.

In queste zone possono essere realizzate ed ampliate le costruzioni per la sepoltura, il culto e l'onoranza dei defunti.

#### **Art. 56 Zona di rispetto cimiteriale**

Le fasce di rispetto sono quelle comprese entro il perimetro di rispetto cimiteriale.

In queste aree è vietato costruire nuovi edifici ed ampliare quelli esistenti.

Nella zona possono essere realizzate ed ampliate attrezzature complementari quali parcheggi, aree verdi, chioschi per la vendita dei fiori e di altri oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti. Inoltre sono consentite attività commerciali ambulanti all'aperto, autorizzate dall'Amministrazione Comunale.

Interventi ammessi: solo manutenzione ordinaria e straordinaria.

Non sono invece ammesse le seguenti attività:

- artigianale e industriale, residenziale, terziaria;
- depositi di materiali a cielo aperto;
- esposizioni di merci all'aperto;
- tutte le attività nocive, inquinanti, rumorose, moleste e comunque incompatibili con la zona.

In ogni caso in queste aree è vietata la realizzazione di qualsiasi costruzione che presenti requisiti di durata, di inamovibilità ed incorporamento nel terreno, o che siano caratterizzate dalla presenza dell'uomo, anche non continuativa o comunque incompatibili con l'esigenza di assicurare il 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.

## **CAPO V – ZONE TERRITORIALI SPECIALI**

#### **Art. 57 Aree per servizi tecnologici**

La zona per servizi tecnologici è riservata alla realizzazione di attrezzature ed impianti tecnologici di interesse pubblico.

Uf = 1,00 mq./mq.

Rc = 50%

H = 7,50 m. ad esclusione degli impianti

All'interno delle relative aree di rispetto di tali zone, come definite dalle norme della legislazione vigente in materia, non è ammessa alcuna edificazione, compresa quella legata all'esercizio dell'agricoltura, salvo l'ampliamento dei servizi tecnologici stessi.

#### **Art. 58 Impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione**

L'installazione degli impianti per la telecomunicazione e la radiotelevisione è consentita esclusivamente nelle aree a standard urbanistico (parcheggi) individuate negli elaborati grafici con la sigla P3 (S.P. 218) e PP2 (via Bocconi).

#### **Art. 59 Fascia di rispetto dei pozzi**

Relativamente ai pozzi di captazione dell'acqua destinata all'approvvigionamento idrico per uso potabile, siano essi esistenti o di nuova realizzazione, nonché per assicurare, mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle acque da destinare al consumo umano, sono stabilite conformemente ai sensi degli artt. 4,5,6 e 7 del DPR n.236 così come modificato ed integrato dalla Deliberazione di G.R. n.15137 del 27.06.1996 e successive modificazioni ed integrazioni, aree di salvaguardia suddivise in zone di tutela assoluta e zone di rispetto.

Le zone di tutela assoluta si riferiscono alle sorgenti, ai pozzi ed ai punti di presa.

La zona di tutela assoluta è adibita esclusivamente ad opere di presa ed a costruzioni di servizio; deve essere recintata e provvista di canalizzazione per le acque meteoriche e deve avere una estensione di raggio non inferiore a 10 metri.

Le zone di rispetto sono delimitate in relazione alle risorse idriche da tutelare e comunque e comunque devono avere un'estensione di raggio non inferiore ai 200 metri rispetto al punto di captazione.

In fascia di rispetto dei pozzi valgono le disposizioni di cui al D.G.R. 10 aprile 2003, n° 7/12693 "Direttive per la disciplina delle attività all'interno delle aree di rispetto, art. 21 comma 6, del D.lgs 152/99 e successive modifiche e integrazioni". Si rimanda inoltre all'art. 65 "Coordinamento con le norme geologiche" delle presenti norme ed in particolare alla classe di fattibilità 3b.

#### **Art. 60 Zona a verde privato**

La zona a verde privato comprende parchi, giardini e orti di pertinenza di un lotto residenziale. In tale zona è ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria dei rustici storici esistenti. I box precari esistenti dovranno essere demoliti. E' ammessa la realizzazione di attrezzature sportive private tipo piscine e campi da tennis, al servizio degli edifici residenziali e di box interrati.

Le recinzioni sono ammesse solo se costituite da rete metallica con antistante siepe sempreverde e con altezza non superiore a 2,00 m.

E' vietato l'impianto delle essenze non autoctone o infestanti quali: rubinia, acero negundo, elianto, tutte le conifere ad eccezione del cedro, ecc.

Il taglio di un'alberatura ad alto fusto dovrà essere sottoposto ad autorizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale previa asseverazione di un tecnico abilitato e dovrà essere prevista la sostituzione con il rimpianto di due esemplari.

E' ammessa la totale o parziale ridefinizione dei giardini e dei parchi sia privati che pubblici solo a seguito della presentazione e approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale di un progetto interessante l'intera area oggetto dell'intervento che rappresenti in modo dettagliato la nuova configurazione che assumerà l'area.

Le alberature esistenti non potranno essere abbattute senza preventivo benestare dell'Amministrazione Comunale, nonché delle altre autorità competenti salvo che si tratti di tagli di pioppeti e delle altre culture industriali a legno.

#### **Art. 61 Fascia rispetto dei corsi d'acqua**

Per la loro particolare posizione geomorfologica e per il loro valore storico di memoria collettiva i corsi d'acqua interni al centro abitato urbano o limitrofi a questo devono mantenere intatta la loro naturalità .

Nelle fascia di rispetto dei corsi d'acqua è pertanto vietato:

- qualsiasi movimento di terra;
- il taglio di ogni essenza arborea presente che deve essere salvaguardata anche se non autoctona;
- qualsiasi edificazione anche provvisoria.

E' vietato l'impianto delle seguenti essenze non autoctone quali: acero negundo, elianto, tutte le conifere ad eccezione del cedro, ecc.

Tale fascia dovrà essere piantumata secondo schema fitto e compatto con essenze da individuarsi tra quelle di seguito elencate: : l'Alnus incana o glutinosa, il Salix e il pioppo bianco e nero, Ligustrum vulgare, Berberis vulgaris, Prunus cerasifera e spinosa.

Il taglio di un'alberatura ad alto fusto dovrà essere sottoposto ad autorizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale previa asseverazione di un tecnico abilitato e dovrà essere prevista la sostituzione dell'esemplare con il rimpianto di due esemplari.

#### **Art. 62 Zona verde a filtro**

Tali zone sono finalizzate a minimizzare l'impatto visivo, sonoro e di possibile inquinamento acustico degli insediamenti industriali che confinano con insediamenti residenziali.

Pertanto dovranno essere piantumate con essenze autoctone principalmente ad alto fusto insieme a specie di media altezza, impiantate secondo uno schema fitto e compatto da individuarsi tra le essenze di seguito elencate:

- Corylus avellana
- Berberis vulgaris
- Rubus ulmifolius Schott
- Rosa canina
- Pyrus communis
- Malus sylvestris Miller
- Crataegus monogyna Jacq.
- Prunus cerasifera Ehrh
- Cytisus scoparius
- Euonymus europaeus
- Cornus sanguinea
- Cornus mas
- Buddleja davidii Franchet
- Sambucus nigra
- Viburnum lantana
- Ruscus aculeatus

In tali zone non è ammessa alcuna edificazione.

#### **Art. 63 Zona destinata impianti per la produzione e la distribuzione dell'energia elettrica**

Questa zona è riservata alle attrezzature ed impianti connessi con la centrale termoelettrica esistente ed occorrenti per il funzionamento della stessa.

1. In essa sono consentite con intervento edilizio diretto tutte le opere necessarie per un corretto funzionamento dell'impianto tecnologico esistente.

2. Ogni eventuale ampliamento, ristrutturazione di portata rilevante o riconversione dei gruppi esistenti dovrà essere oggetto di preliminare convenzione con le Amministrazioni Comunali interessate anche secondo la legge 10/77 riguardante il pagamento degli oneri di urbanizzazione.
3. L'ampliamento della centrale termoelettrica esistente, eventualmente necessario, prima di ottenere il prescritto titolo abilitativo, deve essere sottoposto al benestare degli organi regionali sentiti i Comuni contermini interessati.
4. La densità edilizia, il rapporto di copertura, l'altezza degli edifici e le distanze tra i fabbricati, dai confini e dalle strade risulterà quella del progetto assentito dagli organi regionali, potendosi nel caso in questione derogare alle presenti norme, ai sensi dell'Art. 41 quater della Legge 1150/1942.

#### Cabine di trasformazione dell'energia elettrica

La costruzione di opere edilizie adibite a stazioni e cabine elettriche è subordinata a istanza ai fini dell'ottenimento del titolo abilitativo ai sensi del D.P.R. 380/2001.

Per la costruzione delle cabine di trasformazione dell'energia elettrica valgono le seguenti norme speciali:

- il volume delle cabine non viene computato nel calcolo dell'edificazione consentita;
- la superficie coperta delle cabine non viene computata ai fini del rapporto di copertura;
- le cabine possono essere costruite a confine di proprietà in deroga alle distanze minime previste, con altezza fuori terra non superiore a m. 3,50 salvo casi eccezionali di maggiore altezza imposti da comprovati motivi tecnici per i quali l'Amministrazione Comunale valuterà di volta in volta;
- le cabine possono essere costruite nelle zone di rispetto stradale, come previsto dalla circolare del Ministero dei LL. PP. n. 5980 del 30.12.1970.

#### Elettrodotti

La realizzazione delle linee elettriche ed i relativi sostegni è esclusa dalla disciplina urbanistica e pertanto non rientra nelle opere soggette istanza ai fini dell'ottenimento del titolo abilitativo di cui alla Legge 28.01.1977 n. 10 sulle aree sottoposte a vincolo di elettrodotto non verranno rilasciati titoli abilitativi che contrastino con le norme delle Leggi vigenti in materia di elettrodotti.

Nel caso in cui si renda necessario, nel quadro di ristrutturazione e potenziamento della rete elettrica, attraversare zone boschive o comunque di tutela ambientale con conseguente abbattimento di alberi o alterazione della situazione dei luoghi, l'Amministrazione Comunale potrà concedere l'autorizzazione alla costruzione degli elettrodotti e relativi impianti e pertinenze anche in deroga alle norme di zona, dopo attenta valutazione della motivazione e della pubblica utilità che stanno alla base della richiesta e con le dovute garanzie per la salvaguardia delle caratteristiche ambientali e dei valori naturali.

Valgono le disposizioni contenute nel D.P.C.M. 8 luglio 2003 “Fissazione dei limiti di esposizione, di valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti”.

**Art. 64 Zona a verde di pertinenza stradale**

In queste aree, nel rispetto delle distanze dettate dal DPR 16/12/1992, n. 495 e successive modificazioni ed integrazioni, è previsto l’impianto di cortine arboree ed arbustive, di specie autoctone, miste e stratificate, e, almeno parzialmente, a pronto effetto ed a rapido accrescimento.

Su tutte queste aree è consentita la formazione di percorsi pedonali e/o ciclabili e di modeste aree attrezzate per la sosta.

titolo quarto DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

#### **Art. 65 Coordinamento con le norme geologiche.**

Il territorio comunale in funzione della acclività, stabilità ed inondabilità dei suoli è azzonato in differenti classi di idoneità alla utilizzazione urbanistica sotto il profilo geologico nella Carta di fattibilità geologica per le azioni di piano che, ai sensi della D.G.R. 29 ottobre 2001, N. 7/6645, costituisce parte integrante degli allegati al P.R.G. insieme con le relative relazioni e la restante documentazione cartografica.

La normativa relativa alla classificazione di rischio idrogeologico delle zone del territorio comunale è finalizzata ad ottenere un uso più razionale del territorio comunale ed a garantire una maggiore sicurezza rispetto ai dissesti ed ai fenomeni alluvionali, sia delle singole proprietà che della comunità complessivamente.

Nelle diverse zone agli interventi edilizi si applicano le prescrizioni riportate nella Legenda della Carta di fattibilità geologica per le azioni di piano.

Queste prescrizioni prevalgono su eventuali diverse norme urbanistiche di zona.

Le considerazioni e prescrizioni che seguono, non esimono comunque dall'osservanza del D.M. LL.PP. 11/3/88 "Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione".

**CLASSE 2 - FATTIBILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI.** Nessuna specifica controindicazione di carattere geologico tecnico alla urbanizzazione, salvo il rispetto delle disposizioni del D.M. LL.PP. 11/3/88. Area di protezione della falda (D.P.R 236/88, art. 7); per la realizzazione e/o l'ampliamento di insediamenti civili, produttivi e zootecnici è necessario tenere conto delle condizioni locali di vulnerabilità della falda, attraverso approfondimenti di carattere idrogeologico da effettuarsi preliminarmente ad ogni intervento edificatorio. Su tutto il territorio comunale lo spandimento dei liquami zootecnici e di letame deve essere limitato ai minimi previsti dalla L.R. 15/12/1993 n. 37 e relativi regolamenti attuativi. Per le aree di influenza dei "centri di potenziale pericolo", ai fini della protezione della falda, valgono le prescrizioni indicate per la successiva classe di fattibilità "3 b".

**CLASSE 3a - FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI.** Aree di particolare interesse geologico-geomorfologico e ambientale (A), corrispondenti al tracciato di corsi d'acqua estinti, leggermente ribassate rispetto alla piana circostante; possibile locale presenza di terreni di

deposizione palustre, a forte componente organica, classificabili "pessimi" per le finalità edificatorie.

In queste aree sono da vietare:

- le alterazioni morfologiche, quali sterri/riporti, discariche;
- le modifiche all'andamento dei corsi d'acqua;

La realizzazione degli interventi è subordinata all'esecuzione di indagini, da effettuarsi preliminarmente, di carattere geotecnico e geologico con particolare attenzione al rilevamento geomorfologico di dettaglio che dovrà essere esteso almeno 500 m a monte e a valle dell'area di intervento.

**CLASSE 3b - FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI: ZONE DI RISPETTO DEI POZZI ACQUEDOTTISTICI.** Per assicurare, mantenere e migliorare le caratteristiche delle acque d'uso potabile, il D. Lgs. 152/1999 art. 21, come modificato dal D. Lgs. 258/2000, istituisce nella zona di rispetto al pozzo il divieto delle seguenti attività o destinazioni: "a) dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati; b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi; c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche; d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade; e) aree cimiteriali; f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda; g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica; h) gestione di rifiuti; i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive; l) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli; m) pozzi perdenti; n) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 Kg per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. E' comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta. Per gli insediamenti o le attività preesistenti (ad eccezione delle aree cimiteriali) sono adottate le misure per il loro allontanamento e deve essere garantita la messa in sicurezza.

La Regione Lombardia, con D.g.r. del 10/04/2003 n.7/12693, ha disciplinato le seguenti strutture o attività: a) fognature, b) edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione, c) opere viarie, ferroviarie ed in genere infrastrutture di servizio, d) pratiche agronomiche e contenuti dei piani di utilizzazione.

a) Realizzazione di fognature.

I nuovi tratti di fognatura nelle zone di rispetto devono:

- costituire un sistema a tenuta bidirezionale e recapitare esternamente all'area medesima;
- essere realizzati evitando, ove possibile, la presenza di manufatti che possano costituire elemento di discontinuità, quali sifoni e opere di sollevamento.

Ai fini della tenuta, tali tratti potranno essere realizzati con tubazioni in cunicolo interrato dotato di pareti impermeabilizzate, avente fondo inclinato verso l'esterno della zona di rispetto e corredato di pozzetti rompitratta i quali dovranno possedere analoghe caratteristiche di tenuta ed essere ispezionabili, oggetto di possibili manutenzioni e con idonea capacità di trattamento. In alternativa, la tenuta deve essere garantita con l'impiego di manufatti in materiale idoneo e valutando le prestazioni nelle peggiori condizioni di esercizio, riferite nel caso specifico alla situazione di livello liquido all'intradosso dei chiusini delle opere d'arte.

Nelle zone di captazione da acquifero non protetto:

- non è consentita la realizzazione di fosse settiche, pozzi perdenti, bacini di accumulo di liquami e impianti di depurazione;
- è in generale opportuno evitare la dispersione di acque meteoriche, anche provenienti da tetti, nel sottosuolo e la realizzazione di vasche di laminazione e di prima pioggia.

Per tutte le fognature nuove (principali, secondarie, allacciamenti) sono richieste le verifiche di collaudo. I progetti e le realizzazioni delle fognature devono essere conformi alle condizioni evidenziate e la messa in esercizio delle opere interessate è subordinata all'esito favorevole del collaudo.

b) Realizzazione di opere infrastrutture di edilizia residenziale e relativa urbanizzazione.

Nelle zone di rispetto:

- Per la progettazione e costruzione degli edifici e delle infrastrutture di pertinenza non possono essere eseguiti sondaggi e indagini di sottosuolo che comportino la creazione di vie preferenziali di possibile inquinamento della falda;
- Le nuove edificazioni possono prevedere volumi interrati che non dovranno interferire con la falda captata, in particolare dovranno avere una distanza non inferiore a 5 m dalla superficie freatica, qualora l'acquifero freatico sia oggetto di captazione. Tale distanza dovrà essere determinata tenendo conto delle oscillazioni piezometriche di lungo periodo (indicativamente 50 anni).
- In tali zone inoltre non è consentito:
- La realizzazione, a servizio delle nuove abitazioni, di depositi di materiali pericolosi non gassosi, anche in serbatoi di piccolo volume a tenuta, sia sul suolo sia nel sottosuolo (art. 21, comma 5, lettera i) del d.lgs. 152/99);
- l'insediamento di condotte per il trasporto di sostanze pericolose non gassose;
- l'utilizzo di diserbanti e fertilizzanti all'interno di parchi e giardini, a meno di non utilizzare sostanze antiparassitarie che presentino una ridotta mobilità nei suoli.

c) Realizzazione di infrastrutture viarie, ferroviarie ed in genere infrastrutture di servizio.

Nelle zone di rispetto è consentito l'insediamento di nuove infrastrutture viarie e ferroviarie fermo restando il rispetto delle prescrizioni di seguito indicate.

Le infrastrutture viarie a elevata densità di traffico (autostrade, strade statali, provinciali, urbane a forte transito) devono essere progettate e realizzate in modo da garantire condizioni di sicurezza dallo sversamento ed infiltrazione di sostanze pericolose in falda, prevedendo allo

scopo un manto stradale o un cassonetto di base impermeabili e un sistema per l'allontanamento delle acque di dilavamento che convogli gli scarichi al di fuori della zona indicata o nella fognatura realizzata in ottemperanza alle condizioni in precedenza riportate.

Lungo tali strutture non possono essere previsti piazzali per la sosta, per il lavaggio di mezzi di trasporto o per il deposito, sia sul suolo sia nel sottosuolo, di sostanze pericolose non gassose.

Lungo gli assi ferroviari non possono essere realizzati binari morti adibiti alla sosta di convogli che trasportano sostanze pericolose.

E' vietato il deposito e lo spandimento di sostanze pericolose, quali fondenti stradali, prodotti antiparassitari ed erbicidi, a meno di non utilizzare sostanze che presentino una ridotta mobilità nei suoli.

Per le opere viarie e ferroviarie da realizzare in sottosuolo deve essere garantita la perfetta impermeabilizzazione delle strutture di rivestimento e le stesse non dovranno interferire con l'acquifero captato, in particolare dovrà essere mantenuta una distanza di almeno 5 m dalla superficie freatica, qualora l'acquifero freatico sia oggetto di captazione. Tale distanza dovrà essere determinata tenendo conto delle oscillazioni piezometriche di lungo periodo (indicativamente 50 anni). E' opportuno favorire la costruzione di cunicoli multiuso per il posizionamento di varie infrastrutture anche in tempi successivi, in modo da ricorrere solo in casi eccezionali ad operazioni di scavo all'interno della zona di rispetto.

d) Pratiche agricole.

Nelle zone di rispetto sono consigliate coltivazioni biologiche, nonché bosco o prato stabile, quale ulteriore contributo alla fitodepurazione.

E' vietato lo spandimento di liquami e la stabulazione, come previsto dal Regolamento Attuativo della L.R. 37/93. Per i nuovi insediamenti e per quelle aziende che necessitano di adeguamenti delle strutture di stoccaggio, tali strutture non potranno essere realizzate all'interno delle aree di rispetto (art. 9 punto 7 del Regolamento Attuativo della L.R. 37/93)

L'utilizzo di fertilizzanti di sintesi e di fanghi residui di origine urbana o industriale è comunque vietato. Inoltre l'utilizzo di antiparassitari è limitato a sostanze che presentino una ridotta mobilità all'interno dei suoli.

**CLASSE 3c - FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI: CAVE.** Aree corrispondenti a vecchie cave dismesse alla fine degli anni '60, e delle relative zone di influenza (fasce esterne all'orlo superiore delle scarpate, con ampiezza di 10 m e aree di pertinenza). Si tratta di aree caratterizzate da: scarpate potenzialmente instabili; affioramento della falda; riporti potenzialmente instabili e cumuli di materiali vari. Qualsiasi intervento dovrà essere finalizzato alla sistemazione morfologica e ambientale, nonché bonifica idrogeologica del sito, previa realizzazione di un approfondito studio di carattere geologico-tecnico e idrogeologico esteso anche alle aree limitrofe.

CLASSE 3d - FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI: AMBITI A BASSA SOGGIACENZA DELLA FALDA. Aree in cui la falda presenta una soggiacenza generalmente < 2,5 m.. A causa della loro vulnerabilità dal punto di vista idrogeologico a tali aree vengono estesi divieti e prescrizioni previsti per le zone di rispetto dei pozzi acquedottistici (v. "classe 3b"). Inoltre gli interventi edificatori devono essere preceduti da indagini geologico tecniche tese a valutare la possibile interferenza della falda o della frangia capillare con le strutture di fondazione.

CLASSE 4a - FATTIBILITA' CON GRAVI LIMITAZIONI - Corsi d'acqua con fascia di rispetto di 10 m a partire dal ciglio superiore della scarpata lungo le rive, ai sensi del R.D. 523/1904, da definire con specifiche procedure ai sensi della DGR Lombardia 25/01/2002 n. 7/7868. In queste zone si potranno eseguire solo opere di sistemazione idrogeologica e normale conduzione agricola.

Nelle aree ricadenti in fascia di rispetto dei corsi d'acqua sono esclusivamente consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), c) dell'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

CLASSE 4b - FATTIBILITA' CON GRAVI LIMITAZIONI. Zone di tutela assoluta dei pozzi idropotabili, destinate esclusivamente ad opere di presa ed a costruzioni di servizio. Devono essere recintate e provviste di canalizzazione per le acque meteoriche e devono avere un'estensione di almeno 10 metri.

CLASSE 4c - FATTIBILITA' CON GRAVI LIMITAZIONI. Aree soggette ad interventi di bonifica ai sensi del DM 471/99. L'utilizzo di queste aree è subordinato alla certificazione di avvenuta bonifica da parte degli Enti competenti.

CLASSE 4d - FATTIBILITA' CON GRAVI LIMITAZIONI. Discarica esaurita di rifiuti speciali pericolosi della ditta Elettrosolfuri. L'utilizzo di questa area deve essere conforme a quanto stabilito dagli Enti competenti.