



**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE VAR\_01**

**IL SINDACO**

Sig. Alberto Vitale

**IL SEGRETARIO GENERALE**

D.ssa Angela Barletta.

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO URBANISTICO**

Arch. Laura Riccaboni

**ADOZIONE C.C. CON DELIBERA**

n.15 del 19/04/2014

**PUBBLICAZIONE**

Dal 02/07/2014 al 02/08/2014

**PUBBLICAZIONE SUL B.U.R.L.**

n.27 del 02/07/2014

**I PROGETTISTI**

Ing. Arch. Luca Bucci

**TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI** **5**

---

<b>CAPO I – GENERALITA'</b>	<b>5</b>
ART. 1 (ELABORATI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO)	5
ART. 2 (COMPONENTE GEOLOGICA DEL PIANO)	5
ART. 3 (CLASSIFICAZIONE ACUSTICA DEL TERRITORIO COMUNALE)	6
ART. 4 (CONTENUTI E CAMPO DI APPLICAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE)	6
ART. 5 (DEROGHE E MODIFICHE)	6
ART. 6 (MODIFICAZIONI D'USO)	6
ART. 7 (STATO DI FATTO IN CONTRASTO CON LE PREVISIONI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO)	7
<b>CAPO II - INDICI E DEFINIZIONI GENERALI</b>	<b>7</b>
ART. 8 (PARAMETRI E INDICI URBANISTICO - EDILIZI)	7
ART. 9 (LIMITI DI DISTANZA DEGLI EDIFICI)	11
ART. 10 (TERMINI E ACCEZIONI PARTICOLARI)	12
ART. 11 (DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO)	13
ART. 12 (CLASSI E CATEGORIE DELLE DESTINAZIONI D'USO)	17
ART. 13 (OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA)	23
<b>CAPO I – MODALITA' DI ATTUAZIONE</b>	<b>25</b>
ART. 14 (MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE)	25
<b>CAPO II -STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE</b>	<b>25</b>
ART. 15 (TITOLI ABILITATIVI)	25
ART. 16 (PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PUBBLICA E DI INIZIATIVA PRIVATA)	26
ART. 17 (PIANI DI ATTUAZIONE)	27
ART. 18 (CONVENZIONE DEI PIANI DI ATTUAZIONE E DEI PERMESSI DI COSTRUIRE CONVENZIONATI)	27
ART. 19 (PIANI ATTUATIVI GIÀ CONVENZIONATI)	28
ART. 20 (ELABORATI RICHIESTI PER GLI INTERVENTI)	28

**TITOLO III - SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO E RELATIVE PRESCRIZIONI** **31**

---

<b>CAPO I – SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO E DISPOSIZIONI GENERALI</b>	<b>31</b>
ART. 21 (SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO)	31
<b>CAPO II - AMBITI PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI</b>	<b>33</b>
ART. 22 (DISPOSIZIONI GENERALI PER LE ZONE RESIDENZIALI)	33
ART. 23 (NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE)	33
ART. 24 (CITTÀ CONSOLIDATA)	37
ART. 25 (VERDE PRIVATO)	41
<b>CAPO III - AMBITI PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI EXTRAGRICOLI</b>	<b>42</b>
ART. 26 (NORME GENERALI PER LE AREE PRODUTTIVE, ARTIGIANALI E COMMERCIALI)	42
ART. 27 (AMBITI PRODUTTIVI, ARTIGIANALI E COMMERCIALI ESISTENTI)	43
ART. 28 (AMBITI PRODUTTIVI DI COMPLETAMENTO IN ATTUAZIONE DI P.A. VIGENTE E CONVENZIONATO)	45
<b>CAPO IV - AMBITI AGRICOLI</b>	<b>45</b>
ART. 29 (AMBITO DESTINATO ALL' ATTIVITÀ AGRICOLA)	45
ART. 30 (INDICAZIONI SPECIALI PER EDIFICATO RURALE ED INSEDIAMENTI CASCINALI DISMESSI)	48
<b>CAPO V - AMBITI DI TUTELA AMBIENTALE</b>	<b>53</b>
ART. 31 (CORRIDOI AMBIENTALI SOVRASISTEMICI - VALENZA AMBIENTALE 1)	53
ART. 32 (CORRIDOI AMBIENTALI SOVRASISTEMICI - VALENZA AMBIENTALE 2)	54
ART. 33 (RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE)	54
ART.34 (INTERVENTI DI COMPENSAZIONE AMBIENTALE)	55
ART. 35 (ZONE DI TUTELA LUNGO I CORSI D'ACQUA NATURALI E ARTIFICIALI)	56
ART. 36 (PERCORSI DI FRUIZIONE AMBIENTALE E RETE STRADALE STORICA)	57
ART. 37 (ORLI DI TERRAZZO)	57

ART. 38 (PARCHI LOCALI DI INTERESSE SOVRACOMUNALE)	58
ART. 39 (AMBITO DI RISPETTO DEL CONO OTTICO DELLA BASILICA)	58
<b>CAPO VI - AMBITI PUBBLICI E DI INTERESSE GENERALE</b>	<b>58</b>
ART. 40 (AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO)	58
ART. 41 (FASCE DI RISPETTO)	60
ART. 42 (IMPIANTI TECNOLOGICI)	62
<b>CAPO VII - AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE E TRASFORMAZIONE</b>	<b>64</b>
ART. 43 (AMBITI DI TRASFORMAZIONE E RIQUALIFICAZIONE - AT E CRU)	64
<b><u>TITOLO IV - DISPOSIZIONI SPECIALI E FINALI</u></b>	<b>67</b>
ART. 44 (VIGILANZA E CONTROLLI)	67
ART. 45 (NORME TRANSITORIE )	67
ART. 46 (NORME FINALI)	67
<b><u>TITOLO V – COMPONENTE IDROGEOLOGICA DEL PIANO – CLASSI DI FATTIBILITA’</u></b>	<b>68</b>
ART. 47 (NORME GEOLOGICHE DI ATTUAZIONE E CLASSI DI FATTIBILITÀ )	68
<b><u>TITOLO VI – PROGETTI NORMA</u></b>	<b>73</b>
AT01 _ AMBITO DI TRASFORMAZIONE “CANTORINO”	73
AT02 _ AMBITO DI TRASFORMAZIONE “BALZARINA”	75
AT03 _ AMBITO DI TRASFORMAZIONE “FREGONI”	76
AT04 _ AMBITO DI TRASFORMAZIONE “CORTE BASSA / SP 115”	77
AT05 _ AMBITO DI TRASFORMAZIONE “PIP”	79
AT06 _ AMBITO DI TRASFORMAZIONE “SAN LUCIO / PANDOLFI”	79
AT07 _ AMBITO DI TRASFORMAZIONE “SP140”	80
AT08 _ AMBITO DI TRASFORMAZIONE “SILLARETTO”	81
CRU2 _ COMPARTO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA “ANFITEATRO”	82
CRU5 _ COMPARTO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA “SAN LORENZO”	83
CRU6 _ COMPARTO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA “SANTA MARIA”	84

## TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

### CAPO I – GENERALITA'

#### **Art. 1 (Elaborati del Piano di Governo del Territorio)**

1. Il Piano di Governo del Territorio (PGT) è costituito dai seguenti elaborati e documenti:

Il Documento di Piano (DdP)

- Relazione tecnica illustrativa
- Tav A01 Tavola delle previsioni di Piano (1:10.000)

Il Piano delle Regole (PdR)

- Norme di attuazione
- Tav A02 Ambiti e aree soggette a specifica disciplina – (1:2.000)
- Tav A03 Ambiti e aree soggette a specifica disciplina - (1:5.000)

Il Piano dei Servizi (PdS)

- Relazione tecnica illustrativa
- Tav A04 Individuazione delle aree o attrezzature di interesse pubblico (1:2.000)

- Allegato 01 Guida agli interventi nei nuclei di antica formazione
- Allegato 02 Guida agli interventi di compensazione ambientale
- Allegato 03 Guida agli incentivi per l'uso razionale dell'energia e confort ambientale
- Allegato 04 relativo insediamenti commerciali e paracommerciali
- Allegato 05 Tavola delle aree a rischio archeologico

- Componente Idrogeologica , Sismica e classi di fattibilità

#### **Art. 2 (Componente geologica del piano)**

1. Studio geologico a supporto del PGT

Lo studio geologico con le tavole di analisi e di fattibilità è stato redatto secondo quanto richiesto dalla Legge Regionale del 16 Marzo 2005 n.12, e successive modifiche e integrazioni.

2. Attuazione del Piano nel rispetto dello studio geologico.

L'attuazione delle previsioni di Piano dovrà essere conforme a quanto previsto nelle indicazioni tecniche e procedurali elaborate per le classi di fattibilità geologica e contenute nella relazione geologica. Le classi sono cartograficamente desumibili nella tavola di fattibilità geologica e delle azioni di piano.

3. Fasce di rispetto idraulico ed idrogeologico.

Le realtà idrauliche esistenti sono tutelate da fasce di rispetto idraulico ed idrogeologico, ogni intervento infrastrutturale e di edificazione deve preventivamente rispondere agli aspetti di prevenzione come disposto dalle leggi di polizia idraulica vigenti.

4. Per ogni tipologia d'intervento sia edificatorio che di modificazione dell'assetto idrogeologico, vegetazionale, dovranno essere verificate, oltre alla rispondenza alle presenti norme, le indicazioni contenute nella componente Geologica, idrogeologica, sismica che costituisce parte integrante delle presenti norme.

### **Art. 3 (Classificazione acustica del territorio comunale)**

1. La classificazione acustica del territorio comunale è stato redatto secondo le indicazioni tecniche e normative fornite dalle presenti leggi:
  - DPCM 01/03/1991 – Limiti di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno;
  - Legge 26/10/1995 n° 447 – Legge quadro sull'inquinamento acustico;
  - DPCM 14/11/1997 – Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore;
  - L.R. 10/08/2001, n° 13 – Norme in materia di inquinamento acustico;
  - Delibera Regionale n° VII/9776 del 02/07/2002 – "Criteri tecnici di dettaglio per la redazione della classificazione acustica del territorio comunale";
  - D.P.R. n° 142 del 30/03/04 "Disposizioni per il contenimento dell'inquinamento acustico dal traffico veicolare, a norma dell'art. 11 della legge 26 Ottobre 1995, n. 447";
2. L'attuazione del Piano di Governo del Territorio dovrà attenersi a quanto stabilito dai vari elaborati grafici e normativi che costituiscono la classificazione acustica del territorio comunale.

### **Art. 4 (Contenuti e campo di applicazione del Piano delle regole)**

1. Il documento formato dagli elaborati elencati nell'art.1, art.2 e art.3 costituisce il Piano delle Regole del Comune di Lodi Vecchio, elaborato ai sensi delle vigenti leggi e sostituisce il PRG vigente e le sue successive varianti. Il Piano delle Regole orienta e regola gli interventi edilizi e urbanistici destinati alla nuova edificazione, alla conservazione, modifica e trasformazione degli edifici esistenti e del suolo all'interno di tutto il territorio comunale e alla nuova edificazione compresa nella città consolidata e nei nuclei di antica formazione, ai sensi della legislazione vigente.

### **Art. 5 (Deroghe e modifiche)**

1. Modifiche: Salvo quanto previsto dall'art.1 della Legge 03.01.1978, n.1, sono ammesse modifiche al PGT secondo i tempi, le forme, i modi e le procedure indicate dalle normative vigenti con particolare riferimento alla LR 12/2005, legge di governo del territorio e successive modifiche e integrazioni.
2. Deroghe: i poteri di deroga, possono essere esercitati limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico e sempre con osservanza delle normative vigenti. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti di pianificazione è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale e senza necessità di preventivo nulla-osta regionale. 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 stabiliti dal Piano delle Regole e dai piani attuativi. La deroga può essere assentita ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche e localizzative, nei casi ed entro i limiti indicati dall'articolo 19 della legge regionale 20 febbraio 1989, n.6.

### **Art. 6 (Modificazioni d'uso)**

1. Il presente Piano delle regole recepisce tutte le indicazioni in materia di "Disciplina dei mutamenti delle destinazioni d'uso di immobili e delle variazioni essenziali" stabilite dagli articoli 51, 52, 53 e 54 contenuti nella Parte II, Titolo I, Capo VI della LR 12/2005 e s.m.i.
2. Il presente Piano indica le destinazioni d'uso non ammissibili rispetto a quelle principali di ogni ambito o di immobili; in tutti gli altri casi il mutamento di destinazione d'uso è ammesso.
3. Per i mutamenti di destinazione d'uso di aree e di edifici che comportino una variazione del fabbisogno di standard, il Comune verifica la sufficienza della dotazione di aree di

interesse generale, con riferimento, in particolare, a precedenti modifiche di destinazioni d'uso o costituzioni di standards che abbiano già interessato l'area o l'edificio e definisce le modalità per il reperimento, a mezzo di atto unilaterale d'obbligo o di convenzione, degli eventuali standard aggiuntivi dovuti per la nuova destinazione in rapporto alla dotazione già attribuiti dalla precedente destinazione.

4. Il cambio di destinazione d'uso per attività di carattere commerciale e/o para-commerciale ed equiparate è comunque disciplinato dall'allegato alle presenti norme.
5. Il Comune, qualora accerti la materiale impossibilità del reperimento totale o parziale di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale nell'area o edificio interessati dal mutamento di destinazione d'uso, a seguito di dettagliata relazione motivante, in alternativa, può accettare la richiesta che venga corrisposta all'Amministrazione comunale una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire, in base a criteri generali approvati e periodicamente aggiornati dal Comune, fatto salvo quanto già corrisposto in sede di piano attuativo o di permesso di costruire convenzionato.

#### **Art. 7 (Stato di fatto in contrasto con le previsioni del Piano di Governo del Territorio)**

1. Gli usi del suolo o gli immobili i quali, alla data di adozione del presente PGT, risultino in contrasto con quanto stabilito dal Piano di Governo del Territorio potranno subire trasformazioni soltanto per adeguarvisi, fatti salvi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria definiti dalle normative vigenti. Nel caso in cui il PGT preveda la destinazione di area per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale è ammessa esclusivamente la manutenzione ordinaria.

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

#### **Art. 8 (Parametri e Indici urbanistico - edilizi)**

##### **St (ha; mq) Superficie territoriale:**

rappresenta la quantità di area interessata dai singoli Piani Urbanistici d'Attuazione. La totalità dell'area all'interno della perimetrazione dei comparti concorrerà a determinare il computo edificatorio indipendentemente dalla loro specifica utilizzazione prevista dai Piani Urbanistici Attuativi.

##### **Sf (mq.) Superficie fondiaria:**

rappresenta la quantità di area pertinente e asservita a ciascun singolo intervento edificatorio al netto delle aree destinate alle urbanizzazioni primarie e secondarie. Nell'area di pertinenza è possibile includere aree soggette a servitù di passaggio privato, di elettrodotto e quelle che in genere non siano soggette all'uso pubblico.

##### **Slp. (mq.) Superficie lorda di pavimento:**

è costituita dalla somma delle superfici di ciascun piano o soppalco, entro o fuori terra, al lordo delle murature di ogni area coperta e chiusa su almeno tre lati. Essa è costituita dalla somma delle superfici di tutti i piani dei fabbricati comprese nel profilo esterno delle pareti perimetrali calcolate in conformità alle normative vigenti, in attuazione delle norme sul risparmio energetico, al netto delle esclusioni indicate nei successivi punti.

##### **Non sono compresi nel calcolo della Slp:**

1. le superfici a parcheggio privato (esempio: box, autorimesse, spazi coperti con tettoie) a tal fine costituite come pertinenza di specifici fabbricati od unità immobiliari comprese nel fabbricato, per la parte non eccedente un metro quadrato ogni dieci metri cubi di volume (1mq/10mc).

2. i box al piano interrato e seminterrato con pavimento a quota pari od inferiore ad un metro sotto il piano di spiccato per la superficie non eccedente il 100% della Sc (superficie coperta).
3. le superfici dei volumi fuori terra distinte dal corpo principale, con altezze interne medie minori ml 2.20 per la superficie non eccedente i 10 mq (es. ricovero degli attrezzi / legnaia).

Nei fabbricati a destinazione residenziale (o comunque, a prevalente destinazione residenziale)

4. le superfici dei vani tecnici adibiti esclusivamente all'insediamento di impianti tecnologici (esempio: centrale termica e/o di condizionamento, autoclave, locale per i motori dell'ascensore, inverter)
5. i vani ascensore ed i vani scala comprensivi di pianerottoli di sbarco e corridoi di distribuzione ai diversi alloggi o vani, calcolati nella loro proiezione, quando comuni a due o più differenti unità nonché gli androni comuni di ingresso;
6. i sottotetti la cui altezza media complessiva di piano sia inferiore a metri 1.80.
7. le superfici porticate ad uso pubblico
8. le superfici porticate ad uso privato per una superficie non eccedente il 30% della superficie coperta calcolata al netto del porticato stesso;
9. le superfici dei balconi con profondità non superiore a 1,50 metri; la quota parte in eccedenza viene calcolata ai fini del calcolo della Slp.
10. le superfici delle logge con profondità inferiore a 3,00 metri e con superficie netta massima inferiore al 20% della Slp complessiva della unità abitativa alla quale è collegata calcolata al netto della loggia stessa; la quota parte in eccedenza viene calcolata ai fini del calcolo della Slp.
11. per superfici in parte in aggetto e in parte chiuse su più lati, si applica quanto precisato ai commi precedenti in modo separato, cumulando quanto previsto rispettivamente per le parti assimilabili a balconi e per quella assimilabili a logge.
12. le superfici di coperture piane;
13. le superfici dei vani con altezza minore o uguale a metri 2,40, con esclusione dei sottotetti, comuni a più unità abitative (esempio: locali ricovero biciclette, locale tecnici, locali ricovero rifiuti, cantine distribuite da un disimpegno comune) e con tale destinazione comune attestata catastalmente.
14. per gli edifici monopiani o bipiani fuoriterra, con esclusione dei sottotetti, le superfici con vani aventi altezza minore o uguale a metri 2,40:
  - per la superficie non eccedente il 50% della Sc (superficie coperta) se ricadenti all'interno del sedime dell'edificio principale o seminterrate con pavimento a quota pari od inferiore ad un metro sotto il piano di spiccato o interrate, o che, in generale, non concorrono alla formazione della Sc;
  - per le parti emergenti dal sedime dell'edificio principale e fuoriterra o che, in generale, concorrono a formare Sc, per la parte non eccedente il 10% della superficie coperta computata al netto di queste stesse superfici.

Nei fabbricati a destinazione produttiva (o comunque a prevalente destinazione produttiva):

15. le superfici occupate da impianti di depurazione.
16. i vani interrati o seminterrati con pavimento a quota pari od inferiore ad un metro sotto il piano di spiccato con altezza minore o uguale a metri 2.40.
17. i vani adibiti esclusivamente all'insediamento degli impianti tecnologici non utilizzati per la produzione.
18. le superfici occupate da silos o serbatoi non accessibili.
19. le tettoie/portici aperti su almeno tre lati e/o pensiline aggettanti per una profondità

non superiore a mt.3.00, per una superficie complessiva non superiore al 10% della slp edificabile espressa dal lotto.

20. I soppalchi con profondità minore o uguale a 1,80 metri

Nei fabbricati con altre destinazioni:

21. le superfici di piani interrati o seminterrati con pavimento a quota pari od inferiore ad un metro sotto il piano di spiccato destinate a parcheggio privato a tal fine costituite come pertinenza di specifici fabbricati e/od unità immobiliari comprese nel fabbricato.

22. I soppalchi con profondità minore o uguale a 1,80 metri

23. le superfici dei vani interrati o seminterrati con pavimento a quota pari od inferiore ad un metro sotto il piano di spiccato con altezza minore o uguale a metri 2.40, per la parte non eccedente il 50% della Sc e ricadenti all'interno del sedime dell'edificio.

24. per la parte non eccedente il rapporto di un metro quadrato ogni tre metri quadrati di SIp, la somma di tutte le superfici di logge e balconi.

25. Le superfici porticate per la parte non eccedente il rapporto di un metro quadrato ogni tre metri quadrati di SIp.

26. le superfici dei vani adibiti esclusivamente all'insediamento degli impianti tecnologici;

27. le superfici occupate da "palloni" pressostatici per contenere impianti sportivi.

28. In ambiti agricoli, le superfici di manufatti rurali di servizio all'attività.

#### **Sv (mq) Superficie di vendita:**

Per la definizione di superficie di vendita si rimanda all'allegato alle presenti norme relativo agli insediamenti commerciali e paracommerciali.

#### **Sp (mq;% ) Superficie permeabile**

consiste nella porzione di suolo che deve rispondere alle caratteristiche del suolo permeabile, cioè in grado di assorbire dal 70% al 100% delle acque meteoriche senza necessità che esse vengano evacuate altrove mediante sistemi di drenaggio o canalizzazione, e che pertanto non è possibile occupare con costruzioni fuori terra che contribuiscono alla formazione della Superficie coperta (Sc), costruzioni seminterrate, interrate e pavimentazioni impermeabili.

I pavimenti in masselli autobloccanti non sono considerati superficie permeabile, a differenza delle pavimentazioni assimilabili a prato armato. Vengono computate nella superficie permeabile l'impronta di manufatti con sezione inferiore a 80 cm/ml (esempio fondazioni di recinzioni)

#### **Si (mq;% ) Superficie impermeabile**

consiste nella porzione di suolo non computato nella Superficie permeabile (Sp)

#### **Sc (mq.) Superficie Coperta:**

superficie risultante dalla proiezione orizzontale ideale dei manufatti realizzati fuori terra e definiti dal loro massimo ingombro. Nel computo sono sempre compresi i portici; le logge ; le tettoie indipendenti dagli edifici; i corpi di fabbrica a sbalzo di qualsiasi profondità; le superfici occupate da "palloni" pressostatici per contenere impianti sportivi, anche se stagionali.

#### **Non sono compresi nel calcolo della Sc:**

nei manufatti compresi nell'ambito di insediamenti a prevalente destinazione diversa dalla

produttiva:

- le superfici proiezione delle parti aggettanti aperte quali balconi, sporti, di gronda e simili se aventi, rispetto al filo della facciata, un distacco non eccedente metri 1,5;

nei manufatti compresi nell'ambito di insediamenti a prevalente destinazione produttiva:

- oltre a quanto sopra detto sopra, non vengono considerati, silos, serbatoi di materie prime necessarie alla produzione, proiezioni dei manufatti costituenti impianti di depurazione e le pensiline con un aggetto non superiore a 3,00 m.

#### **Rc (%) Rapporto di copertura:**

indica la massima percentuale consentita di superficie coperta (Sc) su superficie fondiaria(Sf).

#### **H (m) Altezza degli edifici:**

L'altezza degli edifici è misurata dalla differenza tra la quota della linea di gronda e quella del punto più depresso del perimetro dell'edificio rilevata sul piano di riferimento come di seguito definito.

Convenzionalmente si assume per **linea di gronda** la linea di incontro tra il paramento esterno delle murature perimetrali e l'intradosso del solaio di copertura o tetto.

L'altezza, così definita, è riferibile solo agli edifici con il colmo del tetto parallelo al loro lato più lungo: diversamente, nel caso di edifici con il colmo del tetto parallelo al loro lato più corto, l'altezza misurata su questo lato va aumentata di un metro.

Nei fabbricati di carattere industriale e commerciale, l'altezza H viene misurata all'intradosso della trave di copertura o alla catena delle capriate; ai fini del computo, non vengono conteggiati silos, camini ed altri impianti tecnologici.

#### Piano di riferimento:

Nel caso di terreni pianeggianti, per piano di riferimento, si intende la quota media rilevata sul marciapiede adiacente al lotto di intervento se esistente, o quella della strada aumentata di 15 cm.

Nel caso di terreni in pendenza o in assenza di una strada unica di riferimento per piano di riferimento, si intende il profilo naturale del terreno allo stato precedente l'intervento.

#### **h (m) Altezza dei locali:**

si intende l'altezza netta interna dei locali misurata da pavimento a soffitto o secondo la media per le volte ed i solai inclinati. Negli edifici di nuova costruzione l'altezza dei locali abitabili è normata dal Regolamento di Igiene.

Nel nucleo di antica formazione, per ogni destinazione compatibile, l'altezza minima può essere di m. 2,70;

#### **V (mc) Volume degli edifici:**

si intende il volume convenzionale dato dal prodotto della Slp per l'altezza virtuale di metri 3,10. Tale definizione è valida anche per gli edifici esistenti. Nel caso di vani interni di edifici residenziali con altezze interne maggiori o uguali a metri 5,00, al fine del computo volumetrico, si conteggerà il volume reale del vano stesso.

#### **It (mc/mq) Indice di edificabilità territoriale:**

massimo volume (V) edificabile sull'unità di superficie territoriale ( St ).

**If (mc/mq) Indice di edificabilità fondiaria:**

massimo volume (V) edificabile sull'unità di superficie fondiaria (Sf).

**Uf (mq/mq) Indice di utilizzazione fondiaria:**

indica la massima superficie lorda di pavimento (Slp) costruibile per unità di superficie fondiaria (Sf).

**Ut (mq/mq) Indice di utilizzazione territoriale:**

indica la massima superficie lorda di pavimento (Slp) costruibile per unità di superficie territoriale (St).

**Dc (m) Distanza confine di proprietà:**

è la distanza tra la proiezione verticale della parete dell'edificio e la linea di confine, misurata nel punto di massima sporgenza. Le strutture orizzontali a sbalzo (balconi, scale aperte, sporti aperti, gronde, pensiline, etc.) si considerano soltanto se la loro profondità è maggiore di 1.50 m

**De (m) Distanza tra edifici:**

misurata fra i loro fronti nel punto in cui essa è minima. Le strutture orizzontali a sbalzo (balconi, scale aperte, sporti aperti, gronde, pensiline, etc.) si considerano soltanto se la loro profondità è maggiore di 1.50 m.

**Ds(m) Distanza dal confine stradale:**

distanza minima degli edifici fuori terra dal confine stradale. Le strutture orizzontali a sbalzo (balconi, scale aperte, sporti aperti, gronde, pensiline, etc.) si considerano soltanto se la loro profondità è maggiore di 1.50 m.

### **Art. 9 (Limiti di distanza degli edifici)**

1. Le distanze minime tra gli edifici per gli ambiti insediativi omogenei (residenziali, produttivi e agricoli) sono stabilite dalle norme vigenti.  
La distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non può essere inferiore all'altezza dell'edificio più alto: in ogni caso la distanza minima assoluta tra le pareti, anche quando una sola parete sia finestrata, deve essere di m. 10,00.  
La suddetta prescrizione si applica solo nel caso di prospicienza diretta tra le pareti.
2. Nel caso di nuovi edifici su area precedentemente inedificata o su area resa nuda a seguito di abbattimento totale di edifici preesistenti, la distanza minima di tali edifici, dal confine del proprio lotto di pertinenza, non può essere inferiore alla metà delle misura H dell'edificio più alto e comunque non inferiore a m. 5,00, salvo minor distanza previo convenzionamento con la proprietà confinante, da realizzare con scrittura privata, nel rispetto comunque della distanza minima assoluta tra le pareti finestrate di m. 10,00.
3. E' consentito costruire a confine o in aderenza ad altri edifici nei seguenti casi:
  - quando esiste già un edificio a confine, privo di parete finestrata, sulla proprietà confinante; in tal caso l'altezza del nuovo edificio non potrà superare quella dell'edificio preesistente e nel rispetto dell'altezza massima raggiungibile nelle varie zone;
  - quando vengono costruiti a confine contemporaneamente due edifici.
  - Per la realizzazione di boxes, previo convenzionamento tra i confinanti.
  - In caso di differenti indicazioni contenute nel presente documento afferenti a particolari ambiti urbani (AT o CRU).
4. Nelle aree urbanizzate le distanze minime fra gli edifici, tra i quali siano interposte strade destinate al traffico di veicoli, sono indicate nelle norme relative ad ogni ambito specifico nel quale è articolato il territorio.

5. Nelle zone agricole le distanze minime sono le seguenti:  
**Ds** = 10,00 m. La distanza dalle strade dovrà comunque rispettare i minimi prescritti dalla normativa vigente in materia  
**Dc** = 1/2 altezza dell'edificio più alto con un minimo di 5,00 m.  
**De** = distanza edificio più alto con un minimo di 10,00 m.
6. Nelle zone per servizi tecnologici le distanze minime sono le seguenti:  
**Ds** = 10,00 m.  
**Dc** = 10,00 m.  
**De** = 10,00 m.
7. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei vari ambiti, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Piani Attuativi con previsioni planovolumetriche.

#### **Art. 10 (Termini e accezioni particolari)**

1. **Ambiti di Trasformazioni (AT) e Comparti di Riqualificazione Urbana (CRU):** Comprendono aree giudicate strategiche ai fini della formazione e/o riqualificazione del tessuto urbano e dello spazio aperto. Gli obiettivi generali sono legati alla trasformazione di parti di città attraverso un insieme coordinato ed organico di interventi; alla realizzazione di servizi e spazi di interesse generale; alla necessità di coordinare la trasformazione dello spazio fisico di parti significative del territorio.
2. **Unità minime di intervento (UMI):** l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione AT o Comparti di riqualificazione CRU, può avvenire unitariamente o articolata in unità minime di intervento individuate nella tavola corrispondente del Piano delle Regole. Ogni unità minima di intervento è dotata di autonomia funzionale e rappresenta la St minima per la quale si può procedere a pianificazione attuativa senza che questa debba necessariamente interessare l'intero ambito.  
Se suddivisi in più di un UMI, qualora l'attuazione dell'AT o del CRU sia svolta in modo unitario, l'intero ambito o comparto è da assimilarsi ad un unico piano attuativo come se fosse costituito da un solo Unità nella quale i dati dimensionali dell'intervento vengono conteggiati come somma di quelli relativi ai singoli UMI originali.
3. **Ambiti territoriali:** è un ambito territoriale ogni zona in cui sussiste un modo d'uso prevalente. Sono ambiti territoriali quelli per gli insediamenti residenziali, quelli per gli insediamenti produttivi extraagricoli, quelli agricoli.
4. **Progetto-Norma:** insieme di disposizioni, di criteri e di informazioni progettuali con vario grado di valenza prescrittiva, avente per oggetto la trasformazione di porzioni discrete del territorio comunale comprese negli Ambiti di Trasformazione (AT) e nei Comparti di riqualificazione Urbana (CRU). Il progetto-norma può essere costituito da testi e schemi grafici che riportano in sintesi gli elementi rilevanti degli interventi di trasformazione previsti per ciascun comparto cui fanno riferimento. Esso ad esempio può indicare: le quantità relative all'edificazione possibile e alle superfici del suolo pubblico e di quello privato; le destinazioni ammesse per gli edifici e lo spazio non costruito; le istruzioni per la progettazione relative all'insediamento degli edifici e al trattamento dello spazio aperto; ecc.. Suoi destinatari principali sono gli estensori dei piani attuativi ed ha lo scopo di indirizzare ed informare la progettazione esecutiva.
5. **Rustico:** si tratta di un edificio esistente di origine rurale e di pertinenza ad altri edifici principali; è accorpato alla residenza (o all'officina), oppure è isolato all'interno dello spazio aperto di pertinenza. E' comunque destinato a non ospitare persone in modo permanente (es: stalle e fienili spesso con porticati; magazzini, ricoveri per macchinari, ecc. con altezza h maggiore di 2,50 ml).

La costruzione è di carattere semplice, ma eseguita con materiali durevoli (ad esempio: laterizio, pietra o calcestruzzo per le strutture verticali; legno o calcestruzzo per i solai e le capriate, tegole per il manto di copertura); spesso è mancante delle opere finitura (intonaci o altri rivestimenti, pavimentazioni, ecc.); a volte il rustico consiste delle sole strutture portanti e della copertura, essendo privo di tamponamenti esterni e di divisioni interne.

Ai fini delle presenti norme non sono compresi nel novero dei rustici le tettoie, le pensiline e le strutture precarie in genere. Queste possono essere totalmente edificate in legno e/o con materiali di recupero, con coperture in eternit o lamiera, ecc.

6. **Sagoma tridimensionale dell'edificio:** consiste nel contorno di un edificio, con riferimento ad ogni punto esterno di esso. In via generale non sono significative le alterazioni della sagoma tridimensionale dell'edificio derivanti da: esclusiva eliminazione di superfetazioni; sostituzione di elementi di finitura ammalorati dell'edificio, utilizzando materiali differenti da quelli esistenti; messa in opera di rivestimenti di facciata aventi spessore superiore di quelli esistenti; rifacimento della struttura portante dei tetti (con medesima concezione strutturale) o sostituzione del manto di copertura, con relativa regolarizzazione e ripristino delle linee di colmo, in ogni caso fatto salvo il rispetto delle altezze e delle eventuali altre disposizioni contenute nelle presenti norme.

#### **Art. 11 (Definizione degli interventi di trasformazione del territorio)**

1. Gli interventi edilizi sono quelli definiti dalle vigenti disposizioni di legge nazionale e regionale.
2. Sono previsti i seguenti tipi di intervento:
  - **Interventi di recupero del patrimonio esistente:**
    - a- manutenzione ordinaria (mo);
    - b- manutenzione straordinaria (ms);
    - c- restauro (re);
    - d- risanamento conservativo (rc);
    - e- conservazione formale e valorizzazione funzionale (cf);
  - **Interventi di modifica, integrazione e sostituzione del patrimonio edilizio:**
    - f- ampliamento (a);
    - g- demolizione (d);
    - h- ristrutturazione (ri)
  - **Interventi di nuova costruzione:**
    - i- demolizione e ricostruzione - sostituzione edilizia (dr)
    - l- demolizione ed edificazione fuori sedime (de)
    - m- nuova edificazione (ne).
3. Ad ulteriore precisazione delle modalità di intervento, le precedenti definizioni si integrano con le seguenti indicazioni:

#### **e - Conservazione formale e valorizzazione funzionale (cf)**

Consiste in un insieme sistematico di opere finalizzato alla trasformazione dell'edificio e a conferirgli caratteri in tutto o in parte diversi da quelli attualmente presenti, tranne per quanto concerne l'aspetto esterno dei fronti principali o prospettanti o visibili dagli spazi pubblici.

E' una tipologia di intervento assimilabile alla ristrutturazione (ri) in quanto volta al riutilizzo di edifici esistenti attraverso interventi di trasformazione edilizia e d'uso. La conservazione formale e valorizzazione funzionale è quindi il tipo di intervento che permette le maggiori e più sistematiche trasformazioni dei fabbricati mantenendo però inalterate i fronti principali e prospicienti lo spazio pubblico, le dimensioni e salvaguardandone gli eventuali elementi di pregio. Gli interventi consentiti comportano la possibilità di

apportare modifiche, anche di totale riconfigurazione, esclusivamente all'interno dell'edificio (salvo quanto previsto ai commi successivi), del principio distributivo oltre che della sua specifica configurazione; del numero delle unità immobiliari; del principio strutturale. E' consentita la ricomposizione formale e tipologica dei prospetti che risultino, nello stato di fatto, in contrasto con i tipi circostanti originali.

In generale non è ammessa la demolizione e la fedele ricostruzione salvo comprovate impossibilità tecniche da attestare con prove sui materiali nei modi indicati nelle presenti norme relativamente agli elaborati richiesti per gli interventi. In questa eventualità, identicamente a quella non recuperabile, dovrà essere ricostruita la facciata per dimensioni e materiali per ogni suo elemento costituente dalla base alla cornice, dall'oggetto della copertura e gronda agli imbotti di finestre ed aperture, alla tipologia di finitura superficiale (es bugnato ecc.).

Gli interventi non devono comportare incremento di volume o di superficie lorda di pavimento, significative alterazioni della sagoma tridimensionale dell'edificio né pregiudicare i caratteri dell'ambiente circostante. Gli eventuali incrementi di volume o di superficie lorda di pavimento, consentiti dagli strumenti urbanistici vigenti, sono da intendere come interventi di ampliamento o sopraelevazione.

Il Piano delle Regole individua nella sua cartografia tutti gli edifici per i quali è previsto in modo specifico questo tipo di intervento.

#### ELENCO ANALITICO DELLE OPERE AMMESSE RIFERITE AI PRINCIPALI ELEMENTI COSTITUTIVI DEGLI EDIFICI:

**FINITURE ESTERNE SUI PROSPETTI PRINCIPALI E SU QUELLI PROSPICIENTI GLI SPAZI PUBBLICI**

(intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura).

Ripristino, sostituzione e integrazione delle finiture, da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche congruenti rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia di elementi di pregio. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'eventuale apparato decorativo, se di pregio.

**FINITURE ESTERNE SUI PROSPETTI NON PROSPICIENTI GLI SPAZI PUBBLICI**

(intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura).

Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione degli eventuali elementi di pregio.

**ELEMENTI STRUTTURALI** (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto).

Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. In caso di comprovata impossibilità tecnica di conservare i prospetti esistenti prospicienti lo spazio pubblico ed in assenza di elementi di pregio presenti nell'edificio, è ammessa la demolizione delle pareti perimetrali e la loro ricostruzione. Quest'ultima, specificatamente per le facciate prospicienti lo spazio pubblico, dovrà avvenire in modo da riprodurre identicamente all'originale per dimensione e posizione, ogni elemento architettonico connotante il prospetto esistente, i rapporti tra i pieni e vuoti, la quota d'imposta del tetto e le sue pendenze, i cornicioni, cornici, lesene, elementi aggettanti, ecc. Per gli altri prospetti, la Conservazione formale e valorizzazione funzionale permette interventi di sostituzione nel rispetto dei caratteri generali originali senza l'obbligo di riprodurre identicamente i caratteri dimensionali.

**MURATURE PERIMETRALI,  
TAMPONAMENTI E APERTURE  
ESTERNE**

Sono ammesse modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale. E' consentita la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi o di loro parti. Sono consentite la realizzazione o l'eliminazione di aperture, nonché modificazioni ed integrazioni dei tamponamenti esterni non prospicienti lo spazio pubblico per i quali vale quanto specificato nei punti precedenti e fatto salve eventuali indicazioni specifiche contenute nei Progetti Norma. Sui prospetti principali o prospicienti lo spazio pubblico è consentita l'apertura di nuove finestre o l'ampliamento di quelle esistenti nei limiti di una progettazione delle facciate che abbia come riferimento i criteri compositivi originali e in ragione esclusiva di un miglioramento delle condizioni igieniche e di salubrità dell'edificio (es: realizzazione di finestra per nuovi servizi igienici o ampliamento di finestre esistenti al fine del raggiungimento dei valori richiesti per i rapporti di aereoilluminazione). In casi di comprovata necessità è ammesso il rifacimento dei muri perimetrali non portanti e non prospicienti lo spazio pubblico, purché sia mantenuto il posizionamento dell'edificio e siano conservati gli eventuali elementi di pregio.

**TRAMEZZI E APERTURE INTERNE**

Sono ammesse, per mutate esigenze distributive o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari.

**FINITURE INTERNE**

(tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi).

Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione degli eventuali elementi di pregio.

## **IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI**

Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

## **IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI**

(impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio: reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione dei rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi).

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti; i volumi tecnici possono essere realizzati, se necessario, anche all'esterno degli edifici, purchè non configurino un incremento della superficie utile di calpestio.

### **g- Ampliamento (a)**

Consiste nelle opere finalizzate alla realizzazione di superficie lorda di pavimento e di volumi supplementari oltre a quelli che già costituiscono l'edificio originale preesistente.

E' una tipologia di intervento assimilabile all'intervento di nuova costruzione.

Si distinguono tre principali tipi di ampliamento:

**espansioni:** sono addizioni che modificano la superficie lorda di pavimento e/o superficie accessoria e la superficie coperta complessive in allargamento di un edificio esistente. Con lo scopo di favorire il risparmio energetico e il migliore uso del patrimonio edilizio esistente può non essere considerato ampliamento la realizzazione di rivestimenti esterni alle facciate.

**sopraelevazioni:** sono addizioni verticali che modificano la superficie lorda di pavimento complessiva e l'altezza dell'edificio; oppure hanno effetti solo sulla sagoma tridimensionale, senza variazioni di superficie lorda di pavimento, con il solo aumento delle altezze dell'edificio.

**con mantenimento della sagoma tridimensionale dell'edificio:** comportano l'aumento della superficie lorda di pavimento complessiva senza espansioni o sopraelevazioni di sorta.

In tutti i casi gli interventi previsti dovranno fare in modo che la porzione di edificio aggiuntiva sia integrata al fabbricato esistente, realizzando un complesso edilizio e architettonico unitario.

Gli ampliamenti possono comportare l'aumento delle unità immobiliari.

Le caratteristiche dimensionali e insediative dell'ampliamento dovranno rispettare i parametri urbanistici ed edilizi di zona e/o le norme specifiche eventualmente indicate per il singolo edificio.

4. In tutti i casi in cui nella cartografia di piano sono individuati specifici tipi di intervento (per un singolo edificio o per gruppi di immobili), questo prevale sulle norme di zona quale soglia massima di intervento ammissibile.

Gli edifici esistenti ricadenti all'interno di ambiti per i quali è prevista specifica regolamentazione (AT o CRU), potranno essere oggetto esclusivamente di interventi compatibili con le eventuali previsioni del relativo Progetto Norma.

5. Per ogni singolo intervento edilizio dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:
  - **copertura in eternit:** secondo quanto disposto nel PRAL approvato con DGR VIII/1526 del 22.12.05 i soggetti pubblici e privati hanno l'obbligo di notificare all'ASL competente per il territorio, la presenza di amianto o di materiali contenenti amianto in matrice friabile e compatta.
  - In caso siano presenti strutture contenenti amianto, la rimozione è soggetta alla presentazione del Piano di Rimozione alla competente ASL.
  - **Rifiuti vari:** tutti i materiali non riutilizzabili in loco dovranno essere classificati ai sensi

della normativa vigente (D.Lgs 152/06) e pertanto avviati a smaltimento o recupero in idonei siti.

- **Pozzi di prelievo acque sotterranee:** nel caso un pozzo privato debba essere dismesso, dovranno essere seguite le procedure previste dalla circolare 38/SAN/89 dalla D.G.R. 22502/92 e dal R.L.I.
- **Terre da scavo:** la gestione delle terre da scavo dovrà avvenire secondo quanto previsto dal D.Lgs. 152/06 art.186.
- **Risparmio idrico:** in conformità a quanto indicato nell'art.6 del Regolamento Regionale n.2 del 24/03/2006 "Disciplina dell'uso delle acque superficiali e sotterranee, dell'utilizzo delle acque a uso domestico, del risparmio idrico e del riutilizzo dell'acqua in attuazione dell'articolo 52, comma1 lettera c) della legge regionale 12 dicembre 2003 n.26" Gli interventi di nuova edificazione e interventi di recupero del patrimoni edilizio esistente dovranno prevedere:
  - l'introduzione negli impianti idrico-sanitari di dispositivi idonei ad assicurare una significativa riduzione del consumo di acqua, quali: frangigetto, erogatori riduttori di portata, cassetta di scarico a doppiacacciata;
  - come stabilito nell'art.98 DLgs 152/2006 che prevede la realizzazione della rete di adduzione in forma duale.
- **Camini:** DGR 5546/2007 punto b2 in materia di camini o simili all'interno delle residenze

## Art. 12 (Classi e categorie delle destinazioni d'uso)

1. Ai fini della assegnazione delle attività non ammesse negli ambiti di cui al Titolo III delle presenti norme, ciascuna destinazione d'uso può essere collocata in una delle seguenti classi:

Destinazione d'uso principale (o qualificante): è quella che in modo prevalente caratterizza le attività che si svolgono in un edificio o in un ambito.

Destinazione d'uso non compatibile: è quella che non si può insediare nell'ambito, in quanto comportante effetti negativi, e che, pertanto, non può convivere in contiguità alla destinazione d'uso principale.

Le destinazioni d'uso non compatibili e le eventuali quantità ammissibili sono indicate nelle norme di ciascun ambito di cui al Titolo III.

2. **Categorie:**

Il Piano delle Regole definisce le destinazioni d'uso consentite nelle zone, di cui al Titolo III delle norme, con le categorie elencate nel presente articolo.

Le categorie e le definizioni di seguito elencate hanno effetti limitatamente ai criteri localizzativi utilizzati dal Piano delle Regole per l'indicazione delle destinazioni d'uso ammesse nelle zone. Pertanto non hanno effetti sulle modalità di calcolo degli oneri di urbanizzazione, per le quali sono invece valide le disposizioni generali vigenti.

Le attività che non dovessero comparire negli elenchi del presente articolo dovranno essere inserite, per analogia, ove possibile, 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 non intensivo.

Comprende le seguenti destinazioni d'uso integrative: residenza (**RS: 1-2**), limitatamente alle esigenze e ad esclusivo uso dei conduttori del fondo, entro i limiti quantitativi dettati dalle disposizioni generali vigenti.

Fanno capo a questa destinazione d'uso:

1. campi coltivati;
2. colture florovivaistiche;

3. colture orticole;
4. boschi;
5. pascoli;
6. serre;
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.).
8. attività agrituristiche

**PR Produzione:** consiste nell'uso degli edifici e dello spazio aperto per lo svolgimento di 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. Comprende anche le seguenti destinazioni d'uso integrative: residenza (**RS 1-2**) nella misura di un alloggio con 150 mq di Slp massima per unità, riferita esclusivamente alla residenza del proprietario e/o del custode; laboratori di ricerca e sperimentazione(**TR 4**); attività tecniche, direzionali (**TR 1**), commerciali, espositive, di ristoro e ricreative, mense aziendali (CM1). Le percentuali di Slp ammesse per ogni unità produttiva o per i piani attuativi vengono indicate nelle norme di cui al Titolo III.

Fanno capo a questa destinazione d'uso:

1. officine industriali;
2. officine artigianali;
3. magazzini e depositi coperti e scoperti, a servizio di officine industriali e artigianali, anche non localizzate nello stesso lotto;
4. edifici per l'allevamento animale a carattere intensivo;
5. edifici per la trasformazione, lavorazione e immagazzinamento di prodotti agricoli;
6. spazi ospitanti attività per la riparazione delle carrozzerie;
7. spazi aperti ed impianti per l'attività di rottamazione;
8. spazi ospitanti le attività dell'artigianato di servizio (es: idraulico, elettricista, tappezziere, restauratore, ecc...)
9. strutture e servizi per il settore della distribuzione (piattaforme logistiche)

**TR Terziario:** 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.

Comprende anche le seguenti destinazioni d'uso integrative: residenza (**RS 1-2**), solo per il custode con la limitazione a 150 mq di Slp massima.

Fanno capo a questa destinazione d'uso:

1. edifici per uffici;
2. locali per uffici e studi professionali;
3. locali ed edifici per istituti di credito e assicurazioni;
4. locali ed edifici per centri di ricerca scientifica e tecnologica.

**CM Commercio:** Ai fini dell'ammissibilità o meno nei singoli ambiti, nonché degli standard e degli altri requisiti da rispettare, le attività di cui all'allegato "insediamenti commerciali e/o paracommerciali" si suddividono nei seguenti tipi e sottocategorie.

**Tipo 1 : esercizi di vicinato**

Esercizi aventi una superficie di vendita fino a 150 mq., suddivisi in :

- Tipo 1 A – Negozi alimentari di vicinato
- Tipo 1 N – Negozi non alimentari di vicinato

- Tipo 1 P – Attività paracommerciali di vicinato

Le attività miste (alimentari e non alimentari), sono classificate nella tipologia prevalente

#### **Tipo 2 : Medie superfici di livello 1**

Esercizi con una superficie di vendita tra 151 e 600 mq., suddivisi in:

- Tipo 2 A - Medie Superfici alimentari di livello 1
- Tipo 2 N – Medie superfici non alimentari di livello 1
- Tipo 2 P - Medie superfici paracommerciali di livello 1

Le attività miste (alimentari e non alimentari) sono classificati nella tipologia prevalente

#### **Tipo 3 : Medie superfici di livello 2**

Esercizi con una superficie di vendita tra i 601 e 1500 mq. suddivisi in:

- Tipo 3 A – Medie superfici alimentari di livello 2
- Tipo 3 N – Medie Superfici miste di livello 2
- Tipo 3 M – Medie Superfici miste di livello 2

Sono considerate miste le attività con presenza di alimentari e non in cui nessuno dei settori sia al di sotto del 25% di superficie. In caso contrario l'esercizio verrà attribuito al settore prevalente.

- Tipo 3 P – Medie superfici paracommerciali di livello 2

All'interno di questa tipologia non rientrano i locali ad uso ufficio di oltre 600 mq. di vendita, che vanno comunque classificati terziario direzionale

#### **Tipo 4 : Grandi superfici**

Esercizi aventi una superficie di vendita superiore a 1500 mq.

- Tipo 4 A – Grandi superfici alimentari
- Tipo 4 N – Grandi superfici non alimentari
- Tipo 4 M – Grandi superfici miste

Sono comunque considerati alimentari gli esercizi in cui la quota di superficie usata per i non alimentari sia non superiore a 1/3. Sono considerati non alimentari gli esercizi in cui la quota di superficie alimentare non superi i 250 mq.

- Tipo 4 P – Grandi superfici paracommerciali

All'interno di questa tipologia non rientrano i locali ad uso ufficio di oltre i 600 mq. di vendita, che vanno comunque classificati terziario direzionale.

Gli esercizi di attività ricadenti in differenti tipi di cui al comma precedente o abbinati ad attività produttive o di ingrosso, sono classificati in funzione del tipo a cui appartengono le superfici prevalenti.

Inoltre fanno capo a questa destinazione d'uso:

1. Attività di somministrazione di alimenti e bevande (CM1);

**RS Residenza:** consiste nell'uso degli edifici e dello spazio aperto per lo svolgimento di tutte le funzioni che appartengono alla dimensione domestica dell'abitare.

Fanno capo a questa destinazione d'uso:

1. alloggi in edifici unifamiliari e plurifamiliari per la residenza permanente;
2. locali e/o edifici di pertinenza, strettamente legati allo svolgimento delle funzioni domestiche, per i quali non è prevista la permanenza 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.

Comprende anche le seguenti destinazioni d'uso integrative, complessivamente in quantità non superiore al 20 % della SIp: commercio ed esercizi pubblici (CM 1).

Fanno capo a questa destinazione d'uso:

1. alberghi;
2. motel;
3. pensioni e locande;
4. residence;
5. bed&breakfast;
6. ostelli.

**SAC Servizi e attrezzature di interesse collettivo:** 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.

Nel novero dei servizi di interesse collettivo è compresa l'edilizia residenziale pubblica.

Tali destinazioni d'uso possono occupare aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse generale (Cfr. Aree private di uso pubblico) qualora siano promosse dall'Amministrazione Comunale; da enti pubblici (economici e non); da società a prevalente capitale pubblico preposte alla gestione dei servizi pubblici; da soggetti privati convenzionati con l'Amministrazione Comunale, fatto salvo quanto previsto dalla LR N.12 del 2005 (e s.m.i) a proposito degli edifici di culto e delle attrezzature destinate a servizi religiosi.

Si suddividono in:

**SS Servizi sociali e assistenziali:** consiste nell'uso degli edifici e dello spazio aperto per fornire servizi di natura assistenziale, diretti alle persone e alle famiglie; per consentire lo svolgimento di pratiche associative e per la partecipazione alla vita collettiva.

Fanno capo a questa destinazione d'uso:

1. centri di assistenza sociale;
2. consultori familiari;
3. sedi per associazioni ;
4. centri socio-culturali di quartiere (con le seguenti destinazioni d'uso integrative: esercizi pubblici (CM 1) fino a un massimo di 200 mq. di SIp).
5. comunità terapeutiche

**SAM Servizi amministrativi:** consiste nell'uso degli edifici e dello spazio aperto per l'insediamento delle attività dell'Amministrazione Comunale, degli enti pubblici (economici e non), da società a prevalente capitale pubblico preposte alla gestione dei servizi pubblici.

Fanno capo a questa destinazione d'uso:

1. uffici tecnici e amministrativi comunali;
2. uffici degli enti pubblici e delle società a prevalente capitale pubblico (Inail, Inps, Poste, ecc.).

**IB Istruzione di base e dell'obbligo:** consiste nell'uso degli edifici e dello spazio aperto per lo svolgimento delle attività legate alla scuola dell'obbligo.

Comprende anche le seguenti destinazioni d'uso integrative: residenza (RS 1-2), solo per il custode e fino a un massimo di 150 mq. di SIp; impianti sportivi (ST); esercizi pubblici (CM 1) con dimensionamento opportuno in relazione al servizio principale offerto.

Fanno capo a questa destinazione d'uso:

1. asili nido;

2. scuole materne;
3. scuole elementari;
4. scuole medie;
5. collegi, convitti, pensionati.

**OS Servizi sanitari:** consiste nell'uso degli edifici e dello spazio aperto per il ricovero e la cura dei malati e per fornire servizi diagnostici. Comprende anche le seguenti destinazioni d'uso integrative: residenza (**RS 1-2**), solo per il custode e fino a un massimo di 140 mq. di Slp; esercizi pubblici (**CM1**) con dimensionamento opportuno in relazione al servizio principale offerto.

Fanno capo a questa destinazione d'uso:

1. cliniche;
2. ambulatori e poliambulatori;
3. case di riposo e di cura;
4. locali ospitanti centri di analisi e diagnosi e medico-specialistici.
5. centri diurni integrati

**CR culto e servizi religiosi:** consiste nell'uso degli edifici e dello spazio aperto per lo svolgimento delle attività legate alle pratiche religiose, ivi compresi gli edifici e le attrezzature destinati all'abitazione dei ministri del culto e del personale di servizio; all'attività di formazione religiosa; alle attività educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro, connesse all'esercizio del ministero pastorale e che non abbiano fini di lucro.

Fanno capo a questa destinazione d'uso:

1. edifici di culto;
2. case canoniche;
3. centri oratoriali.

**SC Spettacolo e cultura:** consiste nell'uso degli edifici o dello spazio aperto per lo svolgimento di rappresentazioni artistiche di fronte ad un pubblico, di convegni, manifestazioni e pratiche culturali, di attività volte allo svago e all'uso del tempo libero. Comprende le seguenti destinazioni d'uso integrative: esercizi pubblici (**CM1**) in quantità non superiore a 200 mq. di Slp.

Fanno capo a questa destinazione d'uso:

1. teatri;
2. cinematografi ad una o più sale;
3. auditorium e spazi plurifunzionali per lo spettacolo;
4. sale per convegni e manifestazioni;
5. biblioteche;
6. musei;
7. locali ed edifici per esposizioni;
8. spazi attrezzati per ospitare manifestazioni culturali e/o ricreative all'aperto, ivi compresi circhi e luna park.

**ST Sport:** consiste nell'uso degli edifici e dello spazio aperto per lo svolgimento di pratiche sportive amatoriali e/o agonistiche.

Comprende le seguenti destinazioni d'uso integrative: esercizi pubblici (**CM1**) in quantità non superiore a 200 mq. di Slp.

Fanno capo a questa destinazione d'uso i seguenti impianti, sia in sede propria, sia eventualmente inseriti all'interno di parchi e giardini:

1. palestre;

2. piscine;
3. palazzi dello sport;
4. piste per l'atletica leggera;
5. campi di gioco scoperti e coperti (calcio, tennis, basket, pallavolo, bocce, ecc.)
6. edifici per spogliatoi e servizi igienici.
7. maneggi

**SA Spazi aperti:** consiste nell'uso del suolo non edificato ai fini della realizzazione di spazi verdi e pavimentati d'uso collettivo, con limitate presenze di edifici accessori di servizio, ivi comprese le aree non soggette ad interventi di modificazione del suolo e da preservare nello stato naturale attuale o da riqualificare.

Fanno capo a questa destinazione d'uso:

1. parchi;
2. parchi urbani;
3. orti del tempo libero e giardini;
4. piazze, sagrati e spazi pavimentati;
5. aree naturali ed aree piantumate a filare
6. parchi agricoli.

**IT Impianti tecnologici urbani:** consiste nell'uso degli edifici e dello spazio aperto per l'assolvimento di compiti primari riferiti alla distribuzione dell'energia, alla comunicazione immateriale (radio-televisiva e di telecomunicazione), alla adduzione e refluo di volumi idrici.

Fanno capo a questa destinazione d'uso:

1. impianti connessi alla distribuzione dell'acqua potabile (presa, depurazione, filtro, sterilizzazione, raddolcimento, ecc.);
2. impianti puntuali relativi alla distribuzione dell'energia elettrica;
3. impianti puntuali relativi alla distribuzione del gas metano;
4. impianti puntuali relativi allo smaltimento e trattamento delle acque luride;
5. impianti puntuali relativi ai servizi postelegrafonici, telefonici e radiotelevisivi.
6. piazzole ecologiche
7. impianti puntuali relativi allo smaltimento e trattamento dei rifiuti;
8. distributori di carburante per autotrazione

**P Autorimesse e parcheggi:** consiste nell'uso degli edifici e dello spazio aperto per consentire la sosta degli autoveicoli.

Fanno capo a questa destinazione d'uso:

1. parcheggi in superficie scoperti;
2. parcheggi coperti e sotterranei ad uno o più piani.

**AC Attrezzature comunali:** consiste nell'uso degli edifici e dello spazio aperto per l'insediamento di attività tecniche, manutentive, di conservazione e gestione relativamente agli impianti tecnologici urbani, al trasporto pubblico e al trattamento dei rifiuti.

Fanno capo a questa destinazione d'uso:

1. laboratori e officine comunali e o pubbliche;
2. magazzini e depositi;
3. rimesse del trasporto pubblico urbano.

### **AS Attrezzature speciali:**

Fanno capo a questa destinazione d'uso:

1. impianti e caserme militari;
2. caserme carabinieri, finanza e polizia;
3. caserme vigili del fuoco;
4. aree e servizi per la protezione civile;
5. impianti e piazzole per la raccolta e il trattamento dei rifiuti di interesse comunale e/o sovracomunale;
6. cimiteri.

### **Art. 13 (Opere di urbanizzazione primaria e opere di urbanizzazione secondaria)**

#### 1. Opere di urbanizzazione primaria

Sono opere di urbanizzazione primaria:

- a. strade per la viabilità principale, di servizio ai singoli insediamenti e di allacciamento alla viabilità principale dei lotti edificabili, ivi compresi marciapiedi, aiuole spartitraffico ed aree lungo strada per la sosta;
- b. parcheggi pubblici al servizio dei singoli insediamenti, nella misura prevista dalle normative vigenti;
- c. percorsi pedonali e ciclabili in sede propria o contigui alle sedi stradali;
- d. spazi destinati al verde attrezzato a servizio diretto dei singoli edifici;
- e. reti fognarie per la raccolta delle acque bianche e nere, comprese le relative opere accessorie, costituenti la principale rete urbana, nonché i condotti di allacciamento dei singoli edifici alla rete principale, compresi gli impianti di depurazione;
- f. reti per la distribuzione dell'acqua potabile, comprese le opere e gli impianti per la captazione, sollevamento e distribuzione, nonché i condotti di allacciamento del singolo edificio alla rete principale urbana;
- g. reti di distribuzione dell'energia elettrica per usi pubblici e privati, industriali e domestici, compresi gli impianti necessari per l'illuminazione dello spazio pubblico;
- h. reti di distribuzione del gas per usi pubblici e privati, industriali e domestici, compresi gli impianti puntuali necessari;
- i. reti telefoniche per usi pubblici e privati, industriali e domestici, compresi gli impianti puntuali necessari alla derivazione e allacciamento;
- l. cavedi per telecomunicazioni

#### 2. Opere di urbanizzazione secondaria

Sono opere di urbanizzazione secondaria:

- a. asili nido e scuole materne;
- b. scuole dell'obbligo;
- c. mercati di quartiere;
- d. delegazioni comunali;
- e. chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- f. cimiteri;
- g. impianti sportivi di quartiere;
- h. centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie (ivi comprese le opere destinate al trattamento dei rifiuti L. 29/10/1987, n. 441);
- i. aree verdi e spazi aperti attrezzati di quartiere;
- j. parcheggi pubblici nelle aree industriali.
- k. presidi per la sicurezza pubblica

3. La dotazione minima di aree destinate alle urbanizzazioni secondarie di cui al comma 2 per interventi di natura residenziale è pari a 30mq per ogni abitante teorico sul territorio comunale.  
La dotazione minima di aree destinate alle urbanizzazioni secondarie di cui al comma 2 è pari al 20% della SIp per interventi in ambiti artigianali o produttivi.  
La dotazione minima di aree destinate alle urbanizzazioni secondarie di cui al comma 2 è pari al 100% della SIp per interventi di natura commerciali, o assimilabili, di piccola e media dimensione; e 200% della SIp per interventi di natura commerciali, o assimilabili, di grande dimensioni.  
La dotazione minima di aree destinate alle urbanizzazioni secondarie di cui al comma 2 per insediamenti terziari è assimilata a quella degli interventi residenziali.
4. Nel calcolo relativo alla dotazione minima di aree sono escluse le aiuole spartitraffico o il verde di arredo urbano, e i percorsi ciclo-pedonali e ippici e gli ambiti di compensazione ambientale extraurbani.
5. La determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sarà effettuata secondo criteri da stabilirsi mediante deliberazione Consigliare.

## TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

### CAPO I – MODALITA' DI ATTUAZIONE

#### Art. 14 (Modalità di attuazione del Piano delle regole)

1. Il Piano delle Regole si attua attraverso piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata (piani particolareggiati, piani di edilizia economica e popolare, piani per gli insediamenti produttivi, piani di recupero, programmi integrati di intervento, programmi di recupero urbano, piani di lottizzazione convenzionati) e attraverso intervento edilizio diretto.
2. Nel caso l'intervento interessi più proprietà, il volume edificabile di spettanza di ciascuna di esse viene computato in base alla superficie di ogni proprietà compresa nell'intervento.

### CAPO II -STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

#### Art. 15 (Titoli abilitativi)

1. L'attuazione del Piano delle Regole è prevista mediante titoli abilitativi subordinati all'esecutività dell'eventuale Piano Attuativo che li comprende, secondo i disposti della normativa vigente, subordinati, in particolare, a:
  - corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nella misura e con le modalità stabilite dalla vigente delibera comunale, salvo maggiori oneri derivanti dall'applicazione dell'eventuale convenzione del Piano Attuativo, nel quale l'opera permessa è compresa, salvo il caso di esecuzione diretta delle opere e fatti salvi i casi di permessi gratuiti previsti dalle leggi vigenti;
  - monetizzazione o cessione diretta nelle zone previste dagli elaborati di specifica disciplina del Piano delle regole di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale in misura non inferiore a quanto previsto dalle leggi vigenti in materia e dalle presenti norme;
  - corresponsione di un contributo commisurato al costo di costruzione ai sensi delle leggi vigenti;
  - rispetto delle destinazioni d'uso assegnate dal progetto assentito alle singole unità immobiliari;
  - rispetto delle disposizioni di legge vigenti in materia.
2. Disposizioni generali
  - ai fini della determinazione della superficie fondiaria e della capacità insediativa dei lotti autorizzabili mediante (semplice) permesso di costruire, è inclusa nella Superficie Fondiaria Sf l'area di sedime dell'edificio da costruire o da ampliare e quella circostante formante con essa un complesso continuo, soggetta alla medesima disciplina urbanistica e appartenente al medesimo proprietario o avente titolo equipollente;
  - ai fini del calcolo della volumetria e/o della superficie lorda di pavimento di nuova edificazione, dovrà essere detratta la volumetria e/o la superficie lorda di pavimento degli edifici esistenti sull'area costituente superficie fondiaria, dei quali si preveda la conservazione;
  - prima del rilascio del permesso di costruire per interventi di nuova edificazione od ampliamento, l'Amministrazione accerta che sull'area costituente superficie fondiaria ai sensi del presente articolo non esistano vincoli derivanti da precedenti concessioni

edilizie o permessi relativi all'area stessa, anche se assunti da persona diversa dal richiedente il permesso di costruire, ovvero da edifici preesistenti;

- dovrà altresì essere accertato se esistano servitù di qualunque tipo e natura a favore del Comune, limitative del diritto di edificazione;
  - il rilascio del titolo abilitativo non comporta limitazioni dei diritti dei terzi;
  - in caso di acquisto di un'area limitrofa a quella di intervento è in facoltà del proprietario includerla o meno nel calcolo della superficie fondiaria complessiva. Nel caso in cui tale area sia inclusa nella superficie fondiaria, al fine di verificare la capacità insediativa ammissibile in base ad essa, troverà applicazione quanto previsto dai commi precedenti;
  - a seguito di frazionamenti successivi alla data del 10/09/1992 di aree edificate (o per le quali sia stata rilasciata permesso di costruire) le verifiche suddette, con riferimento al fondo originario, saranno effettuate sulla base dei parametri del presente Piano delle regole.
3. Cessione di diritti di edificazione
- sono consentite cessioni fra aree confinanti, aventi la stessa destinazione urbanistica e appartenenti a proprietari diversi, dei diritti di edificazione relativi ai parametri edilizi ed urbanistici per interventi di nuova edificazione e di ampliamento;
  - non si considerano confinanti le aree separate da una strada pubblica;
  - non sono consentite cessioni tra aree comprese in ambiti territoriali diversi, fra quelle individuate dal presente Piano delle Regole
  - la cessione ha rilevanza meramente sul piano edilizio ed urbanistico e prescinde dall'effettivo trasferimento del diritto di proprietà o di altro diritto reale o personale sull'area corrispondente.
  - la cessione di SIp e/o di V tra terreni confinanti ha come effetto l'asservimento della porzione di Sf corrispondente ai fini della verifica del Sc.
  - La cessione dei diritti di edificazione dovrà essere dimostrata con presentazione di atto notarile trascritto.

### **Art. 16 (Piani attuativi di iniziativa pubblica e di iniziativa privata)**

1. 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;
- Tali Piani dovranno sempre comprendere le previsioni planivolumetriche e tipologiche allo scopo di configurare un organico sviluppo urbano;
- 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.
2. 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.
3. I Programmi di iniziativa sia pubblica sia privata comprendono:
- Programmi Integrati di Intervento (P.I.I.) disciplinati dalla L.R. 12/2005 s.m.i.; essi hanno l'obiettivo prioritario di promuovere la riqualificazione urbana del tessuto urbano, edilizio ed ambientale del territorio comunale.
- L'attuazione di P.I.I. è subordinata all'esistenza di due dei seguenti elementi:
- la previsione di una pluralità di destinazioni e di funzioni, comprese quelle inerenti alle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico, alla riqualificazione ambientale naturalistica e paesaggistica;

- la compresenza di tipologie e modalità d'intervento integrate, anche con riferimento alla realizzazione ed al potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- una rilevanza territoriale tale da incidere sulla riorganizzazione dell'ambito urbano.
- I programmi integrati di intervento sono sottoposti a VAS con le modalità previste dalla vigente legislazione statale e regionale.

### **Art. 17 (Piani di Attuazione)**

1. Nelle zone indicate dal Piano delle Regole gli interventi sono subordinati alla preventiva approvazione di un Piano di Attuazione convenzionato esteso a tutta l'area individuata negli elaborati di Piano.  
I proprietari che intendano proporre un Piano Attuativo devono presentare domanda al Comune.
2. La domanda deve essere corredata dalla seguente documentazione:
  - a) Stralcio del Piano delle Regole con la perimetrazione del territorio soggetto a lottizzazione, in modo che risultino chiare le connessioni tra il Piano di Attuazione, la zona entro cui esso è inserito e il Piano delle regole;
  - b) Stralcio delle Norme di Piano che disciplinano i Piani di Attuazione e le zone sottoposte a Piano di Lottizzazione;
  - c) Mappa Catastale, in scala opportuna, corredata dagli elenchi catastali delle proprietà comprese nel progetto di Lottizzazione, e titolo di proprietà o altro titolo idoneo a dimostrare la natura del diritto esercitato sulle aree interessate al progetto;
  - d) Planimetria orientata, in scala almeno 1:500, dell'area soggetta al Piano di Attuazione contenente il rilievo planimetrico ed altimetrico del terreno con l'indicazione dei capisaldi di riferimento, il rilievo e la individuazione delle essenze arboree e delle presenze ambientali, l'indicazione di tutti i fabbricati già esistenti e, per ognuno di essi, della superficie coperta, dell'altezza, della cubatura (o Slp) della destinazione e della rispettiva area di pertinenza;
  - e) Progetto planivolumetrico quotato in scala minima 1:500, corredata da schemi planivolumetrici in scala 1:500 o 1:200 dei tipi edilizi previsti dal progetto;
  - f) Schemi planimetrici in scala 1:500 delle aree di urbanizzazione primaria e, ove nel caso, delle aree di urbanizzazione secondaria;
  - g) Planimetria in scala minima 1:500 con l'individuazione delle aree di uso pubblico, di quelle da cedere in proprietà al Comune;
  - h) Tabella dei dati di progetto nella quale devono essere indicate le funzioni insediabili e le relative quantità, il volume edificabile, il rapporto di copertura di ogni singolo lotto e gli indici di edificabilità territoriali e fondiari, la quantificazione delle aree da cedere e delle eventuali aree da monetizzare;
  - i) Progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primaria e delle opere di urbanizzazione secondarie se non monetizzate.
  - j) Relazione illustrativa del progetto;
  - k) Proposta di convenzione.

### **Art. 18 (Convenzione dei Piani di Attuazione e dei Permessi di costruire convenzionati)**

1. La convenzione, alla cui stipulazione è subordinato il rilascio dei titoli abilitativi relativi agli interventi, è definita dalle vigenti disposizioni di legge nazionale e regionale a cui fare riferimento.
2. Le convenzioni dei Piani di Attuazione e dei Permessi di costruire convenzionati, nel rispetto comunque di quanto previsto dalle normative vigenti, dovranno prevedere quanto stabilito dalla **Convenzione Tipo**.
3. La cartografia di Piano individua con apposita perimetrazione gli ambiti soggetto a titolo abilitativo convenzionato. Per questo, possono essere individuate le aree pubbliche a

standards per la sosta da realizzarsi a carico del soggetto attuatore dell'iniziativa edificatoria e le aree edificabili i cui indici urbanistici sono assimilati a quelli della città consolidata.

#### **Art. 19 (Piani Attuativi già convenzionati)**

1. Tale zona comprende aree sottoposte a un Piano Attuativo vigente alla data di adozione del presente Piano delle Regole. L'edificazione è subordinata al rispetto degli indici e delle modalità dal Piano stesso, delle relative previsioni planivolumetriche, nonché delle condizioni contenute nella relativa convenzione a prescindere dalle indicazioni delle tavole di piano.

#### **Art. 20 (Elaborati richiesti per gli interventi)**

1. Per tutti gli interventi soggetti a titolo abilitativo è richiesto un progetto costituito dai seguenti elaborati:
  - stralcio della Tavola di Piano delle Regole con l'esatta individuazione dell'area e dell'immobile interessato;
  - stralcio della tavola di progetto dello strumento attuativo o AT eventualmente vigente per l'area di intervento, con l'esatta ubicazione dell'area e dell'immobile interessato;
  - relazione generale illustrante le caratteristiche tipologiche dell'opera progettata e quelle delle finiture, nonché i criteri che hanno presieduto alla sistemazione degli spazi aperti con allegata una tabella contenente i dati relativi agli indici edilizi ed urbanistici esistenti e di progetto;
  - indicazioni relative a tutti gli impianti che incidono sulla composizione dell'edificio e sulle condizioni di efficienza energetica. In particolare la documentazione dovrà essere idonea a dimostrare la rispondenza delle condizioni di isolamento acustico e termico dell'edificio e della rete tecnologica alla normativa vigente e, nel caso di autorimesse e di locali interrati, delle norme di sicurezza antincendio.
2. Per gli interventi ricadenti in aree o su edifici compresi nelle zone produttive, la relazione dovrà contenere le descrizioni delle lavorazioni effettuate e la specificazione dei materiali in uso anche in rapporto alla sicurezza interna ed esterna della fabbrica. Vanno specificate inoltre l'intensità dei rumori prodotti durante le lavorazioni, le quantità di acqua utilizzate e le relative fonti di approvvigionamento. E' anche richiesta una specifica relazione tecnica sugli impianti per l'abbattimento delle immissioni atmosferiche.
3. Per qualsiasi tipo di intervento (ad eccezione del solo cambiamento della destinazione d'uso) deve essere prodotta una documentazione che mostri l'inserimento nel contesto dell'edificio sul quale interviene. Della documentazione dovrà far parte un rilievo fotografico d'insieme e di dettaglio e l'adeguata documentazione che permetta di valutare le caratteristiche principali degli spazi esterni ed interni e l'inserimento dell'intervento nel contesto.
4. Per gli interventi di restauro (re) il progetto dovrà essere redatto sulla base di rilievi che rappresentano la geometria dell'edificio, i materiali e le tecniche di costruzione utili alla individuazione della situazione originaria e delle successive stratificazioni storiche.
5. Per gli interventi di restauro (re), risanamento conservativo (rc), ristrutturazione (ri) e nuovo impianto (ne) degli spazi aperti sono richieste sezioni significative, riferite all'intera estensione dell'area, rappresentanti il profilo del terreno naturale e di quello sistemato e una planimetria che riporti le quote altimetriche idonee a documentare l'andamento del terreno.
6. Per gli interventi di manutenzione straordinaria (ms), risanamento conservativo (rc), ristrutturazione edilizia (ri), ampliamento (a), va prodotta una documentazione che illustri quanto previsto dalla art. 28 L10/91.
7. Interventi nei Nuclei di antica formazione: Per gli interventi sugli edifici e spazi aperti dei

nuclei antichi individuati nelle tavole di Piano sono richiesti i seguenti elaborati eventualmente in aggiunta a quanto specificato nel Regolamento Edilizio:

- stralcio della tavola di azionamento del Piano delle Regole;
  - stralcio della planimetria che individui con esattezza l'edificio interessato;
  - estratto di mappa catastale;
  - rilievi redatti in scala 1:100 con individuazione degli edifici adiacenti o facenti parte del medesimo complesso e descrizione delle destinazioni d'uso relative a tutti i piani.
  - rilievo fotografico e geometrico in scala non inferiore a 1:100 dei prospetti, esteso almeno agli edifici adiacenti o a quelli del complesso;
  - rilievo fotografico del contesto teso a rappresentare tutte le caratteristiche salienti degli spazi aperti circostanti all'edificio oggetto di intervento;
  - copia del titolo di proprietà dell'immobile o estremi dell'atto notarile o altra documentazione atta a comprovare il titolo di proprietà;
  - documentazione storica disponibile (planimetrie, fotografie, stampe e altri documenti);
  - scheda relativa all'inventario dei beni culturali ambientali, ove esista, per l'intervento richiesto;
  - rilievo dello stato di fatto dell'edificio sul quale si intende intervenire a scala 1:100 con le piante di tutti i piani compresi quelli delle coperture e degli scantinati, i prospetti esterni quotati con indicate le aperture tamponate, le sezioni longitudinali e trasversali, le strutture di cui sia precisata ove possibile la tecnica costruttiva, i cortili e/o giardini annessi con indicate le essenze vegetali presenti e le relative dimensioni;
  - rilievo in scala adeguata o esauriente documentazione fotografica degli elementi di finitura (serramenti di porte e finestre, ringhiere, pavimentazioni, soglie, gradini ecc.) sia interni sia esterni, dei particolare architettonici e decorativi (cornicioni, cornici, stemmi, capitelli, elementi in ferro, stucchi, bassorilievi, sculture, affreschi, targhe, lapidi ecc.);
  - Sagome delle piante e prospetti degli edifici circostanti con i progetti di intervento in scala 1:100 e comunque in modo da potere essere valutata la contestualizzazione dell'intervento;
  - in caso di intervento di manutenzione straordinaria il rilievo grafico e fotografico richiesto è limitato alla parte di edificio o di spazio aperto oggetto di intervento;
  - Gli elaborati grafici relativi all'immobile oggetto di intervento devono essere quotati, corredati di dimensioni, superficie, altezza di ciascun vano. Devono essere indicate, per ciascun vano, le destinazioni d'uso esistenti al momento del rilievo;
  - l'individuazione, ove documentabile, del tipo edilizio originale e delle sue eventuali modifiche, trasformazione o aggiunte nel tempo;
  - in caso di risanamento conservativo (rc) o restauro (re) il rilievo dei materiali costruttivi con indicazioni del loro stato di conservazione;
  - tavole di progetto che consentano di comprendere gli interventi rispetto allo stato di fatto documentato;
  - relazione generale illustrante le caratteristiche tipologiche dell'opera progettata e quelle delle finiture nonché i criteri che hanno presieduto alla sistemazione degli spazi aperti con allegata una tabella contenente i dati relativi agli indici edilizi ed urbanistici esistenti e di progetto;
  - per comprovare l'impossibilità tecnica di conservare i prospetti esistenti di edifici sottoposti a conservazione formale e valorizzazione funzionale (cf), si dovrà produrre documentazione e relazioni asseverate da professionista abilitato contenenti, tra le altre verifiche strutturali, misure di resistenza residua della muratura effettuata da laboratorio certificato.
8. Per gli interventi di modifica degli impianti vegetazionali e del disegno di suolo degli spazi aperti circostanti edifici individuati nelle tavole di Piano sono richiesti:
- rilievo degli impianti vegetazionali (localizzazione e identificazione botanica di alberi ed essenze arbustive principali), degli spazi pavimentati e delle attrezzature esistenti a scala non superiore a 1:200 con eventuali dettagli (pavimentazioni, costruzioni, arredi, recinzioni ecc.) e documentazione fotografica particolareggiata;

- rilievo dello stato di degrado del suolo, della vegetazione.
  - Progetto degli eventuali manufatti, progetto di piantumazione con indicate essenze, sesto di impianto, relazione con manufatti preesistenti e di progetto, il tutto a scala non superiore a 1:200 con indicazioni dei materiali caratterizzanti, verifiche dell'impatto visivo all'esterno dell'area d'intervento risultante dalla trasformazione dello spazio aperto e rapportato allo stato di fatto.
9. Per gli interventi su edifici esistenti deve essere prodotta una relazione tecnica nei casi previsti ed ai sensi della Norme Tecniche delle Costruzioni DM 14.1. 2008
  10. Certificazione energetica: nei casi e nei modi previsti dalla normative vigente, sarà da produrre documentazione relativa alla certificazione energetica degli immobili oggetto d'intervento.

CAPO I – SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO E DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 21 (Suddivisione del territorio)

1. Il territorio di Comunale è suddivisibile nei seguenti ambiti principali:

**Ambiti per gli insediamenti residenziali** comprendenti:

Nuclei di antica formazione;  
Città consolidata;  
Ambiti residenziali di completamento in attuazione a P.A. vigente e convenzionato;  
Ambiti di trasformazione (AT) e Comparti di Riqualificazione urbana (CRU)  
Aree a verde privato.

**Ambiti per gli insediamenti produttivi e commerciali extra-agricoli** comprendenti:

Ambiti produttivi artigianali e commerciali esistenti;  
Ambiti produttivi di completamento in attuazione a P.A. vigente e convenzionato.  
Ambiti di trasformazione (AT)

**Ambiti destinati all'attività agricola** comprendenti:

Ambiti agricoli di pianura irrigua (reft. PTCP provincia di Lodi);  
Ambito agricolo di filtro (reft. PTCP provincia di Lodi);  
Ambito agricolo Canale Muzza (reft. PTCP provincia di Lodi);  
Nuclei Cascinali e case sparse;

**Indicazioni per la tutela e valorizzazione ambientale** comprendenti:

Corridoi ambientali sovrasistemici di importanza provinciale (reft. PTCP provincia di Lodi);  
Parco locale di Interesse Sovracomunale (PLIS) del Lambro  
Parco locale di Interesse Sovracomunale (PLIS) dei Sillari  
Ambiti soggetti a vincolo paesistico monumentale;  
Aree di protezione dei valori ambientali (reft. PTCP provincia di Lodi);  
Aree di conservazione dei valori di naturalità dei terreni agricoli (reft. PTCP provincia di Lodi);  
Questi vengono integrati dai seguenti ambiti specifici individuati dal Piano:  
Corridoi ambientali sovrasistemici di valenza 1 e valenza 2;  
Settori riqualificazione ambientale: sono previste indicazioni operative di particolare tutela o valorizzazione ambientale che si sovrappongono alle precedenti caratterizzazioni di ambito.

**Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico:** le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

2. Questa articolazione trova corrispondenza nella suddivisione del territorio in ambiti che presentano caratteri ricorrenti e alle quali sono riferite le regole che ne governano la tutela, adeguamento, trasformazione. In altri termini, le modalità di classificazione del territorio in ambiti omogenei, in modo coerente con il riconoscimento dei caratteri specifici delle varie zone, sono uniformate alle indicazioni fornite dalla normativa vigente ed in particolare a quanto stabilito dalla Legge Regionale n.12 del 2005 e s.m.i.
3. Nelle **aree ad alto e medio rischio archeologico** individuate nelle tavole di piano e nella tavola "Allegato 05", i progetti comportanti scavi devono essere comunicati all'ufficio soprintendenza ai beni archeologici per la programmazione dell'eventuale assistenza agli scavi.
4. **immobili e complessi di interesse storico, architettonico e testimoniale:** la cartografia di piano con apposita simbologia e il SIRBEC della Regione Lombardia individua gli immobili di interesse storico, architettonico e testimoniale. Gli interventi su questi manufatti dovranno mantenere inalterati i caratteri morfotipologici che li contraddistinguono pur consentendo azioni compatibili con i valori che esprimono. Ciò fatto salvo altre eventuali indicazioni di cui alle presenti norme maggiormente restrittive.

Per tutte le trasformazioni e/o gli interventi riguardanti direttamente o indirettamente i beni tutelati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. dovranno essere coinvolte preventivamente anche le Soprintendenze competenti in materia.

**Art. 22 (Disposizioni generali per le zone residenziali)**

1. Gli ambiti a destinazione residenziale, così come delimitate negli elaborati del Piano delle Regole, sono destinate alle abitazioni ed alle funzioni strettamente connesse con tale uso. In tali zone pertanto è inoltre consentita, salvo specifiche prescrizioni, l'edificazione di studi ed uffici professionali e commerciali, banche, esercizi pubblici, alberghi, ristoranti, sale per spettacolo e lo svago, uffici ed edifici di interesse pubblico o destinati alla collettività.
2. Su edifici esistenti valgono le disposizioni stabilite normativa vigente in materia di recupero ai fini abitativi dei sottotetti.

**Art. 23 (Nuclei di Antica Formazione)**

1. La cartografia di piano individua i nuclei di antica formazione che comprendono aree edificate, edifici isolati (residenze e rustici di carattere rurale) e aggregati edilizi di antica formazione, caratterizzati da particolari caratteri di pregio architettonico, testimoniale ed ambientale. I Nuclei di antica formazione e la loro disciplina urbanistica sono individuate nelle tavole del Piano delle Regole.
2. **Obiettivi generali:**
  - conservazione dei caratteri degli edifici di valore storico, architettonico ed ambientale;
  - conservazione dei caratteri morfotipologici del tessuto edilizio;
  - conservazione, manutenzione e riqualificazione degli edifici con interventi di adeguamento delle condizioni igienico-sanitarie e del risiedere contemporaneo e degli impianti tecnologici;
  - riqualificazione dello spazio aperto.

3. **Tipi e modalità di intervento:**

Gli interventi consentiti dovranno rispettare le indicazioni fornite dalla "Guida agli interventi nel Nucleo di Antica Formazione", salvo diverse disposizioni nei commi successivi.

Queste indicazioni sono cogenti per quanto riguarda la Città esposta – cioè quella visibile dallo spazio pubblico e come definita nella Guida – mentre hanno il valore di suggerimento per le altre parti di città di antica formazione.

Salvo quanto precisato di seguito in particolare relativamente agli interventi di ampliamento (a) e ristrutturazione (ri), non è consentito modificare in maniera significativa il sedime degli edifici originali, tipologia o, in generale, il rapporto che intercorre tra lo spazio aperto e l'edificio esistente anche eventualmente attraverso interventi che prevedono la demolizione e ricostruzione dell'immobile (dr).

In generale non è consentita la realizzazione di volumi esterni al piano di falda mentre sono consentite aperture complanari al piano di falda stesso, fatto salvo differenti indicazioni nei commi successivi.

In generale non sono ammessi balconi ed ingressi per boxes sul fronte prospiciente la strada.

Ai sensi della LR 12/2005, gli interventi sono da sottoporsi alla **valutazione di impatto paesistico**.

4. Nei nuclei di antica formazione sono consentiti i seguenti tipi di intervento:
- **Restauro (re)**: gli edifici che devono essere assoggettati a restauro vengono indicati in modo puntuale nella cartografia di Piano e comunque comprendono tutti gli immobili vincolati dalla competente soprintendenza.
  - **Risanamento conservativo (rc)**: gli edifici che devono essere assoggettati a risanamento conservativo vengono indicati in modo puntuale nella cartografia di Piano.
  - **Conservazione formale e valorizzazione funzionale ed ampliamento (cf)/(a)**: gli edifici che devono essere assoggettati a conservazione formale e valorizzazione funzionale vengono indicati in modo puntuale nella cartografia di Piano.
    1. Sono concesse modifiche su particolari decorativi non originali delle facciate esterne: in questi casi si devono ripristinare gli elementi originali se documentati o attenersi alle prescrizioni della "Guida agli interventi nella città di antica formazione".
    2. Gli interventi di conservazione formale e valorizzazione funzionale sono compatibili con quelli di **ampliamento (a)**. Fermo restando la tutela dei caratteri esterni degli edifici, è permesso l'aumento della Slp senza modificazioni dei prospetti indicati nella cartografia di piano.

In particolare sono permessi aumenti di volumetria in una quantità non superiore al 20% del volume residenziale libero da superfetazioni solo sui prospetti interni e in generale non visibili dallo spazio pubblico e che non presentano alcun carattere storico, architettonico, ambientale nei modi illustrati nella "Guida agli interventi nella città di antica formazione".

Sono ammessi modifiche delle pendenze delle falde delle coperture: le nuove pendenze devono comunque rientrare nei limiti indicati nella "Guida agli interventi nella città di antica formazione". Non sono ammesse modificazioni dell'altezza di gronda sui prospetti visibili dallo spazio pubblico.
    3. Per i complessi per i quali la cartografia di Piano prescrive la conservazione della sagoma tridimensionale, è consentita la riqualificazione del manufatto e totale rifunzionalizzazione con aumento e/o formazione della Slp attraverso un intervento che mantenga chiaramente riconoscibile la morfologia originaria. Si tratta di un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in parte diverso dal precedente ma nel rispetto dei suoi caratteri principali. Tale intervento è assimilabile a Nuova Edificazione (ne) in quanto comportante formazione di Slp. Attraverso la scelta opportuna dei rapporti tra i pieni ed i vuoti e l'utilizzo di materiali e tecnologie costruttive adeguate, sono consentite tutte le opere necessarie a nuove forme di utilizzo dell'edificio originale e, ove consentito, delle sue parti aperte su più lati.

In caso di comprovata impossibilità tecnica di consolidare e conservare singole parti delle strutture esistenti- da attestare con le prove sui materiali indicate nella sezione delle presenti norme relativa alla documentazione da produrre per gli interventi - è ammessa la loro sostituzione. Quest'ultima dovrà avvenire in modo da riprodurre l'originale per dimensione e posizione, ogni elemento connotante esternamente il prospetto esistente, i rapporti tra i pieni e vuoti, la quota d'imposta del tetto e la sua pendenza, i cornicioni, cornici, lesene, elementi aggettanti, ecc.
  - **Ri-Dr/a Ristrutturazione edilizia/sostituzione edilizia ed ampliamento**: gli edifici o i complessi di edifici che nella cartografia di piano non sono identificati con la simbologia di cui ai precedenti punti, sono assoggettati al recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente, mediante opere di ristrutturazione/sostituzione edilizia.
    1. Tali interventi dovranno rispettare le indicazioni fornite dalla "Guida agli interventi nella città di antica formazione".
    2. Gli interventi di cui sopra sono compatibili con quelli di ampliamento (a) se questi ultimi rispettano le indicazioni fornite dalla "Guida agli interventi nella città di antica formazione".

In particolare sono permessi aumenti di volumetria in una quantità non superiore al 20% del volume libero da superfetazioni solo sui prospetti che non presentano alcun carattere storico, architettonico, ambientale nei modi illustrati nella "Guida agli interventi nella città di antica formazione".

Sono permesse sopraelevazioni con variazione della dimensione H dell'edificio. L'altezza H risultante dall'adeguamento non potrà comunque essere maggiore di quella dell'edificio adiacente più alto, privilegiando la continuità del filo di gronda. Escludendo i sottotetti, non è comunque consentito superare il numero di piani fuori terra preesistenti.

Questi aumenti di volumetria non potranno essere sommati a quelli indicati nel comma precedente e complessivamente, non potranno superare la quantità pari al 20% del volume residenziale libero da superfetazioni.

3. Qualora la ristrutturazione di un edificio debba comportare la demolizione dell'edificio originale con sostituzione edilizia (dr) e, nel contempo, si rendano opportuni gli ampliamenti di cui ai commi precedenti, la volumetria massima consentita è pari a quella esistente (computata nei modi definiti dalle presenti norme) maggiorata del 20% nei modi illustrati nella "Guida agli interventi nella città di antica formazione"; il sedime del nuovo edificio dovrà rispecchiare quanto più possibile quello originale, in particolare gli allineamenti sul fronte strada o spazio pubblico.

- **Ampliamento (a):** nei Nuclei di Antica Formazione, gli ampliamenti sono consentiti nei modi precisati sopra. Non si possono sommare più interventi di ampliamento in tempi successivi non essendo permesso aumentare in modo indefinito la consistenza degli edifici. Sono sempre consentiti gli ampliamenti con il mantenimento della sagoma tridimensionale dell'edificio.

Il recupero dei sottotetti è regolato dalle normative vigenti in materia e sarà da attuarsi in modo compatibile con le indicazioni del presente articolo.

- **Nuova edificazione (ne) demolizione e nuova edificazione fuori sedime (De):** Le nuove edificazioni dovranno rispettare le indicazioni fornite dalla "Guida agli interventi" del Nucleo di Antica Formazione ed eventuali indicazioni delle tavole di piano (es: fronte di allineamento; altezze; ecc)

Non è ammessa una altezza H dell'edificio maggiore degli edifici adiacenti privilegiando la continuità della cortina edilizia. E' consentita la realizzazione di vani abitabili anche nei sottotetti a condizione che non venga superata l'altezza H di cui sopra;

Per i lotti liberi compresi nel nucleo di antica formazione, se di superficie fondiaria maggiore di 400mq, è consentita la nuova edificazione nelle forme di cui sopra applicando un indice fondiario If pari a quello della città consolidata contermina. Tale norma non si applica ai lotti resi liberi da interventi di demolizione, per i quali si applicano le regole ai commi precedenti.

- **Demolizione (d):** gli edifici per i quali è prescritta la demolizione vengono indicati in modo puntuale nelle tavole di Piano.

##### 5. **Limite alla reiterazione degli aumenti volumetrici**

In tutti i casi in cui gli interventi prevedono ampliamenti del volume esistente, il proprietario dovrà impegnarsi con atto di vincolo unilaterale registrato e trascritto, a non usufruire ulteriormente dell'aumento di volume sull'immobile ampliato. Tale atto dovrà essere esteso anche alle aree a verde privato qualora si intenda avvalersi della possibilità di realizzare una nuova edificazione.

##### 6. **Installazioni di antenne paraboliche, impianti fotovoltaici, impianti solari**

Al fine di garantire la salvaguardia degli aspetti paesaggistici e architettonici nel nucleo di antica formazione, sono vietate le installazioni di antenne paraboliche all'esterno di balconi, terrazze, logge, giardini e cortili quando le antenne sono visibili dal piano dello

spazio pubblico (città esposta). Devono essere pertanto collocate sulle coperture degli edifici sul versante opposto allo spazio pubblico.

Per pannelli fotovoltaici e solari è da privilegiare la loro collocazione su falde di tetti in modo da non essere visibili dallo spazio pubblico e comunque non è in generale consentita la collocazione su tetti a falda di edifici vincolati dalla competente soprintendenza.

## 7. Spazi aperti nei nuclei di antica formazione

- Gli spazi aperti nei nuclei di antica formazione comprendono spazi quali, giardini, cortili, orti di pertinenza di lotti residenziali.

In questi spazi sono consentiti eventuali modifiche del sedime degli immobili esistenti attuabili nei modi sopra descritti relativamente agli ampliamenti a)

- Ove non diversamente specificato nelle presenti norme o nelle tavole di Piano, è ammessa la realizzazione di posti auto pertinenziali e boxes nel limite di 1 mq/10mc di volumetria residenziale ad essi afferenti, realizzati con materiali riconducibili all'edificio principale. Tali manufatti dovranno essere collocati preferibilmente entro la sagoma degli edifici principali e comunque privilegiando una collocazione perimetrale e non invasiva dello spazio aperto. E' consentita inoltre la realizzazione di piscine. Il tutto fatti salvi i diritti dei terzi.
- E' vietato l'abbattimento di qualsiasi essenza arborea di alto fusto senza preventiva comunicazione all'Ufficio Tecnico. In tutti i progetti presentati per il rilascio dell'autorizzazione sopra citata, le essenze arboree esistenti dovranno essere rilevate e indicate su apposita planimetria con allegata documentazione fotografica. I progetti dovranno essere redatti in maniera da rispettare le piante esistenti per quanto possibile. Tutte le richieste di autorizzazione per interventi eventualmente ammissibili nell'ambito della zona a verde privato sulle aree di pertinenza degli edifici esistenti e/o sul patrimonio arboreo, dovranno produrre, oltre alla documentazione di cui sopra, anche il progetto della sistemazione esterna di tutta l'area.
- **E' ammessa la realizzazione di muri di cinta ciechi** nel caso in cui questi completino ed integrino in modo coerente la cortina edilizia su strada o siano integrate in un disegno complessivo di sistemazione dello spazio aperto.
- **Non sono ammessi locali, depositi, costruzioni varie** con caratteri costruttivi e dimensionali differenti dalle seguenti specifiche e comunque non più di uno per proprietà e con volume esterno effettivo tale da non eccedere 0.01mc per mq di superficie del lotto:
  - dimensioni massime della superficie coperta (comprensiva di eventuali parti aperte o proiezioni di coperture anche pensili) : 10mq
  - altezza massima di gronda misurata dal piede del manufatto: 220 cm
  - i volumi devono essere privi di fondazioni
  - la realizzazione dovrà comunque non ledere i diritti di terziSono inoltre collocabili depositi prefabbricati riposizionabili in numero e di dimensioni non maggiori di quelle sopra indicate e fatti salvi i diritti di terzi.

## 8. Destinazioni d'uso ammesse.

1. Destinazione d'uso principale (o qualificante): RS residenza.

2. Destinazioni d'uso non compatibili, nei limiti di cui ai punti successivi.

AG agricoltura: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8.

PR produzione: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9.

TR terziario:

CM commercio:

Sono consentiti solo esercizi di vicinato di tipo 1 e le attività paracommerciali di tipo 2P e 3P con eventuali ulteriori limiti presenti nell'allegato alle presenti norme

Sono consentite, inoltre, attività di somministrazione di alimenti e bevande (CM1).

RS residenza:	-
AR attrezzature ricettive:	2, 4,
SS servizi sociali e assistenziali:	
SAM servizi amministrativi:	
IB istruzione di base e dell'obbligo:	
OS servizi sanitari:	
CR culto e servizi religiosi:	
SC spettacolo e cultura:	
ST sport:	3, 4, 7
SA spazi aperti:	1, 6.
IT impianti tecnologici:	4, 5, 6, 7.
P autorimesse e parcheggi:	
AC attrezzature comunali:	3.
AS attrezzature speciali:	5, 6.

#### 9. Disposizioni relative ai parametri De, Ds

**De:** devono essere rispettate le distanze minime tra i fabbricati prescritte dalle normative vigenti.

**Ds:** è consentito costruire lungo le vie pubbliche ove esiste l'edificazione a cortina continua su strada.

Nel caso di abbattimento di edificio esistente facente parte di cortina edilizia lungo la viabilità principale comunale o spazi pubblici, il fronte del nuovo edificio su tali spazi, dovrà mantenere l'allineamento preesistente e ricostruire la preesistente cortina edilizia.

#### Art. 24 (città consolidata)

1. Tali zone comprendono le aree prevalentemente residenziali edificate ed i lotti liberi in esse interclusi come risulta nelle tavole del Piano delle regole.
2. In tutte le zone residenziali di cui al presente articolo, sull'edificato in cui sono presenti attività non compatibili con la residenza come di seguito riportate, gli interventi ammessi sono solo quelli riguardanti le opere di manutenzione ordinaria (mo) e straordinaria (ms).
3. L'edificazione è subordinata all'ottenimento dei titoli abilitativi ai sensi della normativa vigente.
4. L'edificazione su aree libere frazionate dopo il 10/09/1992 e derivate da particelle catastali già edificate, è ammessa nella misura corrispondente alla possibilità edificatoria residua ricavabile dall'applicazione dell'indice Uf fondiario alla particella catastale originaria.
5. L'edificazione dovrà rispettare i seguenti indici:

Uf	0,50 mq/mq
Rc	50%
Sp	30%
H max	10,50 ml

L'indice fondiario Uf unico genera diritti edificatori ed è applicato a tutte le aree evidenziate in cartografia come edificabili in maniera indifferente alla destinazione funzionale.

#### 6. Interventi su edifici residenziali esistenti

In alternativa all'applicazione dell'indice Uf di cui al presente articolo, per gli edifici esistenti e monopiani, è consentita la realizzazione di un secondo piano fuori terra in maniera tale da non comportare aumento della Sc esistente e fatti comunque salvi i diritti di terzi. Tali interventi sono compatibili con la demolizione dell'edificio preesistente.

In ogni caso, l'altezza risultante H dell'edificio non potrà essere maggiore di 8,5 ml

Sono consentiti interventi di ampliamento degli immobili esistenti per una superficie pari al 20% della Slp esistente, fatto salvo il rispetto dei parametri Rc e Sp e dei diritti di terzi.

Sono sempre fatte salve le Slp esistenti, regolarmente assentite e per le rispettive destinazioni d'uso, anche in caso di demolizione e ricostruzione. In questo caso, qualora l'indice fondiario unico o le modalità di calcolo dei volumi sopra indicate, generino una Slp inferiore a quella esistente, si consente il recupero della Slp esistente. In questi casi, H max dell'edificio in sostituzione dell'esistente, se maggiore di 10,50 ml, dovrà comunque essere minore o uguale di:

1. in edilizia in cortina, H maggiore di eventuali edifici contigui;
2. in edilizia isolata, H di quella dell'edificio originale da demolirsi e sostituirsi

Qualora la sostituzione dell'immobile originale non consenta il rispetto dei parametri Rc e Sp, per questi l'intervento dovrà essere migliorativo rispetto alla condizione originale.

Su edifici esistenti valgono le disposizioni stabilite dalle normative vigenti in materia di recupero dei sottotetti.

7. La cartografia di piano identifica gli immobili sottoposti a particolare tutela dei caratteri morfotipologici. In questi casi valgono le indicazioni relative alla zona del Nucleo di antica formazione e l'intervento consentito non potrà incidere comunque sull'immagine esterna dell'immobile, fatta salva la rimozione di superfetazioni non originali (intervento tipo cf).

#### 8. Disposizioni relative ai parametri De, Dc, Ds

**De:** La distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non può essere inferiore all'altezza dell'edificio più alto; in ogni caso la distanza minima tra le pareti (anche quando una sola parete sia finestrata), non deve essere inferiore a metri 10. La suddetta prescrizione si applica nel caso di prospicenza diretta tra le pareti.

**Dc:** Nel caso di nuovi edifici su area precedentemente ineditata o su area resa nuda a seguito di abbattimento totale di edifici preesistenti, la distanza minima di tali edifici, dal confine del proprio lotto di pertinenza, non può essere inferiore alla metà dell'edificio più alto e comunque non inferiore a m 5.00, salvo minor distanza previo convenzionamento con la proprietà confinante, nel rispetto comunque della distanza minima assoluta tra pareti finestrate di m.10.00.

E' consentito costruire a confine o in aderenza ad altri edifici nei seguenti casi:

Quando esiste già un edificio a confine, privo di parete finestrata, sulla proprietà confinante; fatto salvo convenzionamento con la proprietà contigua, in questo caso l'altezza del nuovo edificio non potrà superare quella dell'edificio preesistente e comunque nel rispetto dell'altezza massima raggiungibile di cui sopra.

Quando vengano costruiti a confine contemporaneamente due edifici che formino un organismo architettonico;

E' consentito costruire lungo le vie pubbliche ove sia già esistente l'edificazione a cortina continua.

Per la realizzazione di boxes con altezza massima di intradosso non superiore ai 2.50 ml fatti salvi i diritti dei vicini interessati dall'intervento previo convenzionamento.

**Ds:** Le distanze minime fra gli edifici tra i quali siano interposte strade destinate al traffico veicolare, fermo restando quanto sopra riportato, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di m 5.00 per lato e comunque nel rispetto delle Leggi vigenti in materia.

Nel caso di nuovo edificio su area resa nuda previa demolizione di preesistenti edifici - salvo per gli interventi di ristrutturazione - la distanza minima di tale edificio dal confine del proprio lotto di pertinenza o dal perimetro della zona residenziale subordinata a

Piano Attuativo che lo comprende, sarà pari a metri 5 salvo minor distanza previo convenzionamento con la proprietà confinante, nel rispetto comunque della distanza di 10 metri tra le pareti nel caso in cui una o entrambe siano finestrate. Alternativamente potrà essere realizzata l'edificazione a confine in caso di edificio esistente sul lotto adiacente.

**9. Prescrizioni particolari per gli interventi sugli spazi aperti:**

Le aree libere soggette ad interventi di nuova edificazione (ne), devono avere una adeguata piantumazione con essenze autoctone di alto fusto in ragione di almeno un albero ogni 40 mq di superficie non coperta al fine di un migliore inserimento nel contesto ambientale.

Negli spazi aperti privati è consentito il posizionamento di volumi privi di fondazioni con superficie massima inferiore a 10mq e H inferiore a 2,20 ml, in numero di uno per proprietà e fatti salvi i diritti dei terzi destinati, a titolo di esempio, per il ricovero attrezzi/legania.

**10: Destinazioni d'uso ammesse.**

1. Destinazione d'uso principale ( o qualificante): RS residenza.

2. Destinazioni d'uso non compatibili, nei limiti di cui ai punti successivi:

AG agricoltura: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8

PR produzione: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9

TR terziario:

CM commercio:

Sono consentiti solo esercizi di vicinato di tipo 1 e le attività paracommerciali di tipo 2P e 3P con eventuali ulteriori limiti presenti nell'allegato alle presenti norme.

Sono consentite, inoltre, attività di somministrazione di alimenti e bevande (CM1).

RS residenza:	-
AR attrezzature ricettive:	-
SS servizi sociali e assistenziali:	-
SAM servizi amministrativi:	-
IB istruzione di base e dell'obbligo:	-
OS servizi sanitari:	-
CR culto e servizi religiosi:	-
SC spettacolo e cultura:	-
ST sport:	7.
SA spazi aperti:	6.
IT impianti tecnologici:	4, 5, 7.
P autorimesse e parcheggi:	-
AC attrezzature comunali:	-
AS attrezzature speciali:	5, 6.

**11. Nuovi insediamenti in prossimità di insediamenti agricoli attivi**

La presenza di allevamenti limitrofi a residenze crea criticità ambientali sia dal punto di vista olfattivo che acustico che dovranno essere tenute in considerazione durante la progettazione degli interventi edificatori. A tale proposito si richiama che le attività legate alla conduzione dei nuclei cascinali quali "Stalle di sosta del Bestiame" ed "Allevamenti di Animali", sono attività ricadenti nell'elenco delle Industrie Insalubri di prima Classe di cui al D.M. 05/09/1994. Si veda DGR n.IX/3018 del 15.02.2012 in merito a "Determinazioni generali in merito alla caratterizzazione delle emissioni gassose in atmosfera derivanti da attività a forte impatto odorigeno"

## 12. Edifici ad alto rendimento energetico e compensazione ambientale

Al fine di incentivare la costruzione di immobili ad elevato rendimento energetico, il Piano attribuisce la possibilità di usufruire di un incremento della capacità edificatoria, riferita a quanto stabilito dagli indici di edificabilità di zona. Tale incremento, che va a sommarsi alla capacità edificatoria assegnata o preesistente, può arrivare fino al 15% della capacità fondiaria ammessa, secondo le indicazioni fornite nell'allegato "Guida agli incentivi per l'uso razionale dell'energia e confort ambientale"

## 13 Aree soggette a disciplina speciale – ADS

Le tavole di Piano individuano con opportuna simbologia le aree soggette a disciplina speciale. Tali aree si differenziano da quelle individuate dai comparti di riqualificazione per le modeste dimensioni o per presentare caratteri particolari.

### **ADS 2.1/2.2\_ San Rocco/Sp115**

Il Piano prevede la possibilità di trasferire la cubatura risultante da pregressi permessi di costruire o titoli equipollenti espressa da un comparto individuato con la dicitura ADS2.1 (via San Rocco) di proprietà privata che ha evidenziato significative preesistenze archeologiche, in altra area di proprietà pubblica individuato dalla dicitura ADS2.2 (sp 115).

Previo convenzionamento, la realizzazione della volumetria trasferita da ADS2.1 in ADS2.2 è subordinata alla cessione alla pubblica amministrazione dell'area individuata come ADS2.1.

#### *Obiettivi generali dell'intervento*

L'obiettivo generale della revisione della destinazione dei due ambiti è quello di rilocalizzare gli interventi di edificazione ereditati dai precedenti strumenti urbanistici in aree non sensibili dal punto di vista archeologico e, al contempo, di integrare il sistema dei luoghi pubblici centrali. L'acquisizione da parte della amministrazione pubblica di ADS2.1 è infatti strategica ai fini della conservazione dei luoghi della memoria storica di Lodi Vecchio e della apertura del Parco Alessandrini attraverso una nuova e più favorevole accessibilità. Al contempo, le previsioni edificatorie sono trasferite nella seconda area (ADS2.2) in cui è articolato l'ambito che, all'interno della città consolidata, manifesta una vocazione marcatamente residenziale.

#### *Attuazione degli Ambiti*

La presente previsione diventa efficace solo a seguito del perfezionamento dell'atto di permuta o cessione delle aree, contestuale alla stipula di convenzione con la pubblica amministrazione. In questa si definiranno le modalità di trasferimento delle capacità edificatorie e delle proprietà nei modi sopra precisati. Contestualmente o successivamente alla formalizzazione del convenzionamento, l'edificazione in ADS2.2 potrà avvenire attraverso permesso di costruire o equipollente titolo abilitativo, secondo le modalità definite per la città consolidata.

Nel caso in cui non si verifichi anche solo una di queste circostanze, non sussistono le condizioni per l'attuazione delle previsioni di piano: in questo caso le aree comprese nel perimetro di ADS2.2 sono destinate a servizi di interesse generale e, per ADS2.1, rimangono valide le modalità edificatorie definite nei titoli abilitativi pregressi afferenti al nucleo di antica formazione ed alla città consolidata.

#### *Dati tecnici*

##### ADS2.1

St= 1739 mq

Destinazioni d'uso: servizi di interesse generale

##### *Elementi di attenzione*

L'ambito ADS2.1 si trova in un sito di interesse storico archeologico

## ADS2.2

St= 2104 mq

Sf=1739 mq

Verde Privato = 365 mq

Slp max= 993 (equivalente a 3079 mc)

Hmax=10,50 ml

Destinazioni d'uso: come nella città consolidata

Rc; Sp: come nella città consolidata

*Vincoli urbanistici e ambientali*

Classe fattibilità geologica: sottoclasse 3a, 3d

Classificazione acustica: III classe

*Elementi di attenzione*

L'ambito ADS2.2 confina con il tracciato della SP115 pertanto dovrà essere predisposto uno studio del clima acustico.

*Criteri per la progettazione*

Verso gli spazi pubblici non è ammessa la realizzazione di recinzioni non integrate da siepi in essenze vegetali in modo da mitigarne la percezione. Il disegno delle recinzioni verso lo spazio pubblico dovrà essere unitario.

L'edificazione dovrà essere articolata in maniera da non presentare edifici con più di due piani fuori terra nella zona prossima alla Sp115.

Sarà da prevedere una schermatura con essenze di alto fusto verso la strada di penetrazione che si stacca da SP 115 (via Biagi) ed in generale nelle zone prospettanti sulla viabilità pubblica.

E' consentita la formazione di un accesso privato da via Biagi previo ampliamento del rialzo stradale con finalità di dissuasore di velocità fino ad integrare l'accesso stesso.

L'ambito è soggetto a compensazione ambientale nei modi definiti dal Piano delle Regole.

### **Art. 25 (verde privato)**

1. Le zone a verde privato comprendono, ad esempio, parchi, giardini e orti di pertinenza di lotti residenziali e sono individuati nella cartografia di Piano. Salvo diverse disposizioni, in tale zona è ammessa esclusivamente la manutenzione ordinaria e straordinaria di eventuali manufatti o rustici esistenti e sono vietati interventi di nuova edificazione (ne).
2. Nelle aree destinate a verde privato dovrà essere comunque verificata una percentuale di Sp>80%
3. Gli interventi in queste aree dovranno essere elaborati in maniera da rispettare le piante esistenti per quanto possibile.
4. Ove non diversamente specificato nelle presenti norme o nelle tavole di Piano, nelle zone a verde privato è ammessa la formazione di posti auto pertinenziali eventualmente coperte ma aperti sui lati, volumi fuori terra con altezze interne medie minori ml 2.20 per la superficie non eccedente i 10 mq (destinata ad esempio a: ricovero degli attrezzi/legnaie) privi di fondazione e opportunamente schermati da filtri verdi verso lo spazio pubblico. E' consentita la realizzazione di piscine e di elementi per la costruzione del paesaggio che comunque non costituiscono cubatura.
5. In caso di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di manufatti preesistenti dotati di consistenza volumetrica, dovrà essere previsto l'inserimento di elementi arborei lineari, allo scopo di mitigare gli impatti dell'urbanizzato sul paesaggio e migliorare la qualità percettiva del tessuto residenziale.
6. Le tavole del Piano delle Regole indicano aree e settori dove è da privilegiare la formazione di zone verdi di filtro.

**Art. 26 (Norme generali per le aree produttive, artigianali e commerciali)**

1. Le zone produttive comprendono complessi produttivi ed artigianali consolidati ed aree inedificate a margine del territorio urbanizzato, tutte caratterizzate dalla presenza o dalla possibilità di ospitare attività produttive.
2. Le zone produttive sono individuate nelle tavole del Piano delle Regole suddivise in ambiti produttivi esistenti; ambiti produttivi inseriti all'interno di P.A. vigenti e convenzionati.
3. **Obiettivi generali**
  - Garantire la localizzazione e lo sviluppo delle attività produttive all'interno del territorio comunale compatibilmente con i principi di tutela dell'ambiente circostante.
  - Tutelare l'ambiente con interventi di mitigazione degli impatti acustici derivati dalle attività lavorative e interventi di compensazione ambientale.
  - Non sono ammesse attività lavorative che comportano l'emissione di agenti inquinanti liquidi e gassosi, per i quali dovranno essere rispettati i limiti di cui al D.lgs 152/99 nonché le disposizioni di legge vigenti in materia, con particolare riferimento ai contenuti delle L.R.62/85.
  - Non sono ammesse attività ad alto rischio di incidente rilevante (D.Lgs 334/99 e s.m.i.).
4. **Modalità di intervento**
  - Per tutte le nuove attività produttive, artigianali e commerciali deve essere redatta una valutazione di impatto acustico, all'atto della richiesta di titolo abilitativo o al procedimento di inizio attività, secondo quanto precisato nella legge 447/95 in particolare all'art.8. Le valutazioni di impatto e le indagini di clima acustico devono essere inviate all'ARPA per il parere di competenza.
  - Dovranno essere rispettati le distanze dagli elettrodotti tali da garantire i limiti di esposizione previsti dal D.P.C.M. dell'08.07.2003 nei luoghi adibiti a permanenza di persone non inferiore a quattro ore (obiettivo di qualità di  $3\mu T$ ). L'estensione delle fasce di rispetto deve essere calcolata e fornita dal gestore dell'elettrodotto, poiché non riconducibile a distanze fisse, così come disposto dal D.M. 29/05/08.
  - Le nuove attività dovranno utilizzare delle rotatorie sufficienti a garantire lo smaltimento e il collegamento alla rete viaria esistente. Il dimensionamento delle rotatorie e l'adeguamento alla rete viaria dovrà considerare i dati dei rapporti di flusso di traffico generati dall'intervento da sommarsi a quelli esistenti.  
L'approvazione degli interventi sulla rete viabilistica è subordinata a prove tecniche con l'automezzo per acquisire la necessaria autorizzazione di conformità al Codice della Strada ed al DPR 753/80.
  - All'interno dell'insediamento devono essere garantiti la disponibilità di aree di sosta e spazi per la movimentazione di mezzi rapportate al traffico complessivamente prodotto attività, con l'obiettivo di contenere i disagi alla collettività.
  - Le nuove attività dovranno essere notificate all'Amministrazione Comunale mediante una Relazione impegnativa illustrante i processi produttivi, dati sul numero di addetti insediati o/e insediabili, le destinazioni principali degli spazi (produttivi, logistica, deposito, commercializzazione) le sue peculiari caratteristiche in ordine all'utilizzo delle acque, le modalità dei trattamenti per lo smaltimento delle acque, l'innoquazione delle acque, dei materiali di rifiuto e dei fumi, nonché le metodologie di contenimento dei rumori. In assenza di tali indicazioni all'atto della richiesta del

permesso di costruzione, dovranno essere forniti all'Amministrazione Comunale prima del rilascio della licenza di agibilità e di uso degli edifici.

- Nelle zone destinate ad insediamenti extragricoli non sono ammesse attività che comportino qualsiasi tipo di inquinamento sia attraverso scarichi liquidi e gassosi, sia attraverso rumori molesti. Non sono insediabili attività ad alto rischio di incidente rilevante. Tutti gli insediamenti produttivi dovranno comunque garantire, l'adozione di idonei impianti tecnologici, onde assicurare l'idoneo trattamento di tutti i tipi di scarichi, per i quali dovranno essere rispettati i limiti di cui al D.lgs 152/99 nonché le disposizioni di legge vigenti in materia, con particolare riferimento ai contenuti delle L.R.62/85, D.Lgs. 152/06 e s.m.i. nonché i Regolamenti regionali n. 3 e 4/2006 e la D.G.R. 8/2318 del 5/04/06.
- Per ogni nuovo processo produttivo insediabile o sua modificazione sostanziale dovrà essere conforme alla LR8/2007 per le DIAP e L.n°122/2010 per le SCIA. Nelle aree produttive e artigianali esistenti, ove vi siano edifici residenziali autonomi, insistenti su lotti di specifica competenza possono essere attuati esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. In caso di demolizione e ricostruzione potranno essere realizzati edifici destinati esclusivamente alle attività produttive con gli indici ammessi dalla zona.
- Per quanto riguarda gli insediamenti di carattere commerciale si precisa che è consentita la sola edificazione di "vendita al dettaglio" e "medie strutture di vendita" mentre è tassativamente vietata l'edificazione o l'inserimento di "grandi strutture di vendita" (come definite dall'art. 4 del D.lgs. 31/03/1998 n.114).
- In ogni unità produttiva la SIp destinata ad uffici aziendali ed alla commercializzazione dei prodotti non può superare il 40% della SIp totale ammessa dalle norme di ogni singola zona.

#### **5. Aree produttive dismesse e bonifica dei siti contaminati.**

Il recupero delle aree produttive dismesse, che non rientrano in un Piano Attuativo individuato del PGT, seguono le prescrizioni contenute nell'art.97 bis della L.R.12/2005 e s.m.i.

Nel caso in cui le aree dismesse risultino siti contaminati il D.Lgs. 152/2006 Parte IV Titolo V disciplina gli interventi di bonifica e ripristino ambientale e definisce le procedure, i criteri e le modalità per lo svolgimento delle operazioni necessarie per l'eliminazione delle sorgenti dell'inquinamento e comunque per la riduzione delle concentrazioni di sostanze inquinanti, in armonia con i principi e le norme comunitarie.

Pertanto il rilascio del Titolo Abilitativi da parte del Comune, per il riutilizzo di un'area produttiva dismessa, avviene solo a seguito di accertamento di compatibilità delle caratteristiche qualitative di suolo e del sottosuolo, con la specifica destinazione d'uso del sito, mediante Piani di indagini preliminari da eseguirsi in accordo con ARPA.

Qualora dagli accertamenti effettuati con i Piani di indagine preliminare risultano superate le soglie di CSC (concentrazioni soglia contaminazione D.Lgs. 152/2006 art.240), dovranno essere attuate le procedure previste dal Decreto, e dovrà essere comunicato agli enti competenti (ARPA) gli esiti delle indagini.

#### **Art. 27 (Ambiti produttivi, artigianali e commerciali esistenti)**

1. Tale zona comprende parti del territorio già occupate da attività produttive esistenti, come risulta dalle tavole del Piano delle Regole.
2. Per tale zona valgono le indicazioni fornite nell'articolo relativo a: Norme generali per la zone produttive artigianali e commerciali.
3. L'edificazione nelle aree libere è subordinata a rilascio di titolo abilitativo, nel quale sono trattate le modalità indicate nelle Norme generali per le zone produttive e nel rispetto dei seguenti indici:

Uf: 0,6 mq/mq  
Rc: 50%  
Sp: 20%  
H: 12,50 ml

#### 4. Disposizioni relative ai parametri De, Dc, Ds

**De:** la distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non può essere inferiore all'altezza dell'edificio più alto; in ogni caso la distanza minima tra le pareti (anche quando una sola parete sia finestrata), non deve essere inferiore a metri 10,00. La suddetta prescrizione si applica nel caso di prospicenza diretta tra le pareti.

**Dc:** la distanza minima dal confine del lotto di pertinenza, non può essere inferiore alla metà dell'edificio più alto e comunque non inferiore a metri 5.00.

E' consentito costruire a confine quando vengano costruiti a confine contemporaneamente due edifici che formino un organismo architettonico o quando esiste già un edificio a confine, privo di parete finestrata.

E' consentita la realizzazione a confine di autorimesse con altezza H max = 2,50 ml, fatti salvi i diritti di terzi e previo convenzionamento con i confinanti.

**Ds** le distanze minime fra gli edifici tra i quali siano interposte strade destinate al traffico di veicoli, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

m. 5,00 per lato, per le strade di larghezza a m. 7,00;

m. 7,50 per lato, per le strade di larghezza compresa tra m. 7,00 e m. 15,00;

m.10,00 per lato, per le strade di larghezza superiore a m. 15,00.

Devono comunque essere rispettate le norme vigenti in materia.

#### 5. Destinazioni d'uso ammesse.

- Destinazione d'uso principale ( o qualificante): PR produzione.

Nell'ambito di ciascun intervento è ammessa la realizzazione della abitazione per la proprietà od il personale di custodia non in edifici autonomi per una slp massima di 150 mq.

In ogni attività produttiva, la Slp destinata ad uffici aziendali ed alla commercializzazione dei prodotti non può superare il 40% della Slp totale ammessa.

- Destinazioni d'uso non compatibili, nei limiti di cui ai punti successivi:

AG agricoltura: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8,

PR produzione: 4.

TR terziario:

Sono consentiti nei limiti sopra precisati

CM commercio:

Sono consentiti solo esercizi di vicinato di tipo 1; esercizi di media superficie tipo 2 e 3

Sono consentite, inoltre, attività di somministrazione di alimenti e bevande (CM1).

RS residenza:

AR attrezzature ricettive: 5.

SS servizi sociali e assistenziali: -

SAM servizi amministrativi: -

IB istruzione di base e dell'obbligo: 1, 2, 3, 4, 5.

OS servizi sanitari: -

CR culto e servizi religiosi: -

SC spettacolo e cultura: -

ST sport: -

SA spazi aperti: 6.

IT impianti tecnologici:	-
P autorimesse e parcheggi:	-
AC attrezzature comunali:	-
AS attrezzature speciali:	6.

#### 6. **Aree soggette a disciplina speciale – ADS**

Le tavole di Piano individuano con opportuna simbologia le aree soggette a disciplina speciale. Tali aree si differenziano da quelle individuate dai comparti di riqualificazione per le modeste dimensioni o per presentare caratteri particolari.

##### **ADS 1\_diramazione Viale Europa**

Il Piano disegna un nuovo tracciato in sostituzione di un tratto della viabilità esistente. L'utilizzazione fondiaria di quest'ultima dovrà essere successiva e subordinata alla realizzazione della nuova viabilità prevista.

#### **Art. 28 (Ambiti produttivi di completamento in attuazione di P.A. vigente e convenzionato)**

1. Esse comprendono aree produttive già parzialmente insediate per le quali esiste Piano Attuativo già convenzionato. Il perimetro di tale intervento coincide con la delimitazione delle rispettive aree. L'edificazione è subordinata al rispetto degli indici e delle modalità definite dal Piano stesso, delle relative previsioni planivolumetriche, nonché nelle condizioni contenute nella relativa convenzione.

### CAPO IV - AMBITI AGRICOLI

#### **Art. 29 (Ambito destinato all'attività agricola)**

1. Le aree agricole per il loro carattere di estensione e continuità ed il livello di infrastrutturazione agraria, costituiscono la parte fondamentale del potenziale produttivo agrario del territorio comunale. Tali aree sono tutelate dalla Legge Regionale n.12 del 2005 (e successive modifiche e integrazioni) e destinate alla salvaguardia e allo sviluppo dell'attività produttiva agricola come previsto dal Piano di Sviluppo Agricolo della Provincia di Lodi.
2. L'ambito destinato all'attività agricola - in coerenza con le indicazioni e prescrizioni del PTCP della Provincia di Lodi e del progetto dei valori ambientali - comprende i seguenti ambiti:
  - Ambito agricolo di pianura irrigua;
  - Ambito agricolo di filtro;
  - Ambito agricolo del canale Muzza.
 Sono inoltre compresi gli ambiti territoriali estrattivi (individuati nelle tavole di Piano) e aree di giacimenti inerti.  
 A tali ambiti, come definiti ed individuati dal PTCP della provincia di Lodi, il Piano rimanda sia per quanto attiene gli obiettivi generali che per i disposti normativi.
3. L'attività agricola è consentita in tutto il territorio comunale così come indicato negli elaborati grafici di Piano compatibilmente con quanto indicato al capo "Ambiti di tutela ambientale" di cui alle presente norme che prevale sulle indicazioni seguenti.
4. Gli ambiti destinati all'attività agricola che risultano localizzati internamente al perimetro di **Parchi Locali di interesse sovralocale** (es. PLIS) sono soggetti alle prescrizioni contenute nella specifica normativa di riferimento e alle disposizioni contenute nel presente Capo delle NTA del PGT che si intendono complementari e integranti.
5. L'attività agricola e l'uso dei suoli agro-naturali, nel rispetto delle disposizioni degli strumenti comunali e sovracomunali, sono comunque soggetti alle prescrizioni di valorizzazione ambientale e naturale, tutela, salvaguardia, e protezione di cui alle presenti norme. Tali indicazioni costituiscono parte integrante del presente Capo.

6. Le **aree boscate, i filari ed elementi vegetali lineari** comprese negli ambiti destinati all'attività agricola, con la sola eccezione delle parti utilizzate per colture arboree industriali a rapido accrescimento, sono tutelate in forza delle vigenti leggi nazionali, regionali, provinciali e seguono le indicazioni fornite nel Piano di Indirizzo Forestale.

7. Negli ambiti destinati all'attività agricola e ove non in contrasto con le prescrizioni sovracomunali, sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alla residenza dell'imprenditore agricolo, dei dipendenti nonché delle attrezzature e infrastrutture produttive quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli secondo i criteri e le modalità previste dalla L.R. 12/2005 s.m.i.

La realizzazione di nuovi manufatti, l'ampliamento degli stessi e qualsiasi altra opera di trasformazione degli ambiti agricoli, sono subordinate all'approvazione contestuale di un Progetto paesistico di dettaglio che rappresenti e consideri anche l'intero contesto edilizio o paesistico interessato dall'intervento; tale progetto deve essere redatto in conformità al D.G.R. Lombardia n.7/11045 del 08/11/02 ("Linee guida per l'esame paesistico dei progetti"), ed è soggetta a quanto indicato all'articolo delle presenti norme relativo alla compensazione ambientale.

8. L'edificazione dei nuovi edifici (ne) destinati alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, di cui si sia dimostrata la necessità di insediamento in loco, è subordinata a permesso di costruire nel rispetto degli **indici** definiti dalla L.R. 12/2005 e s.m.i.

Si precisa che la Sc, come definita dalle presenti norme, si forma sia per interventi residenziali che per la realizzazione di manufatti destinati alla produzione e che si devono cumulare.

Qualora gli insediamenti non siano serviti da pubblica fognatura dovranno essere adottati sistemi di smaltimento dei reflui in conformità a quanto previsto nelle norme CITAI del 21.02.1997 e nel D.Lgs 152/06.

Nel caso di **serre**, il computo dei volumi realizzabili deve essere eseguito conformemente alle indicazioni delle normative vigenti (LR12/2005 e s.m.i.)

Sono ammesse, nel rispetto dei rapporti di copertura, locali per la lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli di prima trasformazione solo in quanto attività strettamente connesse con l'azienda agricola che li produce direttamente in loco.

I suddetti nuovi locali ed ampliamenti di impianti esistenti, nonché la costruzione di locali per la lavorazione dei prodotti agricoli sono consentiti, nel rispetto delle normative vigenti, solo se il proprietario si obblighi nei modi previsti dalla normativa alla realizzazione di specifici impianti di depurazione degli scarichi, ovvero all'adozione di accorgimenti, anche di tipo agronomico, comunque idonei a garantire il rispetto dei limiti di accettabilità prescritti dalla vigente disciplina legislativa. Questa impegnativa deve essere accompagnata dal progetto e da una adeguata relazione illustrativa (atti sottoposti a procedura ARPA PG.PS.004) nonché da idonea garanzia fideiussoria, della quale il Comune si possa avvalere per l'esecuzione d'ufficio, in caso di inadempienza.

9. 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 nessun titolo abilitativo la realizzazione di coperture stagionali destinate a proteggere le colture.

10. Sono ammessi nuovi insediamenti di imprese agricole dedite all'allevamento zootecnico o ampliamenti delle stesse, nel rispetto della distanza previste dai regolamenti e normative vigenti in materia.

Gli edifici adibiti a funzione residenziale di pertinenza dell'azienda agricola di nuova costruzione dovranno distare almeno m. 50,00 dalle stalle, concimaie, vasche di raccolta delle deiezioni e in generale da fonti di molestia. Tali distanze sono soggette a valutazione di impatto delle componenti ambientali coinvolte nel procedimento, da comunicare agli enti predisposti per il parere di competenza.

11. 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 comunque salvo il rispetto dei regolamenti locali d'igiene. Tali interventi sono sempre subordinati alla realizzazione di appositi impianti di depurazione delle acque o dell'adozione di particolari tecniche anche di tipo agronomico, atte a garantire i limiti di accettabilità per le acque di scarico, così come disposto dalla normativa regionale, dal Regolamento di Igiene, e dagli enti preposti per i rispettivi pareri di competenza.
12. Le **espansioni di natura non agricola** localizzate fuori dagli ambiti affidati alla disciplina urbanistica comunale, ovvero nelle zone agricole, devono rispettare le distanze previste dalle normative e dai regolamenti vigenti.
13. Il Comune, dopo il parere del competente dipartimento A.R.P.A relativamente a specifiche parti della zona regolata dal presente articolo, potrà disporre eventuali limitazioni del carico del peso vivo per ettaro per i nuovi allevamenti zootecnici o per gli ampliamenti di allevamenti esistenti che provvedessero allo smaltimento dei liquami sul terreno. Tale limitazione dovrà essere stabilita a seguito di adeguata indagine sul grado di tolleranza dei suoli agricoli locali allo spandimento di tali liquami.  
Le aree comprese nella **fascia A e B del PAI** sono vulnerabili all'inquinamento da nitrati di origine zootecnica ai sensi della normativa vigente in materia.  
L'uso dei fertilizzanti e dei liquami sono regolamentati dalle normative vigenti in materia.
14. Le richieste relative all'insediamento di nuovi allevamenti o all'ampliamento di quelli esistenti aventi le caratteristiche di "insediamenti civili", che intendessero smaltire direttamente sul terreno attraverso spandimento il liquame prodotto, qualora il bestiame allevato superi le quantità di 40 capi di bovini equivalenti 30 capi di suini equivalenti, 300 capi di zootecnia minore equivalente, calcolati sulla base dei dispositivi vigenti in materia, devono essere corredate da un Piano di spandimento dei liquami su superfici agricole che possono anche non coincidere con quelle aziendali. Per le tabelle dei capi equivalenti si rimanda alle norme vigenti in materia.
15. Nelle tavole di Piano e negli allegati alle presenti norme, sono individuati gli edifici o i **nuclei cascinali**. In assenza di una specifica indicazione, gli immobili possono essere soggetti ad interventi di ristrutturazione senza modificazione sensibile del sedime dell'edificio e del numero di piani fuori terra e nel rispetto delle indicazioni fornite dalla "Guida agli interventi nel nucleo di antica formazione" allegato alle presenti norme.
16. Per le "**Costruzioni sparse**" sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo come definito dalla normativa vigente. Sono consentiti interventi di ampliamento per gli edifici esistenti a destinazione residenziale, con un aumento massimo della Slp pari al 20% di quella esistente, per adeguamenti agli standard di vita contemporanea.  
**I "Rustici" pertinenziali** a residenze in costruzioni sparse, possono essere soggetti a cambio di destinazione d'uso, previa verifica da parte dell'amministrazione della sostenibilità dell'intervento relativamente agli aspetti ambientali, servizi indispensabili, interferenze con attività zootecniche presenti, ecc. Nel caso di valutazione positiva, si potrà procedere all'intervento di rifunzionalizzazione dei manufatti. Gli interventi che configurano aumento o formazione di slp e/o cambio di destinazione d'uso sono equiparati ai medesimi interventi nella città consolidata con i relativi oneri.  
Sia negli edifici esistenti residenziali che nei "rustici", gli interventi consentiti dovranno in generale preservare e/o riprendere i caratteri strutturali, tipologici, morfologici e di rilievo ambientale - meritevoli di tutela in modo coerente con i tradizionali valori ambientali dell'edilizia rurale lodigiana; dovranno essere attuati nei modi e nelle forme previste per i nuclei di antica formazione e prevedendo interventi di mitigazione ambientale tali da mediare il rapporto tra i manufatti ed il contesto agricolo nel quale sono inseriti.  
Gli **spazi aperti pertinenziali** delle costruzioni sparse seguono la disciplina degli spazi a verde privato valida per la città consolidata.

Le case sparse e aree pertinenziali non più collegate ad attività agricole sono assimilate ai Nuclei di antica Formazione.

Qualora gli insediamenti non siano serviti da pubblica fognatura dovranno essere adottati sistemi di smaltimento dei reflui in conformità a quanto previsto nelle norme CITAI del 21.02.1997 e nel D.Lgs 152/06.

**17. Destinazioni d'uso ammesse:**

Destinazione d'uso principale ( o qualificante): AG Agricoltura.

Destinazioni d'uso non compatibili, nei limiti di cui ai punti successivi.

AG agricoltura: -

PR produzione: 1, 2, 3, 6, 7, 8, 9.

TR terziario: 1, 2, 3, 4

CM commercio: Sono consentiti solo esercizi di vicinato di tipo 1 e le attività paracommerciali di tipo 2P e 3P con eventuali ulteriori limiti presenti nell'allegato alle presenti norme

Collegati alle attività agrituristiche sono consentite le attività CM1 con le limitazioni previste dalla normativa vigente in materia

RS residenza: -

AR attrezzature ricettive: 1, 2, 3, 4, 5, 6.

SS servizi sociali e assistenziali: 1, 2, 3, 4.

SAM servizi amministrativi: 1, 2.

IB istruzione di base e dell'obbligo: 1, 2, 3, 4, 5.

OS servizi sanitari: 1, 2, 3, 4.

CR culto e servizi religiosi: 1, 2, 3.

SC spettacolo e cultura: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8.

ST sport: 1, 2, 3, 4, 5, 6.

SA spazi aperti: 1, 2, 4.

IT impianti tecnologici: 1, 2, 3, 5.

P autorimesse e parcheggi: 1, 2.

AC attrezzature comunali: 1, 2, 3.

AS attrezzature speciali: 1, 2, 3, 4, 5, 6.

**18. Gli impianti e le reti tecnologiche per la produzione di energia** sono soggetti alle verifiche di carattere paesaggistico previste dalla legislazione nazionale e dalla normativa regionale. La progettazione e l'installazione dovrà rispettare le indicazioni contenute nel D.G.R. n.8/10974 del 30 dicembre 2009 della Regione Lombardia "Linee guida per la progettazione paesaggistica di reti tecnologiche e impianti di produzione energetica in aggiornamento dei Piani di Sistema del Piano Territoriale Paesistico Regionale" e s.m.i. La localizzazione e la strutturazione degli impianti deve considerare anche quanto previsto nel D.G.R. n.8/11045 del 8 novembre 2002 "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" e s.m.i. Tali indicazioni, indirizzate essenzialmente alla mitigazione dell'impatto paesistico, saranno da integrare con quanto previsto per la compensazione ambientale.

**19.** A fronte di dismissione parziale o totale dell'impianto e/o delle reti tecnologiche l'azienda o il soggetto competente dovrà procedere a interventi di riqualificazione del sito, in accordo con l'amministrazione pubblica.

**20.** Sono ammessi negli ambiti agricoli in prossimità degli insediamenti cascinali interventi per la realizzazione di impianti per la Fitodepurazione disciplinati dal Decreto Legislativo 152/06, Direttiva CEE n° 91/271 del 21/05/91, Legge 319 10/05/76 e dai Piani di Tutela Regionali, necessari a diminuire il carico inquinante delle acque reflue ed a migliorare la qualità delle acque superficiali e sotterranee.

La realizzazione di tali impianti è soggetta al rilascio di titolo abilitativo e di parere da parte delle autorità competenti.

**Art. 30 (indicazioni speciali per edificato rurale ed insediamenti cascinali dismessi)**

1. L'edificato rurale (cascine), compreso quello non più destinato a funzione agricolo (cascine dismesse), per i suoi caratteri morfologici e tipologici costituisce patrimonio storico e ambientale da salvaguardare. Tali strutture sono ancora a pieno titolo come facenti parte del patrimonio storico - edilizio e la loro rifunzionalizzazione assume significato di tutela della memoria storica oltre che sociale.
2. La cartografia di Piano individua con apposita simbologia i nuclei cascinali del territorio comunale: in generale, sui manufatti esistenti costituenti questi complessi sono sempre consentiti interventi conservativi (manutenzione ordinaria (mo); manutenzione straordinaria (ms); Restauro (re); Risanamento conservativo (rc)), previo ottenimento del titolo abilitativo previsto dalle normative vigenti.
3. **Manufatti sottoposti a tutela.** All'interno dei Nuclei Cascinali la cartografia di piano e/o il SIBeRC della Regione Lombardia individuano i manufatti soggetti a tutela per i quali è prevista la conservazione dei caratteri morfotipologici originali. Per questi singoli immobili o complessi, le azioni devono tendere alla conservazione, alla tutela, al recupero e riuso dei volumi esistenti con le stesse caratteristiche tipologiche e morfologiche e con la salvaguardia dell'impianto originale.
4. **Manufatti "storicamente riconosciuti" a destinazione residenziale per i quali non è individuata specifica tutela.** All'interno dei nuclei cascinali, per gli immobili con destinazione originale residenziale di non recente edificazione e non individuati tra quelli precedenti sottoposti a tutela di cui sopra, sono consentiti interventi di ristrutturazione (ri) sostituzione edilizia (dr) combinati con ampliamento (a) con incremento del 20% della Slp esistente. Tali interventi non possono modificare in modo significativo il sedime dell'immobile originale e non possono superare i due piani fuoriterza o quelli del manufatto preesistente. Questi interventi devono rispettare le indicazioni fornite dalla guida agli interventi nei nuclei di antica formazione allegati alle presenti norme, cercando di ricalcare i caratteri formali degli edifici che connotano tradizionalmente i complessi cascinali della campagna Lodigiana. Non è previsto il riuso di manufatti demoliti o crollati o comunque tali da non poterne individuare le caratteristiche architettoniche salienti (assenza, per esempio, di comprovante documentazione fotografica).
5. **Manufatti "storicamente riconosciuti" a destinazione non residenziale per i quali non è individuata specifica tutela.** In presenza di nuclei cascinali dimessi, gli interventi finalizzati al riuso a fini non agricoli di manufatti non residenziali (es. Rustici come definiti dalle presenti norme) per i quali la cartografia di piano non prevede interventi conservativi di cui al comma 3, sono consentiti previa elaborazione di un "masterplan" rappresentante l'assetto planivolumetrico e funzionale complessivo dell'intero complesso cascinale. Da questo progetto deve emergere la coerenza del nuovo impianto con le preesistenze, il rapporto con le attività circostanti, il rapporto con gli spazi aperti e, in generale, con la campagna circostante e con i caratteri originali della cascina Lodigiana. Tale progetto è da sottoporre alla Amministrazione Comunale che, valutata la sostenibilità in termini ambientali, di servizi indispensabili, di interferenze con attività zootecniche presenti, ecc. potrà validarlo o rigettarlo a suo insindacabile giudizio.  
Nel caso di esito positivo dell'esame del masterplan, si potrà procedere agli interventi previa istruzione di un Piano Attuativo oneroso articolato per unità minime di intervento estese alle singole ed intere proprietà. Le previsioni del piano non possono comportare aumento dei volumi preesistenti, privilegiando la conservazione dei caratteri morfotipologici e materiali dei manufatti originali e comunque nel generale rispetto della guida agli interventi nei nuclei di antica formazione. I cambi di destinazione d'uso comportano formazione di Slp secondo quanto indicato nelle presenti norme. Non è previsto il riuso di manufatti demoliti o crollati precedentemente l'approvazione del

presente PGT e comunque tali da non poterne individuare le caratteristiche architettoniche salienti (per esempio: assenza di comprovata documentazione fotografica).

6. **Manufatti di recente costruzione a destinazione non residenziale.** In presenza di nuclei cascinali dimessi, gli interventi finalizzati al riuso a fini non agricoli di manufatti non residenziali di recente costruzione non rientranti nel novero dei "rustici" come definiti dalle presenti norme (es: stalle con struttura in cls; manufatti prefabbricati per il ricovero dei macchinari, e comunque manufatti per i quali è documentata la realizzazione con regolare abilitazione), sono consentiti previa elaborazione di un "masterplan" rappresentante l'assetto planivolumetrico e funzionale complessivo dell'intero nucleo cascina. Da questo progetto deve emergere la coerenza del nuovo impianto con le preesistenze, il rapporto con le attività circostanti, il rapporto con gli spazi aperti e, in generale, con la campagna circostante e con i caratteri originali della cascina Lodigiana. Tale progetto è da sottoporre alla Amministrazione Comunale che, valutata la sostenibilità in termini ambientali, di servizi indispensabili, di interferenze con attività zootecniche presenti, ecc. potrà validarlo o rigettarlo a suo insindacabile giudizio. Nel caso di esito positivo dell'esame del masterplan, si potrà procedere agli interventi previa istruzione di un Piano Attuativo oneroso articolato per unità minime di intervento estese alle singole ed intere proprietà che devono comunque coinvolgere dei manufatti di cui ai commi precedenti. Ciò in coerenza con l'obiettivo generale di riqualificare e valorizzare complessi cascinali originali.

Le previsioni del piano possono prevedere la formazione di nuova SLP in misura non superiore al 50% della superficie coperta preesistente alla necessaria demolizione dei manufatti di recente costruzione.

7. **Distanze da eventuali allevamenti zootecnici attivi.** Per ogni intervento di cambio di destinazione d'uso, con o senza opere, devono essere verificate le distanze da eventuali allevamenti zootecnici attivi previste dalla Normativa Regionale vigente e dal Regolamento d'igiene vigente.

8. Oggetto del convenzionamento dei Piani Attuativi di cui sopra saranno anche la dotazione delle opere di urbanizzazione e la definizione degli interventi di mitigazione ambientale che dovrà seguire ogni intervento che comporti demolizioni o formazione di slp e compensazione ambientale eventualmente previsti dalle presenti NTA.

Nel caso in cui l'intero complesso cascina sia compreso in una unica proprietà, la procedura di approvazione del masterplan di cui ai precedenti commi, può essere compresa nella procedura di approvazione e convenzionamento del relativo Piano attuativo.

9. Negli interventi edilizi devono essere sostituite eventuali parti turbative e che non abbiano nessun significato né storico né architettonico inserite in precedenti o recenti manomissioni. Le pavimentazioni di spazi esterni devono essere realizzate possibilmente con materiali preesistenti tradizionali quali ciottoli, cotto, pietre naturali od altri materiali simili e, se moderni, compatibili privilegiando le superfici drenanti. Le coperture devono mantenere le inclinazioni assimilabili alle originali con manto in coppi tradizionali o simili per forma e colore; eventuali aperture nel tetto (lucernari, abbaini) devono essere strettamente indispensabili per garantire la manutenzione ed il funzionamento tecnologico dell'edificio nei casi in cui il sottotetto non abbia caratteristiche di abitabilità. Nel caso di sottotetti abitabili tali elementi devono essere sufficienti a garantire il rapporto aeroilluminante. In tal caso devono essere privi di aspetti morfologico-strutturali turbativi. Sono ammesse aperture sulle falde dei portici per adeguamento dei rapporti aeroilluminanti dei sottostanti spazi abitativi.

10. In presenza di **serbatoi** fuori terra o interrati adibiti allo stoccaggio di combustibili, nei casi previsti dalle normative regionali, è d'obbligo per il proprietario la presentazione al

Comune e all'ARPA di un'indagine preliminare che accerti i livelli di concentrazione soglia di contaminazione (CSC) così come stabilito dal D.Lgs.152/2006. Eventuali procedure disciplinate dal D.Lgs.152/2006 sono da attivarsi anche a seguito di dismissione e rimozioni di vasche di liquami interrate o fuori terra, stalle, pozzi disperdenti, strutture di subirrigazione di acque reflue domestiche o assimilate, a seguito di riscontri di alterazioni organolettiche del terreno e qualora successive verifiche analitiche confermassero la necessità di bonifica.

11. Prima delle demolizioni dei fabbricati, dovrà essere valutata la necessità di un eventuale intervento di derattizzazione ai sensi dell'art. 2.2.1 del vigente R.L.I. Titolo II e degli artt. 3.2.1 e 3.3.4 del vigente R.L.I. Titolo III. I materiali provenienti dalle demolizioni dovranno essere smaltiti in conformità alla normativa vigente; in particolare per il materiale contenente amianto si dovrà provvedere alla presentazione del Piano di Lavoro ai sensi del D.Lgs. n. 81/2008.

12. **Funzioni insediabili nei nuclei cascinali dimessi.** Fatto salvo quanto ai commi precedenti, il recupero di cascine dimesse può prevedere il riuso a fini abitativi e a quelle attività di servizio pubbliche e private compatibili con la residenza. Sono ammesse anche destinazioni socio ricreative, turistiche, sportive, culturali, ricettive, e laboratori d'arte, mestieri o professioni. Non sono ammesse le industrie, le attività artigianali che necessitano di fabbricati autonomi e tutte quelle attività che siano causa di rumori ed inquinamento o di traffico veicolare tali da risultare in contrasto con gli usi circostanti. In generale non sono ammesse autorimesse chiuse su tre lati se non integrate nel disegno complessivo dell'intervento. Sono ammessi boxes completamente interrati o posti macchina in appositi spazi aperti schermati da piantumazioni.

13. **Verifiche preliminari agli interventi sulle strutture dimesse:** gli interventi sulle strutture dimesse devono essere sottoposte ad indagini preliminari per la verifica di assenza di contaminazioni e agenti nocivi alle nuove attività insediabili nei modi e nelle forme previste dalle normative e regolamenti vigenti in materia. Gli ambiti prossimi ad aziende agricole ancora in attività potranno essere attuati solo a seguito della totale dismissione o trasferimento degli allevamenti presenti nelle strutture zootecniche oppure garantendo le distanze minime previste dal vigente regolamento locale d'igiene. In materia di distanze dagli impianti odorigeni saranno da verificare le normative vigenti in materia (DGR n. IX/3018 del 15.02.2012).

Qualora gli insediamenti non siano serviti da pubblica fognatura dovranno essere adottati sistemi di smaltimento dei reflui in conformità a quanto previsto nelle norme CITAI del 21.02.1997 e nel D.Lgs 152/06.

#### 14. Destinazioni d'uso ammesse per i nuclei cascinali dimessi.

Destinazione d'uso principale (o qualificante): RS residenza.

•Destinazioni d'uso non compatibili, nei limiti di cui ai punti successivi.

AG agricoltura: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7.

PR produzione: 1, 2, 4, 6, 7, 9.

TR terziario: 1, 2, 3, 4

CM commercio:

Sono consentiti solo esercizi di vicinato di tipo 1 e le attività paracommerciali di tipo 2P e 3P con eventuali ulteriori limiti presenti nell'allegato alle presenti norme

Sono consentite, inoltre, attività di somministrazione di alimenti e bevande (CM1).

RS residenza: -

AR attrezzature ricettive: -

SS servizi sociali e assistenziali: -

SAM servizi amministrativi:	-
IB istruzione di base e dell'obbligo:	-
OS servizi sanitari:	-
CR culto e servizi religiosi:	-
SC spettacolo e cultura:	-
ST sport:	-
SA spazi aperti:	6.
IT impianti tecnologici:	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8.
P autorimesse e parcheggi:	-
AC attrezzature comunali:	-
AS attrezzature speciali:	1, 2, 3, 5, 6.

- I nuclei cascinali dimessi sono assimilati al nucleo di antica formazione

**Art. 31 (Corridoi ambientali sovrasistemici - valenza ambientale 1)**

- 1 All'interno dell'ambito destinato all'attività agricola - in coerenza con le indicazioni e prescrizioni del PTCP della Provincia di Lodi - sono compresi i seguenti ambiti appartenenti alla rete dei valori ambientali:
  - Corridoio Ambientale di importanza provinciale;
  - Aree di protezione dei valori ambientali;
  - Aree di conservazione o ripristino dei valori di naturalità dei territori agricoli;A tali ambiti definiti ed individuati dal PTCP della provincia di Lodi, il Piano rimanda sia per quanto attiene gli obiettivi generali che per i disposti normativi.
- 2 All'interno del quadro di indirizzi e normativo definito dal PTCP della Provincia di Lodi di cui sopra, le tavole di Piano individuano il corridoio ambientale sovrasistemico di valenza ambientale 1: tali zone, pur avendo vocazione agricola, svolgono un ruolo connettivo strategico nel mantenimento della naturalità residua presente nel territorio comunale e provinciale, pertanto necessitano di particolare salvaguardia limitando l'azione antropica alle sole attività agricole.
- 3 Le indicazioni che seguono prevalgono sulla disciplina relativa al capo "ambiti agricoli" delle presenti norme.
- 4 In queste zone possono essere attivate azioni per favorire la formazione di ambienti interconnessi con un carattere di rilevante naturalità, seppur di limitata estensione, attraverso la tutela dei canali con forte valenza ambientale e, dove possibile, l'inserimento di elementi di maggiore naturalità in quelli rettilinei, recuperando e valorizzando le frange boscate e le zone umide, integrandole con i nuovi ecosistemi con riferimento alle indicazioni contenute nel Piano di Indirizzo Forestale relativamente alle specifiche attitudini funzionali ed in modo coerente con gli indirizzi selvicolturali definiti per le differenti tipologie forestali. In coerenza con le indicazioni del PTCP della Provincia di Lodi e del Piano di Indirizzo Forestale è consentito in questi ambiti l'utilizzo di specie arboree e arbustive tipiche dell'ambiente, al fine di migliorare l'efficacia depurativa, la capacità di ritenzione dell'acqua e di contenere i fenomeni erosivi in modo coerente con gli strumenti sovralocali.
- 5 In accordo con gli strumenti di politica agricola provinciale, possono essere adottate strategie tese ad indirizzare i finanziamenti disponibili verso il mantenimento e la realizzazione di cortine verdi che aumentino le connessioni floristiche e favoriscano la mobilità faunistica tra le aree protette.
- 6 Senza specifica autorizzazione della Provincia sono vietati movimenti di terra aventi carattere straordinario, ancorché connessi all'uso agricolo dei suoli, le bonifiche per colmata, l'eliminazione delle lanche o delle morte dei corsi d'acqua.
- 7 Non sono ammessi 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. Devono essere previsti interventi di recupero di carattere naturalistico per i poli estrattivi esistenti.
- 8 Sono vietati interventi di modifica al regime delle acque ad eccezione di quelli occorrenti per evitare esondazioni e pericoli alla pubblica incolumità e qualunque prelievo d'acqua che non sia necessario al miglioramento dell'assetto idrogeologico e vegetale.
- 9 Non è ammessa la trasformazione di zone boscate di qualsiasi essenza in altre culture.
- 10 I corridoi ambientali sovrasistemici possono essere soggetti all'istituzione e all'attivazione delle procedure per il riconoscimento del Parco Locale di Interesse Sovracomunale.
- 11 Per edifici e nuclei esistenti, vale quanto prescritto relativamente all'"Ambito destinato all'attività agricola" e "edificato rurale ed insediamenti cascinali dismessi" fatto salvo

quanto riportato al presente articolo che ha valore di norma prevalente.

### **Art. 32 (Corridoi ambientali sovrasistemici - valenza ambientale 2)**

1. All'interno dell'ambito destinato all'attività agricola - in coerenza con le indicazioni e prescrizioni del PTCP della Provincia di Lodi - sono compresi i seguenti ambiti appartenenti alla rete dei valori ambientali:
  - Corridoio Ambientale di importanza provinciale;
  - Aree di protezione dei valori ambientali;
  - Aree di conservazione o ripristino dei valori di naturalità dei territori agricoli;A tali ambiti definiti ed individuati dal PTCP della provincia di Lodi, il Piano rimanda sia per quanto attiene gli obiettivi generali che per i disposti normativi.
2. All'interno del quadro di indirizzi e normativo definito dal PTCP della Provincia di Lodi di cui sopra, la cartografia di piano individua, quali corridoi ambientali sovrasistemici, l'ambito del Lambro, l'ambito dei Sillari, del Canale Muzza e degli spazi di connessione tra Capoluogo e Muzza. Questi ambiti sono dotati di valenza ambientale di particolare significato in funzione delle relazioni che intercorrono con il paesaggio, della fruizione ambientale, oltre al valore derivante dall'essere elementi di continuità di corridoi ambientali di area vasta.
3. Per questi ambiti valgono tutte le indicazioni relative al corridoio ambientale sovrasistemico di valenza ambientale 1, e rappresentano aree privilegiate per la localizzazione di interventi di compensazione ambientale nelle forme indicate nell'allegato alle presenti norme e ogni altra iniziativa pubblica o privata destinata alla formazione di sistemi verdi lineari e boschi descritti nei successivi articoli.
4. In queste aree è consentita la realizzazione di opere pubbliche o di interesse generale, previa autorizzazione da parte dell'Autorità idraulica, che ne verifica la compatibilità sotto il profilo idraulico.

In queste zone possono essere attivate azioni per valorizzare -dal punto di vista ricreativo, turistico e didattico - i principali tracciati locali esistenti, attraverso la realizzazione dei sentieri naturalistici proposti dal PTR, di percorsi ciclo-pedonali od equestri e di luoghi di sosta e ristoro, in corrispondenza di con visuali di rilevante interesse e, in generale, di aree rilevanti dal punto di vista fruitivo. Tali iniziative pubbliche o private, saranno da sottoporsi a valutazione paesistica.
5. Le tavole di piano individuano gli **ambiti territoriali estrattivi** ricadenti all'interno del corridoio ambientale, i quali sono sottoposti a speciale disciplina secondo quanto disposto nel piano Cave della Provincia di Lodi.

### **Art. 33 (riqualificazione ambientale)**

1. Nel presente articolo sono fornite le indicazioni di carattere operativo che perseguono espliciti obiettivi di riqualificazione ambientale. Queste indicazioni agiscono sommandosi a quelle degli altri ambiti previsti e disciplinati dal Piano delle Regole.
2. La cartografia di piano individua i sistemi verdi lineari esistenti e in previsione ed elementi vegetali di separazione e filtro.

L'individuazione di queste formazioni verdi persegue l'obiettivo di selezionare, all'interno del territorio comunale, le aree strategiche per la riqualificazione della percezione del paesaggio e dello spazio aperto e per la rinaturalizzazione degli ambiti fluviali e per la costruzione di corridoi ecologici.
3. La cartografia di piano con apposita simbologia, individua i seguenti elementi di rilevanza naturalistica e le azioni a cui sono soggetti:
  - *Sistemi verdi lineari e boschi.*elementi lineari esistenti soggetti a tutela, per i quali è vietata ogni opera di asportazione o taglio degli elementi vegetazionali persistenti. Inoltre sono indicati gli interventi prioritari di nuova realizzazione di filari, che contribuiscono a riconfigurare la rete dei valori

naturalistico-ambientali.

La costruzione e il mantenimento dei sistemi verdi lineari dovrà rispettare tutte le indicazioni contenute nel Piano di Indirizzo Forestale della Provincia di Lodi. Gli interventi possono essere eseguiti da soggetti pubblici e/o privati.

Gli ambiti a bosco rilevati sono disciplinati dal PIF provinciale.

In questi ambiti la vegetazione è da tutelare ai sensi della normativa vigente in materia (LR n°31/2008).

Oltre a quanto individuato nelle tavole di Piano, questi sistemi sono localizzati all'interno dei corridoi sovrasistemici di valenza ambientale 1 e 2; sui margini urbani; all'interno degli spazi verdi urbani strutturanti; lungo i canali di valore ambientale-naturalistico; lungo i percorsi di fruizione ambientale.

• *Ambiti di imboschimento a scopo ambientale*

Sono da privilegiarsi interventi di piantumazione per ricreare lembi di bosco con elevate caratteristiche di naturalità. In queste aree possono anche essere realizzati interventi di impianti di arboricoltura da legno e impianti con specie arboree a rapido accrescimento per la produzione di biomassa. Le indicazioni tecniche, la scelta delle specie arboree e il mantenimento sono specificati nel Piano di indirizzo Forestale.

Gli interventi possono essere eseguiti da soggetti pubblici e/o privati.

Per la formazione di questi ambiti sono da privilegiare i corridoi sovrasistemici di valenza ambientale 2.

### **Art.34 (interventi di compensazione ambientale)**

1. Il principio che guida le trasformazioni e la formazione di nuovi insediamenti è volto al conseguimento di un bilancio ecologico locale positivo, riconosciuto in termini di dotazione vegetale e superfici permeabili. Il Piano prevede e individua nel territorio comunale interventi di compensazione ambientale rapportati a diverse tipologie di trasformazione.
2. Gli interventi da attivare prevedono la messa a dimora delle opere di compensazione ambientale (alberi e arbusti ed altro) con riferimento all' "albero equivalente" (ae) definito nell'allegato alle presenti norme "**guida alla compensazione ambientale**".  
Le compensazioni di cui alla guida sono da intendersi come integrative di quanto definito dalla LR12/2005 art.43 e s.m.i. secondo le modalità di applicazione individuate dalla Amministrazione Comunale.
3. La scelta delle specie arbustive e arboree, il sesto di impianto, il taglio e la manutenzione è rimandata a quanto disposto nel Piano di Indirizzo Forestale Provinciale.
4. La messa a dimora di alberature e arbusti deve rispettare le disposizioni in materia previste dal Codice Civile e dal Codice della Strada.
5. La quantificazione del numero di alberi equivalenti a compensazione delle varie tipologie di intervento è contenuta nella "**guida alla compensazione ambientale**" allegata alle presenti norme.
6. Gli interventi di compensazione ambientale e le opere correlate sono a carico del soggetto attuatore dell'intervento.
7. La gestione e conduzione delle aree piantumate e la sostituzioni di essenze ammalorate è a carico del soggetto attuatore per i primi quattro anni dall'impianti, fatti salvi eventuali diversi accordi tra le parti coinvolte nella compensazione.
8. Gli interventi da realizzare devono essere definiti all'atto di convenzione con l'amministrazione o, in caso di interventi esterni a CRU o AT, prima del rilascio del titolo abilitativo. Sarà da attestare la disponibilità delle aree sulle quali dovranno ricadere le compensazioni stesse.
9. La compensazione ambientale deve ricadere preferibilmente negli spazi destinati a verde privato interni ai lotti di intervento e/o in spazi aperti pubblici.  
Previo accordo con l'amministrazione comunale, le compensazioni che non trovano

collocazione all'interno del lotto di intervento, possono concorrere alla realizzazione degli elementi di separazione o filtro, elementi lineari verdi e degli ambiti di imboscamento a scopo ambientale, individuati negli elaborati di piano.

Solo all'interno della città consolidata è consentita la monetizzazione totale o parziale degli alberi equivalenti (ae) che non possono essere collocati nelle aree a verde all'interno del lotto di intervento. La somma da corrispondere all'amministrazione comunale è definita dalla pubblica amministrazione stessa.

### **Art. 35 (Zone di tutela lungo i corsi d'acqua naturali e artificiali)**

1. Negli elaborati del Piano sono indicati con apposita grafica le zone sottoposte a tutela lungo i **corsi d'acqua vincolati** ai sensi del D.Lgs 42/2004 art.142 comma1, lettera c).
2. Negli elaborati del Piano sono individuate le aste della rete dei canali e dei corsi d'acqua di **valore storico** individuate dal PTCP della provincia di Lodi al quale si rimanda per indirizzi e regolamentazione.
3. Nelle fasce di tutela lungo i **corsi d'acqua naturali e artificiali**, fatte salve le norme relative ai Consorzi di Bonifica, va garantita la salvaguardia dei caratteri morfologici esistenti, dei rilevati, degli avvallamenti, delle zone umide e della relativa vegetazione tipica di tali zone.  
Non sono pertanto consentiti, senza specifica autorizzazione della Provincia di Lodi e degli enti competenti, i movimenti di terra aventi carattere straordinario ancorché connessi all'uso agricolo dei suoli, la bonifica per colmata, l'eliminazione delle lanche o delle morte dei corsi d'acqua.  
Per le aste della rete dei canali e dei corsi d'acqua si devono rispettare le indicazioni delle fasce di salvaguardia imposte dal **Reticolo Idrico Minore**.
4. Non sono ammesse l'apertura o l'ampliamento di cave o discariche, mentre l'area di pertinenza di eventuali cave o discariche esistenti e regolarmente autorizzate dovrà essere, a ciclo produttivo concluso, oggetto di ripristino agricolo e ambientale con destinazione agricola come disciplinato dal **Piano Cave della Provincia di Lodi**.
5. Sono invece ammesse le normali attività agricole; il taglio della vegetazione arborea esistente è soggetto alla normativa prevista dalla vigente legislazione Forestale Regionale e dalla Prescrizioni di Massima e di Polizia Forestale per la Provincia di Lodi, con l'obbligo di reimpianto. E' peraltro vietata la messa a coltura dei terreni boscati.
6. Lungo tutti i corpi idrici per una profondità di 10 metri 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.
7. Per gli insediamenti agricoli, eventualmente 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.
8. Quanto al patrimonio edilizio esistente ed avente destinazione diversa da quella agricola, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e, 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.
9. E' consentita la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, in particolare i depuratori, che possano limitare la capacità di invaso delle zone di tutela ambientale lungo i corsi d'acqua di cui al presente articolo, previa autorizzazione dell'Autorità idraulica, che ne verifica la compatibilità sotto il profilo idraulico.
10. Sono ammessi interventi di manutenzione, fatte salve le esigenze di sicurezza idraulica stabilite dai Consorzi di Bonifica e di Irrigazione competenti, volti al recupero ed alla salvaguardia delle caratteristiche naturali degli alvei prevedendo la salvaguardia della configurazione del tracciato e dei manufatti di più antica realizzazione che su essi insistono.

### Art. 36 (Percorsi di fruizione ambientale e rete stradale storica)

1. Il Piano individua i tracciati viabilistici storici e i percorsi ciclo-pedonali di interesse ambientale, i quali costituiscono elementi fondamentali di accesso e di fruizione pubblica, paesistica ed ambientale.
2. La tutela paesistica lungo i tracciati di fruizione ambientale, deve essere orientata a garantire, accanto alla percorribilità automobilistica, tratti con percorsi dedicati per la percorribilità ciclabile, pedonale e, in alcuni ambiti particolari, anche ippica.
3. Non è consentita la chiusura di sentieri pubblici o di uso pubblico, l'attuazione di discariche, l'ammasso anche temporaneo di materiali di qualsiasi genere lungo i percorsi e nelle aree limitrofe. Per tutti i percorsi individuati sulla tavola di Piano è fatto obbligo dei proprietari degli stessi la loro manutenzione e conservazione della percorribilità e fruibilità pubblica, oltre alla manutenzione degli elementi vegetazionali che costituiscono un carattere di riconoscibilità del percorso.
4. È vietata, all'esterno del territorio urbanizzato, l'installazione di cartellonistica pubblicitaria lungo i percorsi, ad eccezione delle targhe, dei cartelli e di tutta la segnaletica direzionale prevista dal codice della strada.
5. Sui manufatti stradali sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione; gli interventi diversi sono ammessi solo se preventivamente autorizzati dalla Pubblica Amministrazione.
6. La **rete stradale storica** individuata nelle tavole di Piano, le vie di antica formazione, nonché gli elementi puntuali di valore storico-testimoniale, posti in relazione con il sistema infrastrutturale cui va riconosciuto un valore storico-culturale per la funzione strutturante del territorio, possono assumere uno specifico valore paesistico per la propria panoramicità o essere elementi complementari di percorsi turistici, storici, ricreativi e di fruizione ambientale. In coerenza con le indicazioni del PTCP della Provincia di Lodi, per questi tracciati storici si prevede:
  - la conservazione dei tracciati e dei caratteri fisici, morfologici, vegetazionali o insediativi che costituiscono gli elementi di riconoscibilità e di specificità, anche funzionale, del percorso;
  - la verifica delle interferenze paesistiche, all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, di interventi di trasformazione che limitano le visuali panoramiche attraverso la redazione di uno studio di compatibilità paesistico-ambientale come indicato all'articolo 33 degli Indirizzi Normativi del PTCP Vigente;
  - il divieto, all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, per l'installazione di cartellonistica pubblicitaria lungo il percorso, ad eccezione delle targhe, dei cartelli e di tutta la segnaletica direzionale ed informativa prevista dal codice della strada.

### Art. 37 (Orli di terrazzo)

1. Per queste strutture orografiche sono previsti interventi di tutela della struttura morfologica dei luoghi, con particolare attenzione al mantenimento dell'andamento altimetrico dei terreni. Gli orli di terrazzo individuano gli elementi di maggior rilievo quali solchi vallivi, paleovalvei, scarpate morfologiche. In corrispondenza di tali elementi l'uso del suolo è disciplinato al fine di prevenire situazioni di potenziale rischio idrogeologico.
2. Lungo gli orli di terrazzo ed i dossi fluviali individuati negli elaborati di Piano non è consentito alcun intervento infrastrutturale o di nuova edificazione a partire dall'orlo della scarpata dei terrazzi per una fascia di larghezza non inferiore all'altezza della stessa. In presenza di terreni incoerenti tale fascia dovrà essere raddoppiata.
3. Non sono consentite nuove edificazioni sulla culminazione dei crinali; sui loro fianchi l'altezza degli edifici di nuova costruzione non dovrà superare la quota delle culminazioni suddette.
4. Eventuali interventi sono sottoposti agli specifici regimi autorizzatori ai sensi della legislazione vigente.

### **Art. 38 (Parchi Locali di Interesse Sovracomunale)**

1. Le tavole di Piano individuano i perimetri degli istituendi PLIS del Lambro e dei Sillari.
2. In attesa dell'istituzione dei PLIS, sono consentiti gli interventi che non pregiudichino i caratteri naturalistici e di fruizione delle aree individuate, fatto salvo le disposizioni di cui alle presenti norme relative agli ambiti in cui i PLIS ricadono. L'emanazione di specifica normativa nel quadro dei PLIS potrà sostituire in tutto o in parte il presente articolo.

### **Art. 39 (Ambito di rispetto del cono ottico della Basilica)**

Le tavole di piano individuano l'ambito di salvaguardia della Basilica di san Bassiano: questa corrisponde alle aree attigue o circostanti il manufatto principale sottoposte a tutela in quanto parti fondamentale del contesto paesaggistico nel quale il monumento è integrato. In tali aree, che ricadono nei coni ottici di fruizione visiva del monumento, il Piano persegue la conservazione della visuale e del rapporto tra tali monumenti e gli spazi aperti, gli elementi morfologici del territorio e le alberature, l'edificato di antica formazione e in genere il paesaggio circostante, anche con l'eliminazione delle presenze turbative.

E' vietato il taglio della vegetazione arborea ad eccezione delle colture arboree industriali.

E' vietata ogni forma di edificazione fuori terra che non sia eventualmente quella stagionale derivante dall'attività agricola.

E' computabile il volume edificabile e la sua trasposizione nella zona adiacente non sottoposta ai vincoli di cui al presente articolo.

## **CAPO VI - AMBITI PUBBLICI E DI INTERESSE GENERALE**

### **Art. 40 (Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico)**

1. Le aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico così come individuate negli elaborati del Piano delle regole e del Piano dei Servizi, sono riservate per attrezzature di rilevanza comunale definite con apposita simbologia negli elaborati del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.

Esse si dividono in:

SP1, servizi e attrezzature per l'istruzione (categoria: IB);

SP2, attrezzature collettive ad uso pubblico (categorie: SS, SAM, OS, SC, AC e AS da 1 a 5);

SP3, attrezzature religiose (categoria: CR);

SP4, attrezzature sportive e verde attrezzato (categoria: ST e SA);

SP5, attrezzature cimiteriali (categoria: AS-6)

SP6, parcheggi pubblici e spazi per la sosta (categoria: P).

SP7, attrezzature tecnologiche (categoria: IT)

SP8, percorsi ciclopedonali

2. Tali aree sono di proprietà comunale, private o di altro soggetto pubblico o misto, oppure ne è prevista l'acquisizione da parte della pubblica Amministrazione o l'assoggettamento a servitù di uso pubblico. Gli interventi su queste aree possono essere anche di iniziativa privata e/o mista previo convenzionamento con la pubblica amministrazione.
3. Il volume delle opere realizzate sulle aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale non verrà computato nel volume territoriale edificabile del Piano esecutivo di cui esse eventualmente fanno parte. Nell'ambito delle zone subordinate a Piano Attuativo dovranno essere reperite aree per servizi e attrezzature pubbliche nella misura e con le modalità indicate nelle presenti norme.
4. Nelle aree destinate ai servizi di interesse generale non possono insistere manufatti che presentano altezza H maggiore di 10,50 ml. Per gli altri parametri urbanistici non sussistono vincoli particolari se non riferiti alle normative vigenti in merito all'intervento da realizzarsi.

5. In sintesi, la dotazione di standards urbanistici da cedere o monetizzare secondo i disposti di legge, salvo prescrizioni più vincolanti riportate nelle presenti norme di Piano o nelle previsioni di trasformazione (ambiti AT/CRU), sono così ripartite:
- **residenza:** 30mq/abitante (residente e teorico corrispondente a 150 mc di V residenziale)
  - **attività produttive extragricole:** 20% slp
  - **attività commerciali:** 100% Sv
  - **attività terziarie:** 100% slp

Queste quantità definiscono l'eventuale maggiore fabbisogno di aree pubbliche di interesse generale da reperirsi o monetizzare nel caso di cambio di destinazione d'uso.

6. Nelle aree per attrezzature pubbliche dovranno essere rispettati le distanze dagli elettrodotti tali da garantire i limiti di esposizione previsti dal D.P.C.M. dell'08.07.2003, in particolare per quanto riguarda la progettazione di nuovi insediamenti quali aree da gioco per l'infanzia, ambiti abitativi, ambienti scolastici e luoghi adibiti a permanenza di persone non inferiore a quattro ore (obiettivo di qualità di  $3\mu T$ ). L'estensione delle fasce di rispetto deve essere calcolata e fornita dal gestore dell'elettrodotto, poiché non riconducibile a distanze fisse, così come disposto dal D.M. 29/05/08.
7. Così come disciplinato dall'art.1 della L. 1/78 e s.m.i. "Accelerazione delle procedure per la esecuzione di opere pubbliche e di impianti e costruzioni industriali", fermo restando le previsioni delle "destinazioni d'uso delle aree per servizi di carattere comunale" contenuti nelle tavole di Piano, l'approvazione di progetti di opere pubbliche, anche se non conformi alle specifiche destinazioni d'uso delle aree stesse, non comporta necessità di varianti allo strumento urbanistico medesimo.
8. La modificazione della destinazione d'uso di aree a standard di proprietà pubblica non costituisce variante al PGT, fatto salvo il rispetto delle quantità sopra individuate relative ad ogni ambito funzionale.

#### 9.ADS 2\_Via Matteotti

Quest'area è destinata alla localizzazione di attività socio-assistenziali, case di riposo e di cura (OS3) ed ai servizi integranti l'attività principale.

#### 10. Destinazioni d'uso ammesse:

- Destinazione d'uso principale (o qualificante): SS, SAM, IB, OS, CR, SC, ST, SA, P, AC e AS.
- Destinazioni d'uso non compatibili, nei limiti di cui ai punti successivi.
 

AG agricoltura:	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7.
PR produzione:	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9.
TR terziario:	1, 2, 3, 4.
CM commercio:	se integrante la funzione pubblica.
RS residenza:	1, 2.
AR attrezzature ricettive:	se integrante la funzione pubblica
SS servizi sociali e assistenziali:	-
SAM servizi amministrativi:	-
IB istruzione di base e dell'obbligo:	-
OS servizi sanitari:	-
CR culto e servizi religiosi:	-
SC spettacolo e cultura:	-
ST sport:	-
SA spazi aperti:	-
IT impianti tecnologici:	-
P autorimesse e parcheggi:	-
AC attrezzature comunali:	-
AS attrezzature speciali:	1, 2, 3, 4.

## Art. 41 (fasce di rispetto)

1. Sono riservate alla protezione delle infrastrutture per la mobilità, degli elettrodotti, dei cimiteri, delle risorse idriche e doganali.

### **Suddivisione delle aree:**

- di rispetto stradale, ai termini D.L. 30.04.1992, n. 285 e successive modifiche e integrazioni;
- di rispetto degli elettrodotti, ai termini del D.P.C.M. Dell'08.07.2003 e del DM 29/05/08 – ministero dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare – approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti -;
- di rispetto cimiteriale, ai termini del T.U. delle leggi sanitarie approvato con R.D. 27 luglio 1934 n. 1265, e dell'art. 57 del D.P.R. 10 Settembre 1990 n. 285 e del regolamento regionale n.6 del 29/11/04 – regolamento in materia di attività funebri e cimiteriali;
- di rispetto dei corsi d'acqua;
- di rispetto dei pozzi e depuratore;
- di rispetto ferroviario del D.P.R. 11.07.1980 n.785.

2. **Fasce di rispetto e linee di arretramento per infrastrutture di viabilità**

Le distanze di rispetto dalle infrastrutture per la viabilità sono definite ai sensi dell'art. 2 del D.P.R. 495 del 1991, aggiornato con D.P.R. 147 del 1993, in riferimento alle categorie di appartenenza del tracciato stradale secondo le norme in materia stabilite dall'art. 2 del "Nuovo Codice della Strada" (D.L. 30.04.1992, n. 285).

All'esterno del Centro Abitato, nel caso di nuove costruzioni, ricostruzioni e ampliamenti, il Piano delle regole prevede per le infrastrutture di viabilità fasce di rispetto pari a:

- 60 mt. per strade di tipo A (autostrade);
- 40 mt. per strade di tipo B (extraurbane principali - strade statali);
- 30 mt. per strade di tipo C (extraurbane secondarie - tangenziale)
- 20 mt. per strade di tipo F (extraurbane locali)

All'interno delle fasce di rispetto sono possibili interventi per la realizzazione di nuove strade e per l'ampliamento di quelle esistenti, per la formazione di percorsi pedonali e di piste ciclabili, nonché per la realizzazione di opere complementari (sovrappassi, sottopassi, manufatti della rete irrigua o di altre reti di servizi, parcheggi).

Su tali aree è consentito, fino alla realizzazione delle opere previste l'uso agricolo colturale. Le aree libere devono essere sistemate a verde, con la possibilità di rimodellazione del suolo in funzione paesaggistica e ecologica e la creazione di barriere antirumore.

Qualora la linea di arretramento interessi una zona edificata nel Piano delle Regole è consentito il calcolo della volumetria o della superficie lorda di pavimento realizzabile, applicando gli indici di densità o di utilizzazione a tutta l'area edificabile, con successiva trasposizione della edificabilità sulla superficie contigua avente la stessa destinazione di zona, al di là della linea di arretramento.

Nelle aree di rispetto stradale (fasce di rispetto e linee di arretramento) sono ammessi per gli edifici esistenti interventi fino al risanamento conservativo. E' comunque consentita l'edificazione di recinzioni, giardini, orti, parcheggi e impianti per la distribuzione di carburante, con relativi servizi accessori. Per questi impianti è richiesta la stipula di una convenzione con il Comune o la presentazione di atto unilaterale d'obbligo redatto in conformità allo schema di convenzione approvato dall'Amministrazione.

3. **Fascia di rispetto lungo le linee ferroviarie**

Negli elaborati grafici di Piano è individuata la fascia di rispetto ferroviaria, disciplinata dal vigente D.P.R. 11.07.1980 n.785.

Da entrambi i lati lungo le linee ferroviarie sono definite le fasce di rispetto la cui profondità, misurata in proiezione orizzontale dalla linea di occupazione della rotaia più

esterna, risulta pari a 30 metri, fatte salve minori distanze secondo quanto disposto dalla normativa vigente.

Non è ammessa sulle aree comprese all'interno delle fasce di rispetto l'edificazione.

È consentita la sola realizzazione di impianti connessi all'esercizio ferroviario e attrezzature relative alla mobilità, opere relative alla rete irrigua, stradale, parcheggi, percorsi pedonali e ciclabili, aree verdi, oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria senza aumento di volume degli edifici esistenti.

Le aree all'interno di questa fascia di rispetto sono conteggiabili ai fini del computo del volume a favore di zone adiacenti non sottoposte a vincolo o tutela.

#### **4. Rispetto cimiteriale**

La cartografia di piano individua la fascia di rispetto cimiteriale.

All'interno della fascia di rispetto possono essere realizzati esclusivamente aree a verde, parcheggi e relativa viabilità e servizi connessi con l'attività cimiteriale compatibili con il decoro e la riservatezza del luogo. La zona di rispetto può essere ridotta fino ad un minimo di 50ml, previo parere dell'ASL e di ARPA. La riduzione della fascia di rispetto è deliberata dal Comune solo a Seguito dell'adozione del Piano Cimiteriale e/o della sua revisione e previo parere dell'ASL ed ARPA

#### **5. Elettrodotti ad alta tensione**

La realizzazione delle linee elettriche ed i relativi sostegni è esclusa dalla disciplina urbanistica e pertanto non rientra nelle opere soggette a permesso di costruire ai sensi delle norme vigenti sulle aree sottoposte a vincolo di elettrodotto non verranno rilasciate concessioni di edificazione che contrastino con le norme delle Leggi vigenti in materia di elettrodotti.

Per la edificazione, dovranno essere rispettati le distanze dagli elettrodotti tali da garantire i limiti di esposizione previsti dal D.P.C.M. dell'08.07.2003, in particolare per quanto riguarda la progettazione di nuovi insediamenti quali aree da gioco per l'infanzia, ambiti abitativi, ambienti scolastici e luoghi adibiti a permanenza di persone non inferiore a quattro ore (obiettivo di qualità di  $3\mu T$ )

Il proprietario o il gestore della linea deve comunicare alle autorità competenti l'ampiezza delle fasce di rispetto e i dati utilizzati per il loro calcolo, così come disposto nel D.M. 29.05.08 "Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli 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.

#### **6. Rispetto dei pozzi acquedottistici e del depuratore**

Relativamente ai pozzi di captazione dell'acqua destinata all'approvvigionamento idrico per uso potabili, 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 alle leggi vigenti in materia, le 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, tale zone devono essere recintate e provviste di canalizzazione per le acque meteoriche e devono avere un'estensione di raggio non inferiore a 10 metri e conformemente al D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.

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

punto di captazione ((D.Lgs. 152/2006 art.94).

Regione Lombardia con il D.G.R. del 10.04.2003 n.7/12693 disciplina entro le zone di rispetto, le strutture e o attività riguardanti le fognature, l'edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione, opere varie, ferroviarie ed in genere infrastrutture di servizio, pratiche agronomiche e contenuti dei piani di utilizzazione. Gli interventi entro le zone di rispetto sono comunque subordinati ad uno studio Idrogeologico di dettaglio, che accerti la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee e dia apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi stessi.

#### 7. **Rispetto dei corsi d'acqua pubblici**

Sui corsi d'acqua pubblici e loro pertinenze iscritti negli elenchi di cui all'art. 1 del TU n. 1775/1933, sono vietate le attività indicate all'art. 96 del R.D. n. 523/1904 ed in particolare sono vietate:

entro la fascia di mt. 10.00 dal piede degli argini e loro accessori o, in mancanza di argini artificiali, dal ciglio delle sponde, le seguenti attività: la realizzazione di fabbricati anche se totalmente interrati, ivi comprese le recinzioni con muratura che si elevino oltre la quota del piano campagna;

- gli scavi;  
entro la fascia di mt. 4.00 dai limiti come sopra definiti:
- le piantagioni;
- il movimento di terreno;

Sono ammesse, a distanza di mt. 4.00 dalle sponde dei corsi d'acqua pubblici, recinzioni asportabili formate da pali e rete metallica.

Nelle aree di pertinenza fluviale, come sopra definite, sono ammesse, ai sensi dell'art. 95 del R.D. n. 523/1904, le difese spondali radenti che non superino il piano di campagna, previa autorizzazione regionale ai fini idraulici.

Sono altresì ammesse, previa autorizzazione regionale, le opere previste dagli artt. 97 e 98 del citato R.D. n.523/1904.

Gli interventi nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua dovranno comunque rispettare le indicazioni fornite dalla **Componente Geologica del Piano e dal reticolo idrico minore** che costituisce parte integrante del presente strumento urbanistico.

### **Art. 42 (Impianti tecnologici)**

1. Le Zone per servizi tecnologici è riservata alla realizzazione di attrezzature ed impianti tecnologici di interesse pubblico.

L'edificazione dovrà rispettare i seguenti indici:

**Uf** 0,5 mc/mq

**Rc** 50%

**H** 7,50 ml

**Dc** la distanza minima dal confine del lotto di pertinenza, non può essere inferiore alla metà dell'edificio più alto e comunque non inferiore a m 5.00.

#### 2. **Le destinazioni d'uso sono le seguenti:**

- Destinazione d'uso principale (o qualificante): IT impianti tecnologici.
- Destinazioni d'uso non compatibili, nei limiti di cui ai punti successivi.  
AG agricoltura: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7.  
PR produzione: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9.  
TR terziario: 1, 2, 3, 4.  
CM commercio: non consentito  
RS residenza: 1, 2.  
AR attrezzature ricettive: 1, 2, 3, 4, 5.  
SS servizi sociali e assistenziali: 1, 2, 3, 4.  
SAM servizi amministrativi: 1, 2.  
IB istruzione di base e dell'obbligo: 1, 2, 3, 4, 5.

OS servizi sanitari:	1, 2, 3, 4, 5.
CR culto e servizi religiosi:	1, 2, 3.
SC spettacolo e cultura:	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8.
ST sport:	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7.
SA spazi aperti:	1, 2, 3, 4, 5, 6.
IT impianti tecnologici:	-
P autorimesse e parcheggi:	2.
AC attrezzature comunali:	1, 2, 3.
AS attrezzature speciali:	1, 2, 3, 4, 6.

L'area adibita agli **impianti fissi per le telecomunicazioni e radiotelevisivi** ai sensi della L. R. 11.05.2001 n.11, è riservata alla realizzazione di sistemi fissi della telefonia mobile e della telecomunicazione definita dal decreto del ministero dell'ambiente n.381 del 10.09.1998 e legge n. 36 del 22.02. 01 "legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici" e successive modifiche o integrazioni. L'edificazione dovrà rispettare i seguenti parametri ed indici edilizi riferiti alle aree pertinenziali:

**Rc** 50%

**H** 4,50 mt ad esclusione degli impianti.

Gli impianti esistenti possono essere soggetti ad interventi di adeguamento nel rispetto degli indici di cui sopra.

### 3. Cabine di trasformazione dell'energia elettrica

La costruzione di opere edilizie adibite a stazioni e cabine elettriche è subordinata a titolo abilitativo rilasciato ai sensi delle leggi vigenti.

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.

### 4. La realizzazione e la gestione dei **centri di raccolta dei rifiuti** dovrà ottemperare quanto disciplinato dalla DGR del 23.12.2004 n.7/20027 pubblicata sul BURL – 1° Suppl. Straord. Al n.5 del 01.02.2005.

In caso di dismissione dell'attività facenti parte alla classe IT in particolare le destinazioni d'uso 3,4,6,7, e 8 individuate nelle presenti norme, dovranno essere applicate le procedure disciplinate dal D.lgs 152/06 Parte IV Titolo V. In particolare il proprietario dell'area dovrà presentare un'indagine preliminare sui parametri oggetto di inquinamento e dovrà comunicare all'amministrazione comunale e all'ARPA i livelli di concentrazione soglia di contaminazione (CSC). Qualora l'indagine accerti il superamento delle CSC, anche per un solo parametro, il responsabile dell'inquinamento, così come disposto nel D.Lgs 152/06 s.m.i. Parte IV titolo V, dovrà attuare le misure di messa in sicurezza e ripristino ambientale dell'area.

**Art. 43 (Ambiti di trasformazione e riqualificazione - AT e CRU)**

1. Comprendono aree giudicate strategiche ai fini della riqualificazione del tessuto urbano e dello spazio aperto. Gli obiettivi generali sono legati alla trasformazione di parti di città attraverso un insieme coordinato ed organico di interventi; alla realizzazione di servizi e spazi di interesse generale; alla necessità di coordinare la trasformazione dello spazio fisico di parti significative del territorio.

La cartografia di piano individua gli Ambiti di Trasformazione (AT) e i Comparti di Riqualificazione Urbana (CRU) regolati dal presente articolo.

2. In particolare i **Comparti di Riqualificazione Urbana (CRU)** individuano delle aree libere, dismesse o sottoutilizzate inserite in contesto urbano. Si tratta di ambiti integrati nel tessuto urbanizzato, per i quali è auspicabile una rifunzionalizzazione con eventuale tutela dei caratteri architettonici rilevanti di edifici esistenti e/o la demolizione di manufatti non ritenuti strategici al fine della tutela del patrimonio edilizio esistente.

Per i CRU, fino al convenzionamento, sono ammessi interventi che non superino la manutenzione straordinaria o risanamento conservativo di manufatti esistenti.

3. Per quanto concerne gli **Ambiti di Trasformazione (AT)**, questi sono prevalentemente settori non urbanizzati prossimi alla città, per i quali è prevista la trasformazione attraverso interventi di nuova edificazione e/o la demolizione di manufatti non ritenuti strategici al fine della tutela del patrimonio edilizio esistente.

4. L'attuazione degli ambiti soggetti a trasformazione o riqualificazione (AT e CRU) è subordinata alla verifica delle distanze dagli allevamenti zootecnici, così come stabilito dal locale regolamento d'igiene e dalle linee guida regionali "linee guida integrate in edilizia rurale e zootecnia" Decreto n°5368 del 29/05/2009 della Direzione generale sanità RL. In particolare gli ambiti comprendenti strutture zootecniche ancora in attività, potranno essere attuati solo a seguito della totale dismissione o trasferimento degli allevamenti presenti dalle aree di progetto.

Gli ambiti prossimi ad aziende agricole ancora in attività potranno essere attuati solo a seguito della totale dismissione o trasferimento degli allevamenti presenti nelle strutture zootecniche oppure garantendo le distanze minime previste dal vigente regolamento locale d'igiene e dalle linee guida regionali.

Per i Comparti di Riqualificazione Urbana, prima delle demolizioni dei fabbricati, dovrà essere valutata la necessità di un eventuale intervento di derattizzazione ai sensi dell'art. 2.2.1 del vigente R.L.I. Titolo II e degli artt. 3.2.1 e 3.3.4 del vigente R.L.I. Titolo III. I materiali provenienti dalle demolizioni dovranno essere smaltiti in conformità alla normativa vigente; in particolare per il materiale contenente amianto si dovrà provvedere alla presentazione del Piano di Lavoro ai sensi del D.Lgs. n. 81/2008.

Dovranno essere inoltre rispettati le distanze dagli elettrodotti tali da garantire i limiti di esposizione previsti dal D.P.C.M. dell'08.07.2003, in particolare per quanto riguarda la progettazione di nuovi insediamenti quali aree da gioco per l'infanzia, ambiti abitativi, ambienti scolastici e luoghi adibiti a permanenza di persone non inferiore a quattro ore (obiettivo di qualità di  $3\mu T$ ) come disposto nell'articolo sulle fasce di rispetto delle presenti norme.

**Sarà a totale carico del soggetto attuatore ogni opera di adeguamento e integrazione della rete dei sottoservizi anche esternamente al perimetro del Comparto: prioritariamente alla convenzione sarà da verificare la sostenibilità dell'intervento presso gli enti gestori dei sottoservizi stessi con particolare riferimento agli scarichi della pubblica fognatura e alla rete del gas.**

In materia di scarichi la normativa di riferimento è il D.Lgs 152/06 e s.m.i., nonché i Regolamenti Regionali nn.3 e 4/2006 e il D.G.R. n°8/2318 del 5.4.06.

In materia di distanze dagli impianti odorigeni saranno da rispettare le normative vigenti (DGR n. IX/3018 del 15.02.2012).

Ai sensi delle normative vigenti, per ogni intervento di attuazione di AT o CRU di tipo residenziale e per i recettori sensibili, dovrà essere verificata la valutazione del clima acustico. Per le attività produttive insediabili dovrà essere verificato l'impatto acustico sulle aree limitrofe o comunque interessate in qualunque forma dai nuovi insediamenti. Secondo quanto disposto dalla L.R. 17/2000 e s.m.i. Dovranno essere allegati al progetto esecutivo degli AT e CRU i documenti certificanti l'adeguatezza dei corpi illuminanti utilizzati, considerando i calcoli per l'adeguamento dell'illuminazione esistente riportati nel PRIC.

Al termine dei lavori dovranno essere prodotti i certificati di collaudo e la dichiarazione di conformità ai requisiti previsti dalla L.R. 17/2000 e s.m.i.

#### **5. Unità minime di intervento (UMI)**

L'attuazione degli interventi previsti per ogni AT e CRU può avvenire unitariamente o articolata in Unità Minime di Intervento, indicate negli elaborati grafici del PGT. Ogni unità minima di intervento è dotata di autonomia funzionale e rappresenta la superficie territoriale (St) minima per la quale si può procedere a pianificazione attuativa senza che questa debba necessariamente interessare l'intero AT.

Un CRU o AT il cui convenzionamento preveda una attuazione unitaria che interessa tutte le Unità Minime d'Intervento che articolano l'ambito stesso, si configura come un unico Piano Attuativo.

Per quest'ultimo varranno tutte le prescrizioni ed indicazioni previste per ogni singola unità minima d'intervento. I dati quantitativi, quali ad esempio Aree in cessione, SIp, Sc, Sp, saranno da computarsi come la sommatoria dei valori indicati per ogni singolo UMI che compone l'At o Cru.

#### **6. Modalità di intervento: il Progetto Norma**

Gli Ambiti di Trasformazione e di Riqualificazione costituiscono specifiche aree urbane e sono sottratti alla disciplina delle zone circostanti.

Per ogni AT e CRU è redatto un "Progetto-Norma" che fornisce le indicazioni progettuali in forma testuale da integrare con le indicazioni contenute nelle tavole di Piano.

Le tavole di Piano e le schede relative ai Progetti Norma possono individuare:

- le aree pubbliche strutturanti da cedere;
- le aree da cedere per la realizzazione delle urbanizzazioni primarie;
- i tracciati delle piste ciclabili;
- le aree a verde privato con funzione di filtro o di margine urbano;
- gli elementi verdi lineari.

La quantificazione di queste superfici pubbliche e l'andamento degli elementi strutturanti il paesaggio urbano sono rilevabili dalla cartografia di Piano.

Ove indicata, la superficie fondiaria Sf dei progetti norma rappresenta il massimo sfruttabile a fini edificatori privati.

Tali previsioni sono vincolanti fatte salve spostamenti o modificazioni per rettifiche di piccola entità derivanti dal rilievo dell'area o all'assetto proprietario e che non impattino sull'assetto generale dell'ambito o comparto. Eventuali modificazioni di maggiore entità sono consentite solo se motivate e comportanti una maggiore efficienza del sistema degli spazi pubblici. Ogni modifica comunque da concordare preventivamente con l'Amministrazione Comunale.

E' facoltà della Pubblica Amministrazione modificare la destinazione delle aree pubbliche in rapporto ad eventuali nuove priorità per la dotazione di servizi di interesse generale. Ciò può comportare le monetizzazioni di parte o delle intere aree stesse e/o compensazioni con opere di interesse pubblico nei modi previsti dalle normative vigenti in materia.

Nelle schede relative ai Progetti Norma di ogni AT e CRU, sono riportate le indicazioni per la loro attuazione. Ogni intervento potrà essere attuato esclusivamente previa approvazione di Piano di Attuazione, nel rispetto delle modalità di cui alle presenti Norme. I progetti norma che disciplinano ambiti di trasformazione e comparti di riqualificazioni sono allegati alle presenti norme nel capo titolato "Progetti Norma".

#### **7. Criteri di determinazione dei dati quantitativi, delle distanze e ristrutturazione**

Sono valide le definizioni generali e le modalità di calcolo dei parametri per l'edificazione indicate nelle presenti norme per la città consolidata e per le aree produttive extraagricole.

- Per i parametri Dc, Ds, salvo la tutela dei diritti di terzi, sono ammesse distanze inferiori da definirsi in sede di Piano Attuativo o convenzionamento di permesso di costruire.
- Interventi di ristrutturazione (ri) ) sostituzione edilizia (dr) - se previsti all'interno degli AT e CRU- non potranno prevedere alterazioni della tipologia, del sedime e, in generale, del rapporto esistente tra l'edificio su cui si interviene e lo spazio aperto prospiciente.
- Tutto ciò fatto salvo quanto precisato all'interno delle schede degli AT e CRU stessi in particolare relativamente all'abbinamento di interventi di ristrutturazione ed ampliamento.

#### **8. Incentivi per il risparmio energetico**

Al fine di incentivare la costruzione di immobili ad elevato rendimento energetico e di sostenibilità ambientale, il Piano attribuisce la possibilità di usufruire di un incremento della capacità edificatoria, maggiore rispetto a quanto stabilito dagli indici di edificabilità di ogni ambito di trasformazione.

Tale incremento massimo, che in ogni caso deve essere confrontato con quanto stabilito dalle normative vigenti in materia energetica, è pari al 15% (da sommarsi alla capacità edificatoria assegnata).

Per ogni indicazione relativa alla realizzazione di edifici ad elevato rendimento energetico si rimanda a quanto indicato nella "Guida agli incentivi per l'uso razionale dell'energia e confort ambientale"

#### **9. Indicazioni generali per le opere di piantumazione**

All'interno degli Ambiti di Trasformazione e Riqualificazione potrà essere richiesta la realizzazione di opere di piantumazione le cui caratteristiche tecniche e quantitative saranno oggetto di trattazione specifica in ogni Progetto Norma.

La realizzazione di queste opere di piantumazione, ove segnalato, sarà a totale carico del soggetto attuatore. Per le aree occupate dalle opere di piantumazione potrà essere richiesta la totale cessione a titolo gratuito, o in alternativa il mantenimento del titolo di proprietà originario. Per ogni indicazione specifica relativa alle opere di piantumazione si rimanda alle caratteristiche tecniche definite dalle norme previste per ogni singola Scheda di Progetto Norma.

All'attuazione di ogni AT o CRU dovranno essere previste ed individuate siti e modalità di attuazione delle compensazioni ambientali come definite nelle presenti norme.

## **TITOLO IV - DISPOSIZIONI SPECIALI E FINALI**

### **Art. 44 (Vigilanza e controlli)**

1. La vigilanza ed il controllo per l'applicazione delle presenti norme saranno effettuati in conformità alla normative vigenti in materia

### **Art. 45 (Norme transitorie )**

1. Le aree usate a scopo agricolo, destinate dal Piano delle regole a zone diverse da quella agricola, conservano tale uso fino all'approvazione dei Piani Attuativi a cui è subordinata l'edificazione od al rilascio di Titoli Abilitativi in caso di intervento edilizio diretto. Sarà consentito quindi, fino a tali eventi, la manutenzione ordinaria, e straordinaria delle costruzioni ed attrezzature agricole esistenti.
2. Per i Piani Attuativi convenzionati prima della data di del presente Piano, valgono tutti gli indici, i parametri edilizi ed urbanistici, le modalità costruttive e di intervento previste nella convenzione.
3. In caso di contrasto tra le presenti norme e la normativa vigente, quest'ultima è da considerarsi speciale e prevalente.

### **Art. 46 (Norme finali)**

1. Per tutto quanto non previsto non in contrasto con le presenti Norme, al fine dell'attuazione del Piano stesso (Piano di governo del territorio) si farà riferimento alle leggi emanate o emanande, riguardanti l'oggetto ed i regolamenti.

## TITOLO V – COMPONENTE IDROGEOLOGICA DEL PIANO – CLASSI DI FATTIBILITA'

### Art. 47 (Norme geologiche di attuazione e classi di fattibilità )

1. In quasi tutto il territorio comunale interessato da possibili interventi attuativi, ad esclusione delle sole aree prossime al fiume Lambro vincolate dal PAI, non sono state evidenziate condizioni di problematicità tali da rendere sconsigliabile l'edificazione.
2. Il giudizio di fattibilità espresso nella tavola 6 riflette l'esito della caratterizzazione geotecnica realizzata considerando 14 prove penetrometriche statiche, quattro sismici e le letture nei numerosi piezometri che hanno consentito di ricostruire l'andamento della falda freatica riferito nella tavola 2.

L'elaborazione dei dati ha permesso di individuare le caratteristiche sinteticamente riferite negli allegati e di valutare il rischio di liquefazione per il terremoto atteso nell'area, risultato nullo pur esaminando i profili più sfavorevoli a disposizione.

**L'aspetto più rilevante, comune a tutto il territorio di Lodi Vecchio e ad ampie porzioni dei comuni limitrofi, è dato dalla presenza di una falda freatica superficiale che in periodo estivo si colloca in ambito urbano a profondità comprese tra circa -1,5 m e -4,5 m dal piano campagna, abbassandosi di circa 1,5 m nei mesi invernali e primaverili.**

Di tale aspetto dovranno tenere conto i progettisti, soprattutto per l'esecuzione delle fondazioni e in genere delle opere in sotterraneo, sia per gli aspetti statici sia per il rischio di contaminazione della falda mediante fognature, serbatoi interrati, scarichi e movimenti di terra.

Per tale ragione, nel rispetto della TABELLA 1 della delibera di giunta regionale 30 novembre 2011 - n. IX/2616, quasi tutto il territorio comunale è stato collocato nella classe 3° di fattibilità, che riguarda "zone nelle quali sono state riscontrate consistenti limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso per le condizioni di pericolosità/vulnerabilità individuate, per il superamento delle quali potrebbero rendersi necessari interventi specifici o opere di difesa". Le condizioni effettivamente osservate sotto il profilo geotecnico potrebbero consentirne la collocazione nella classe 2, ma a causa della impossibilità di valutare l'effettiva continuità laterale dei depositi fini presenti nei primi 2 m, che determinano la minore vulnerabilità delle acque sotterranee in talune aree del territorio, e del fatto che le opere di fondazione comportano comunque l'asportazione almeno parziale di tale copertura, pare opportuno adottare per tutto il territorio esaminato criteri omogenei di tutela. In pratica si è ritenuto opportuno mantenere la classe d'ingresso suggerita dalla normativa (tabella 1), che specificamente prevede la classe 3 in presenza di "aree a bassa soggiacenza o con presenza di falde sospese".

Per gli interventi eseguiti in tutto il territorio comunale, copia delle indagini effettuate e della relazione geologica di supporto deve essere consegnata, congiuntamente alla restante documentazione, in sede di presentazione dei Piani attuativi (l.r. 12/05, art. 14) o in sede di richiesta del permesso di costruire (l.r. 12/05, art. 38). In caso di istanza di riutilizzo di aree industriali dismesse, è richiesta inoltre l'esecuzione degli studi preliminari con le procedure indicate dagli Allegati alla parte V - D. Lgs 152/2006"

### 3. Sottoclasse 3a (bassa soggiacenza della falda – quasi intero territorio comunale)

In tutto il territorio individuato graficamente nella tavola 5, la progettazione di interventi edilizi di qualunque natura dovrà avvenire assumendo esplicitamente l'ipotesi di falda presente, almeno alcuni mesi dell'anno, alla profondità indicata nella allegata tavola 2 dalla quota naturale del piano campagna (considerata in assenza di riporti o depressioni artificiali), incrementata di 1,5 metri. Tale aumento è richiesto per tenere del fatto che la tavola riproduce la condizione di massima soggiacenza media ottenuta con dati rilevati nei mesi invernali, e che i dati rilevati mensilmente presso il pozzo comunale di via Cabrini indicano un'escursione stagionale media di circa 1,0 metri.

In presenza di opere o interventi che comportino scavi dal piano campagna a profondità non superiori quelle risultanti dal criterio sopra indicato, l'accertamento delle caratteristiche geologico tecniche dei terreni potrà avvenire secondo le modalità definite nel D.M. 14 gennaio 2008 "Norme tecniche per le costruzioni".

In caso di opere che comportino scavi o posa di manufatti a profondità superiori a quelle sopra indicate, e comunque in caso di scavo sotto il livello freatico, il rilascio della concessione edilizia dovrà essere subordinata effettuazione di indagini puntuali estese alla parte del sottosuolo influenzata, direttamente o indirettamente dalla costruzione del manufatto, e ad una valutazione di compatibilità che definisca il pericolo di contaminazione della falda freatica, determinando le modalità di attenuazione del rischio.

In relazione a quest'ultimo aspetto, nella documentazione di progetto dovranno essere precisate:

- modalità e tempi di eventuale abbattimento del livello freatico ed una valutazione delle possibili interferenze con le strutture di fondazione degli edifici limitrofi;
- procedura previste per la mitigazione del rischio di dispersione di inquinanti durante le fasi di lavorazione;
- elenco dei materiali e prodotti utilizzati per l'esecuzione delle opere in sotterraneo.

In caso d'interventi che prevedono l'utilizzo di miscele di bentonite, polimeri, resine acquose e silicato di sodio dovrà essere illustrata la modalità di utilizzo e la quantità di prodotti impiegati. In tale occorrenza l'Ufficio Tecnico comunale potrà richiedere la realizzazione di un monitoraggio sulla qualità delle acque di falda, che consenta di definirne le caratteristiche prima e successivamente l'intervento.

L'autorizzazione all'installazione degli impianti stradali di distribuzione di carburante, oltre al rispetto delle norme del decreto 20 ottobre 1998, è subordinata alla realizzazione di un monitoraggio dei gas interstiziali nel non saturo (Gas Soil Survey) per definire la situazione di "bianco" del sito prima dell'installazione dell'impianto, ed a successivi controlli da predisporre in funzione delle dimensioni e tipologie dei serbatoi interrati.

Per la realizzazione di tubi interrati, e segnatamente di fognature, si fa rimando alle prescrizioni contenute nel decreto del ministero LL.PP. del 12 dicembre 1985 "norme tecniche relative alle tubazioni".

Per le opere di ristrutturazione che prevedono la modifica del funzionamento strutturale delle fondazioni, il progetto dovrà essere accompagnato da una relazione geotecnica che valuti gli effetti dei nuovi carichi se la variazione è superiore al 20% rispetto alle condizioni originarie.

#### **4. Sottoclasse 3b (paleoalveo del Sillaro)**

La superficie distinta in tale sottoclasse è individuata in corrispondenza della lieve depressione sinuosa del paleoalveo del Sillaro, che in taluni casi sia all'interno del territorio comunale sia all'esterno dello stesso, ha rivelato l'associazione della morfologia con depositi fini scarsamente sovraconsolidati e distintamente più compressibili dei depositi circostanti. I progetti ricadenti in tale superficie sono sottoposti alle medesime prescrizioni della sottoclasse 3A, ma in aggiunta il progettista dovrà esplicitamente attestare che le indagini eseguite hanno tenuto conto della possibile presenza di depositi compressibili e di variazioni laterali dei parametri geotecnici più marcate di quelle presenti nel territorio circostante.

#### **5. Sottoclasse 3c (scarpate naturali e artificiali)**

La superficie è indicativamente delineata in corrispondenza delle aree di ciglio delle scarpate presenti ad ovest e sud ovest della C.na Gualdane, intese come superfici con acclività superiori a 20° e di altezza (h) superiore ad 2,5 m, per una fascia estesa da 2\*h sopra il ciglio fino a 2\*h a valle del piede. L'individuazione di tale classe è connessa alla

potenziale pericolosità delle scarpate in sabbia che in occasione di precipitazioni intense, di scorrimenti superficiali di acque non canalizzate o di eventi sismici, possono dare luogo a fenomeni franosi intensi a rapida evoluzione. La definizione grafica della fascia inserita nella classe 3c è indicativa, e una precisa delimitazione delle aree interessate è possibile solo a seguito di adeguato rilievo planialtimetrico in scala non inferiore a 1:200. Per tali fasce, che non superano in genere i 20 m di ampiezza è prescritta l'esecuzione di una verifica di stabilità della scarpata per l'esecuzione di qualunque intervento di edificazione o di realizzazione di infrastrutture con movimenti di terra complessivamente superiori ad 1 m3. In ogni circostanza dovrà essere garantito l'allontanamento delle acque superficiali in modo da evitare infiltrazioni nel terreno o scorrimenti liberi verso il ciglio della scarpata.

## 6. Sottoclasse 3d (fasce di rispetto dei corsi d'acqua pubblici)

Con l'approvazione del reticolo idrografico minore e delle relative norme di polizia idraulica ai sensi della DGR 25 gennaio 2002 n°7/7868, come modificata dalla DGR 01 agosto 2003 n° 13950, sono individuate le fasce di rispetto dei corsi d'acqua pubblici in applicazione alle norme del R.D 523/1904 (T.U. sulle acque), collocandole nella classe 3d di fattibilità. Per ogni aspetto concernente l'individuazione e la gestione delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua si fa rimando allo specifico regolamento approvato dal Comune di Lodi Vecchio.

## 7. Sottoclasse 3e (zona di rispetto dei pozzi)

Nella tavola sono riportate le aree di salvaguardia intorno ai pozzi, istituite "per mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano, erogate a terzi mediante impianto di acquedotto che riveste carattere di pubblico interesse, nonché per la tutela dello stato delle risorse". A Lodi Vecchio sono presenti quattro pozzi pubblici le cui fasce di rispetto sono definite su base geometrica, come previsto dall'art.94 del Decreto Legislativo 3 aprile 2006 n.152. La zona più ampia ed esterna è la zona di rispetto, collocata in classe 3 di fattibilità, mentre quella centrale è la zona di tutela assoluta, collocata in classe 4.

La zona di rispetto è definita dalla superficie circostante la zona di tutela assoluta entro il raggio di 200 m dall'opera di captazione, all'interno della quale secondo l'art.94:

"**Comma 4** : ...in particolare nella zona di rispetto sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- a) dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;
- b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- c) spandimelo 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 proveniente 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 dell'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 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. È comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

**Comma 5:** Per gli insediamenti o le attività di cui al comma 4, preesistenti, ove possibile e comunque ad eccezione delle aree cimiteriali, sono adottate le misure per il loro allontanamento: in ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza. Le regioni e le provincie autonome disciplinano, all'interno delle zone di rispetto, le seguenti strutture od attività:

- a) fognature;
- b) edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione;
- c) opere viarie, ferroviarie ed in genere infrastrutture di servizio;
- d) le pratiche agronomiche e i contenuti dei piani di utilizzazione di cui alla lettera c) del comma 4."

La disciplina regionale prevista dal sopracitato comma 5 è costituita dal d.g.r. 10 aprile 2003 n. 7/12693 "Direttive per la disciplina delle attività all'interno delle aree di rispetto", che in particolare prevede che le fognature abbiano tenuta bidirezionale, dall'interno verso l'esterno e viceversa, che recapitino esternamente all'area, e che siano evitati, ove possibile, discontinuità quali sifoni e opere di sollevamento. Nella zona di rispetto, inoltre, non è consentita la realizzazione di fosse settiche, pozzi perdenti, bacini di accumulo di liquami e depuratori, nonché la realizzazione di sondaggi e indagini nel sottosuolo che possano comportare la creazione di vie preferenziali di inquinamento. I volumi interrati delle nuove edificazioni dovranno avere una distanza non inferiore a 5 m dalla superficie freatica, e al servizio delle nuove abitazioni non potranno essere realizzati serbatoi o condotte di sostanze pericolose sul suolo e nel sottosuolo... omissis...

## **8. Sottoclasse 4a (fascia A PAI, limiti fasce B e C coincidenti con A)**

In questa categoria sono collocate le superfici ricadenti nella fascia A del PAI, che ha la funzione di "...garantire le condizioni di sicurezza assicurando il deflusso della piena di riferimento, il mantenimento e/o il recupero delle condizioni di equilibrio dinamico dell'alveo nonché quelle di mantenimento in quota dei livelli idrici di magra", ed è normata dagli articoli 29, 32, 38, 38 bis, 39 e 41 delle NdA, qui integralmente richiamate. In particolare si evidenziano i seguenti punti:

art 29 comma 2: Nella Fascia A sono vietate:

- a) le attività di trasformazione dello stato dei luoghi, che modificano l'assetto morfologico, idraulico, infrastrutturale, edilizio, fatte salve le prescrizioni dei successivi articoli;
- b) la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, nonché l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 3, let. l);
- c) la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue, nonché l'ampliamento degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 3, let. m);
- d) le coltivazioni erbacee non permanenti e arboree, fatta eccezione per gli interventi di bioingegneria forestale e gli impianti di rinaturazione con specie autoctone, per una ampiezza di almeno 10 m dal ciglio di sponda, al fine di assicurare il mantenimento o il ripristino di una fascia continua di vegetazione spontanea lungo le sponde dell'alveo inciso, avente funzione di stabilizzazione delle sponde e riduzione della velocità della corrente; le Regioni provvederanno a disciplinare tale divieto nell'ambito degli interventi di trasformazione e gestione del suolo e del soprassuolo, ai sensi dell'art. 41 del D.Lgs. 11 maggio 1999, n. 152 e successive modifiche e integrazioni, ferme restando le disposizioni di cui al Capo VII del R.D. 25 luglio 1904, n. 523;
- e) la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto;
- f) il deposito a cielo aperto, ancorché provvisorio, di materiali di qualsiasi genere.

Art. 39 comma 3. Nei territori della Fascia A, sono esclusivamente consentite:

le opere relative a interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti all'art. 31, lett. a), b), c) della L. 5 agosto 1978, n. 457, senza aumento di superficie o volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo e con interventi volti a mitigare la vulnerabilità dell'edificio.

#### **9. Sottoclasse 4b (fasce di tutela assoluta dei pozzi pubblici)**

L'area corrisponde alla zona di tutela assoluta dei pozzi pubblici ad uso idropotabile (o meglio come sopra definiti "che erogano acqua potabile a terzi mediante impianto di acquedotto che riveste carattere di pubblico interesse"). La superficie interessata è quella compresa entro il raggio di 10 m dall'opera di captazione, all'interno della quale non è possibile lo svolgimento di alcuna attività e che "deve essere adeguatamente protetta e adibita esclusivamente ad opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio."

#### **10. sottoclasse 4c (fasce di scorrimento delle piene del reticolo superficiale e sorgenti di terrazzo)**

Le superfici inserite in tale sottoclasse sono costituite dagli alvei di piena del reticolo idrografico. All'interno di tali superfici sono consentiti soli interventi di manutenzione ordinata e straordinaria finalizzati al mantenimento delle corrette condizioni di deflusso delle acque.

Nella medesima sottoclasse sono inserite le sorgenti di terrazzo presenti ad ovest della C.na Gualdane e le superfici limitrofe individuate con apposito tratto grafico nella tavola, per i quali non sono consentite opere di urbanizzazione né azioni o interventi che possano compromettere qualitativamente o quantitativamente le risorse idriche e gli habitat naturali. La perimetrazione dell'area di scaturigine delle acque è sommaria e la sua precisa delimitazione è demandata a successivi rilievi.

#### **11. sottoclasse 4d (siti con procedure di cui al D.M. 471/99 e D. Lgs 152/06)**

Le aree poste in tale sottoclasse sono quelle oggetto degli interventi di cui alla parte IV del titolo V del D.Lgs 152/2006, nelle quali le eventuali azioni in progetto dovranno essere compatibili con l'intervento di bonifica ed essere validate dagli enti che stanno attuando la bonifica stessa.

## TITOLO VI – PROGETTI NORMA

1. I Progetti Norma oggetto della presente sezione contengono indicazioni specifiche relative all'attuazione dei singoli Comparti di Riqualificazione Urbana (CRU) ed Ambiti di Trasformazione (AT) individuati nella cartografia del Piano delle Regole. Oltre alle indicazioni specifiche di seguito riportate, la loro attuazione è disciplinata anche dalle norme generali contenute nelle presenti NTA al capo VII.
2. Ambiti e comparti di seguito trattati, riguardano prevalentemente aree che il precedente strumento urbanistico prevedeva all'interno di zone sottoposte a piano attuativo: il PGT ha optato per una loro riconfigurazione adeguandole ad un disegno urbano unitario ed aggiornato alle nuove politiche urbane attivate dal Piano.

### **AT01 \_ Ambito di Trasformazione "Cantorino"**

#### *Obiettivi generali dell'intervento*

L'ambito riguarda il riassetto complessivo del comparto RU2 e si articola in diverse aree urbanizzate o al margine della città dotate di caratteri sensibilmente diversi.

La prima area – indicata con UMI1 - coincide con la parte edificabile dell'ex comparto RU2–Cantorino, compresa nel perimetro del nucleo cascinale dismesso oggi inserito nel contesto della città consolidata.

Il secondo comparto -individuato con UMI2- interessa una area libera collocata tra il tracciato ferroviario e via Martin Luther King dove il piano individua una delle direttrici di crescita urbana.

Il terzo comparto – UMI3 - consiste di una area libera destinata a servizi di interesse generale prossima al Sillaro integrante il sistema delle aree pubbliche che si attestano lungo il prolungamento di via Piave

L'obiettivo generale della revisione del comparto RU2 è quello di ricondurre gli interventi di trasformazione ereditati dai precedenti Piani ad un esito di diverso e minore impatto sul paesaggio urbano riducendo le altezze e le densità edilizie. Contestualmente si intende procedere ad una nuova articolazione degli spazi pubblici coinvolti nella trasformazione di tutte le aree appartenenti all'ambito.

In particolare, l'individuazione di una direttrice di sviluppo della città per il completamento del settore meridionale di Lodi Vecchio, accresce la dotazione di nuove aree di interesse generale integrando gli spazi e i percorsi verdi di cintura. Dello stesso segno è il ridisegno degli spazi aperti collegati all'attuazione dell'UMI1 ed UMI3 riorganizzati in modo organico all'interno del sistema dei luoghi pubblici della città che si è consolidato negli ultimi anni.

#### *Attuazione del Piano*

La presente previsione di attuazione di AT1 può diventare efficace solo a seguito della revoca del Piano Attuativo convenzionato RU2 ed ha validità per un periodo di tempo non superiore ai due anni dalla pubblicazione del PGT. Nel caso in cui non si verifichi anche solo una di queste circostanze, non sussistono le condizioni per l'attuazione delle previsioni di piano.

Qualora non sussistano le condizioni per l'attuazione dell'AT1, le aree comprese nel perimetro di UMI2 sono da assimilarsi alle aree a destinazione agricola circostanti; le aree comprese nel perimetro di UMI3 sono destinate a servizi di interesse generale e, per UMI1, vale quanto previsto nel piano di attuazione convenzionato RU2, così come per tutte le aree comprese nel suo originale perimetro.

## *Dati tecnici*

L'ambito è articolato in tre Unità Minime di Intervento (UMI1,2,3)

Le tavole di Piano individuano le aree minime in cessione all'interno dei singoli UMI la cui eventuale modificazione segue le regole previste dalle norme generali relative agli Ambiti di Trasformazione.

Le unità minime di intervento possono essere attuate in tempi e da attori diversi in conformità con le regole generali previste per gli ambiti di trasformazione. In particolare per UMI 3, l'acquisizione da parte della pubblica amministrazione può avvenire anche anticipatamente all'attuazione dell'ambito.

UMI1: St= 30300mq

Sf= 20290mq

Slp max= 10358 mq, comprensiva dei volumi esistenti insistenti sull'area

Hmax=10,50 ml

Destinazioni d'uso: come nella città consolidata, verde privato

Rc; Sp: come nella città consolidata

Tipo di intervento: nuova edificazione (ne); ristrutturazione (ri)

UMI2: St= 19970mq

Sf= 8600mq

Slp max= 3440 mq

Hmax=10,50 ml

Destinazioni d'uso: come nella città consolidata, verde privato

Rc; Sp: come nella città consolidata

Tipo di intervento: nuova edificazione (ne);

UMI3: St= 8630 mq

Hmax=10,50 ml

Destinazioni d'uso: servizi di interesse generale

## *Vincoli urbanistici e ambientali*

Classe fattibilità geologica: sottoclasse 3a, 3d

Fascia di tutela dei corsi d'acqua: ricade in parte all'interno di UMI1 e UMI3

Classificazione acustica: III classe e IV classe nella fascia di rispetto ferroviaria e autostradale

## *Elementi di attenzione*

Prossimità di UMI2 con il tracciato dell'autostrada A1 e della ferrovia.

Presenza di un corso d'acqua di competenza del consorzio muzzana bassa lodigiana che affianca UMI1 e UMI3.

Vicinanza di UMI2 a condotta fognaria in pressione.

## *Criteri per la progettazione*

In alternativa a quanto previsto dalle norme generali in merito al computo della Slp, è consentita la realizzazione di un piano interrato o seminterrato emergente dal piano di riferimento con volumi di altezza inferiore ad 1ml: tali volumi potranno essere occupati da boxes pertinenziali e volumi di servizio condominiali o alla residenza che non concorrono al calcolo della Slp per una superficie pari a metà della Slp espressa dai vari lotti in cui verrà articolato l'intervento.

L'ambito è soggetto a compensazione ambientale nei modi definiti dal Piano delle Regole.

Le tavole di piano individuano lo schema di piantumazione minimo.

Di seguito si precisano alcune indicazioni specifiche per le diverse unità minime d'intervento.

UMI1: Le aree minime per posteggi sono da reperirsi all'interno della superficie fondiaria e non si sommano alle superfici pubbliche in cessione.

Tra gli interventi compatibili con la trasformazione della cascina Cantorino, oltre alla nuova edificazione, vi è il recupero ed il riuso di immobili esistenti attraverso la ristrutturazione edilizia. La Slp risultante da eventuali interventi di recupero edilizio sono da sommare a quella derivante da interventi di nuova edificazione.

UMI2: Verso gli spazi pubblici non è ammessa la realizzazione di recinzioni non integrate da siepi in essenze vegetali in modo da mitigarne la percezione. Il disegno delle recinzioni verso lo spazio pubblico dovrà essere unitario.

UMI3: per la collocazione di queste aree all'interno del tessuto urbanizzato, i servizi di interesse generale localizzabili in questo comparto comprendono anche attività private destinate alla collettività e soggette a convenzionamento con la pubblica amministrazione.

## **AT02 \_ Ambito di Trasformazione "Balzarina"**

### *Obiettivi generali dell'intervento*

Il presente ambito interessa l'area libera collocata a margine dell'edificato sul fronte meridionale della città e nei pressi dei siti archeologici. Si tratta di un'area per la quale il Prg prevedeva un nuovo insediamento residenziale (CRU8- balzarina) e che il Piano rivisita inquadrandolo nel nuovo assetto di Corte Bassa -per la quale è prevista una vocazione pubblica - e valorizzando la prospettiva verso la Basilica apprezzabile da via Martin Luther King.

L'intervento si pone due obiettivi prioritari: il primo consiste nella integrazione degli spazi pubblici del complesso museale ed archeologico di Corte Bassa e la loro connessione con la vicina basilica di San Bassiano. Il secondo è la costruzione di un nuovo fronte urbano nel quale siano previsti spazi verdi filtro ed elementi di mediazione con la campagna circostante a formare il sistema verde di cintura nel settore meridionale della città.

L'area edificabile privata si colloca a ridosso della città consolidata e viene protetta esternamente da ampi spazi verdi pubblici.

### *Dati tecnici*

Le tavole di Piano individuano le aree minime in cessione all'interno dell'ambito la cui eventuale modificazione segue le regole previste dalle norme generali relative agli Ambiti di Trasformazione.

Il comparto è costituita da una unica Unità Minima d'Intervento

UMI1: St= 18000mq

Sf= 6840 mq

Slp max= 3000 mq

Hmax=10,50 ml

Destinazioni d'uso: come nella città consolidata, verde privato

Rc; Sp: come nella città consolidata

Tipo di intervento: nuova edificazione (ne);

### *Vincoli urbanistici e ambientali*

Classe fattibilità geologica: sottoclasse 3a, 3b, 3d

Fascia di tutela dei corsi d'acqua: all'interno del verde privato

Classificazione acustica: II classe e in parte III classe

### *Elementi di attenzione*

L'ambito all'interno del perimetro delle cinta muraria a rischio archeologico.

Presenza di un corso d'acqua del reticolo minore che affianca il perimetro dell'ambito

Cono visivo sulla basilica di San Bassiano in direzione est  
Presenza di una attività zootecnica in Cascina S.Maria  
Mantenimento della continuità della rete ecologica lungo il Sillaro (reft PTCP art.28.4 ed art.28.5)

### *Criteria per la progettazione*

Si dovranno privilegiare fronti discontinui orientati verso sud evitando la formazione di cortine edilizie continue prospettanti sul margine della città.

In alternativa a quanto previsto dalle norme generali in merito al computo della SIp, è consentita la realizzazione di un piano interrato o seminterrato emergente dal piano di riferimento con volumi di altezza inferiore ad 1 ml: tale area potrà essere occupata da boxes pertinenziali e volumi di servizio condominiali o alla residenza: tali superfici non concorrono al calcolo della SIp per una superficie massima di mq 2000.

Si suggerisce la costituzione di un sistema di aree private comuni a più unità: tali spazi, distinti dallo spazio pubblico, potranno collegarsi direttamente alle aree verdi e di distribuzione in modo da ridurre l'introversione degli spazi condominiali.

Verso gli spazi pubblici non è ammessa la realizzazione di recinzioni non integrate da siepi in essenze vegetali in modo da mitigarne la percezione. Il disegno delle recinzioni verso lo spazio pubblico dovrà essere unitario.

L'ambito è soggetto a compensazione ambientale nei modi definiti dal Piano delle Regole. Le tavole di piano individuano lo schema di piantumazione minimo.

Per favorire interventi organici di riorganizzazione delle aree pubbliche prospicienti i siti archeologici e per realizzare le connessioni con il complesso basilicario, su richiesta della pubblica Amministrazione le aree in cessione individuate nelle tavole di piano potranno essere cedute anche anticipatamente all'attuazione dell'ambito.

## **AT03 \_ Ambito di Trasformazione "Fregoni"**

### *Obiettivi generali dell'intervento*

Il presente ambito interessa l'area libera collocata a margine dell'edificato sul fronte orientale della città a costruire un nuovo margine urbano in relazione diretta con la campagna.

Lo sviluppo dell'ambito disegnerà una nuova forma del margine urbano in un settore nel quale sono evidenti alcune criticità. L'obiettivo è di mediare il rapporto tra città e campagna attraverso la formazione di una fascia verde piantumata anteposta ad un tessuto edilizio a bassa densità.

### *Dati tecnici*

Le tavole di Piano individuano le aree per le urbanizzazioni la cui eventuale modificazione segue le regole previste dalle norme generali relative agli Ambiti di Trasformazione.

Il piano si articola in due unità minime d'intervento che dovranno essere dotate di autonomia funzionale.

UMI1: St= 6353mq

Sf= 65% St

Uf= 0,4 mq/mq

Hmax=8,50 ml

Destinazioni d'uso: come nella città consolidata, verde privato

Rc; Sp: come nella città consolidata

Tipo di intervento: nuova edificazione (ne);

Urbanizzazioni secondarie

UMI2: St= 5515mq

Sf= 65% St  
Uf= 0,4 mq/mq  
Hmax=8,50 ml  
Destinazioni d'uso: come nella città consolidata, verde privato  
Rc; Sp: come nella città consolidata  
Tipo di intervento: nuova edificazione (ne);

#### *Vincoli urbanistici e ambientali*

Classe fattibilità geologica: sottoclasse 3a e 3b  
Classificazione acustica: III classe  
Formazione elementi verdi di interazione tra campagna e città in direzione est e sud

#### *Elementi di attenzione*

L'ambito ricade per la parte destinata a verde privato nel corridoio di III livello della rete ecologica dei valori ambientali.  
Cono visivo sulla basilica di San Bassiano in direzione sud-est

#### *Criteri per la progettazione*

Si dovranno privilegiare fronti discontinui orientati verso Est evitando la formazione di cortine edilizie continue prospettanti sul margine urbano.

In alternativa a quanto previsto dalle norme generali in merito al computo della SIp, è consentita la realizzazione di un piano interrato o seminterrato emergente dal piano di riferimento con volumi di altezza inferiore ad 1 ml: tali volumi potranno essere occupati da boxes pertinenziali e volumi di servizio condominiali o alla residenza che non concorrono al calcolo della SIp per una superficie pari a metà della SIp espressa dai vari lotti in cui verrà articolato l'intervento.

Verso il fronte sud-orientale occupato dal verde privato di filtro, le recinzioni non dovranno essere percepite dall'esterno. Il disegno delle recinzioni verso lo spazio pubblico dovrà essere unitario.

L'ambito è soggetto a compensazione ambientale nei modi definiti dal Piano delle Regole. Le tavole di piano individuano lo schema di piantumazione minimo.

### **AT04 \_ Ambito di Trasformazione "Corte Bassa / SP 115"**

#### *Obiettivi generali dell'intervento*

L'ambito riguarda il riassetto complessivo del ex comparto "RU4 - Corte Bassa" e si articola in due distinte aree all'interno della città consolidata dotate di caratteri sensibilmente diversi.

La prima area - indicata con UMI1 - coincide con la parte non attuata dell'ex comparto RU4, contigua ai siti di interesse archeologici.

Il secondo comparto -individuato con UMI2- interessa una area prospiciente la sp115 .

L'obiettivo generale della revisione del comparto RU4 è quello di ricondurre gli interventi di trasformazione ereditati dai precedenti Piani ad un esito di diverso e minore impatto sul paesaggio urbano riducendo altezze e densità edilizie. Contestualmente si intende procedere ad una nuova articolazione degli spazi pubblici coinvolti nella trasformazione di tutte le aree appartenenti all'ambito.

In particolare, la traslazione di una quota ridotta della volumetria prevista originariamente nei pressi di Corte Bassa, in un'area a vocazione marcatamente residenziale, consente l'acquisizione da parte della amministrazione pubblica di un comparto strategico ai fini dell'evoluzione del polo archeologico azzerando, al contempo, l'impatto di un nuovo insediamento residenziale ad alta densità in un settore strategico per la costruzione dell'identità della città.

### *Attuazione del Piano*

La presente previsione di attuazione di AT04 può diventare efficace solo a seguito della revoca del Piano Attuativo convenzionato RU4 ed ha validità per un periodo di tempo non superiore ai due anni dalla pubblicazione del PGT. Nel caso in cui non si verifichi anche solo una di queste circostanze, non sussistono le condizioni per l'attuazione delle previsioni di piano.

Nel caso in cui non si verifichi anche una di queste circostanze, non sussistono le condizioni per l'attuazione delle previsioni di piano.

Qualora non sussistano le condizioni per l'attuazione dell'AT04, le aree comprese nel perimetro di UMI2 sono destinate a servizi di interesse generale e, per UMI1, vale quanto previsto nel piano di attuazione convenzionato RU4, così come per tutte le aree comprese nel suo originale perimetro.

### *Dati tecnici*

L'ambito è articolato in due Unità Minime di Intervento (UMI1,2)

L'attuazione di UMI1 comporta la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste all'interno del perimetro dell'originale RU4. E' facoltà dell'amministrazione monetizzare il valore delle opere sopra citate.

UMI1: St= 7333 mq

Destinazioni d'uso: servizi di interesse generale

UMI2: St= 7090 mq

Sf=St

Slp max= 3100

Hmax=10,50 ml

Destinazioni d'uso: come nella città consolidata

Rc; Sp: come nella città consolidata

### *Vincoli urbanistici e ambientali*

Classe fattibilità geologica: sottoclasse 3a, 3d

Classificazione acustica: III classe

### *Elementi di attenzione*

L'ambito AT4 UMI1 si trova in un sito di interesse storico archeologico ed area vincolata

L'ambito AT4 UMI2 confina con il tracciato della SP115 pertanto dovrà essere predisposto uno studio del clima acustico.

### *Criteri per la progettazione*

In alternativa a quanto previsto dalle norme generali in merito al computo della Slp, è consentita la realizzazione di un piano interrato o seminterrato emergente dal piano di riferimento con volumi di altezza inferiore ad 1 ml: tali volumi potranno essere occupati da boxes pertinenziali e volumi di servizio condominiali o alla residenza che non concorrono al calcolo della slp per una superficie pari a metà della Slp espressa dai vari lotti in cui verrà articolato l'intervento.

Verso gli spazi pubblici non è ammessa la realizzazione di recinzioni non integrate da siepi in essenze vegetali in modo da mitigarne la percezione. Il disegno delle recinzioni verso lo spazio pubblico dovrà essere unitario.

Aree minime per posteggi sono da reperirsi all'interno della superficie fondiaria.

Come evidenziato nelle tavole di piano, non sono consentiti accessi diretti dalla SP115 e sulla nuova strada di collegamento dalla rotonda, ma dovranno essere studiate delle soluzioni viabilistiche utilizzando unicamente la strada prevista nel comparto CRU7 già convenzionato.

L'ambito è soggetto a compensazione ambientale nei modi definiti dal Piano delle Regole.

### **AT05 \_ Ambito di Trasformazione "PIP"**

L'ambito comprende una area libera collocata a chiusura del fronte settentrionale del comparto produttivo di Lodi Vecchio per la quale si conferma la vocazione ad integrare l'offerta di aree destinate agli insediamenti artigianali attraverso iniziative promosse dall'Amministrazione (Piano per gli Insediamenti Produttivi PIP).

L'edificazione è disciplinata dai seguenti indici:

$St=Sf=31226$  mq

$Ut= 0,6$  mq/mq

$Hmax=12,50$  ml

Destinazioni d'uso: come per Ambiti produttivi, artigianali e commerciali esistenti

Rc; Sp: come per Ambiti produttivi, artigianali e commerciali esistenti

#### *Vincoli urbanistici e ambientali*

Classe fattibilità geologica: sottoclasse 3a

Classificazione acustica: V classe e IV classe circostante l'ambito

#### *Elementi di attenzione*

L'ambito AT5 si trova all'interno del II livello della rete RER

Presenza del perimetro del PLIS dei Sillari e del relativo corso d'acqua

Sono esclusi accessi diretti sulla SP140. La viabilità interna dell'ambito dovrà utilizzare percorsi esistenti da integrare o prolungare.

L'ambito è soggetto a compensazione ambientale nei modi definiti dal Piano delle Regole.

### **AT06 \_ Ambito di Trasformazione "San Lucio / Pandolfi"**

#### *Obiettivi generali dell'intervento*

L'ambito è articolato in due Unità minime d'intervento (UMI1,2). La prima comprende l'area su cui insisteva parte consistente della cascina S. Lucio all'ingresso del nucleo urbano e all'interno di ampi spazi liberi prossimi alla SP 115.

La seconda area è compresa tra la fascia di rispetto ferroviaria, via Piave e la S.P. per Salerano che costituisce un settore autonomo con vocazione legata all'insediamento di servizi di interesse generale.

Per le aree prossime alla cascina S. Lucio (UMI1), il Piano conferma la vocazione ad insediare attività ricettive e di pubblico esercizio aperte ad una ampia utenza. Questo settore, per la collocazione all'ingresso della città e per l'alto grado di accessibilità, è idoneo ad ospitare funzioni urbane e di rango sovracomunale. A ciò si aggiunge la disponibilità di spazi aperti che si possono aprire ad una fruizione legata alle funzioni principali insediabili: in questo contesto l'attuazione del piano dovrà considerare e trattare con attenzione i caratteri ambientali del contesto in cui si inserisce.

Le aree del secondo comparto (UMI2) si innestano nel sistema degli spazi pubblici di cintura nel margine sud orientale della città, integrandoli ed ampliando la disponibilità di aree per i servizi di interesse generale. Questa Unità Minima di Intervento, su richiesta

dell'Amministrazione Comunale, sarà ceduta anche anticipatamente rispetto l'attuazione dell'ambito.

#### *Dati tecnici*

Il comparto è costituito da due unità minime di intervento

##### UMI 1

St= Sf= 21200 mq

Slp massima: 4200 mq

Sp: 50% St

Sc: 4000 mq

Destinazione d'uso: attività ricettive, di pubblico esercizio, ricreative e servizi integranti la funzione principale.

Hmax: 8.5 ml

Tipo di intervento: nuova edificazione (ne)

##### UMI 2

St complessiva: 13.930 mq

Tale area segue la disciplina prevista per le aree destinate a servizi di interesse generale sia pubblici che privati.

H max: come città consolidata

#### *Vincoli urbanistici e ambientali*

Classe fattibilità geologica: sottoclasse 3a, 3d

Classificazione acustica: per UMI1 II classe, e per UMI2 III classe e IV relativamente alla vicinanza con la ferrovia e autostrada A1

Fascia di tutela dei corsi d'acqua: sul lato nord dell'ambito UMI1

#### *Elementi di attenzione*

Corridoio di III livello nella rete dei valori ambientali

Presenza di un corso d'acqua

#### *Criteri per la progettazione*

Le aree circostanti gli interventi edilizi potranno essere destinate ad integrare le funzioni principali legate alla ricezione quali, ad esempio: spazi aperti ricreativi, campi da gioco, ecc. Gli interventi sugli spazi aperti sono sottoposti all'approvazione della Pubblica Amministrazione.

L'intervento è soggetto a compensazione ambientale nei modi contemplati dal Piano delle Regole.

### **AT07 \_ Ambito di Trasformazione "SP140"**

L'ambito comprende una area libera in fregio alla SP140 adiacente ad importanti insediamenti produttivi attivi.

E' un settore già inserito nel novero delle aree destinate allo sviluppo produttivo dal PRG, per il quale si conferma la vocazione ad assecondare la crescita degli insediamenti industriali della società Trelleborg contermini.

L'edificazione è disciplinata dai seguenti indici:

St=Sf=18140 mq

Ut= 0,6 mq/mq

Hmax=12,50 ml

Destinazioni d'uso: come per Ambiti produttivi, artigianali e commerciali esistenti

Rc; Sp: come per Ambiti produttivi, artigianali e commerciali esistenti

### *Vincoli urbanistici e ambientali*

Classe fattibilità geologica: sottoclasse 3a, 3b

Classificazione acustica: V classe, e IV classe a ridosso del perimetro dell'ambito (SP140)

### *Elementi di attenzione*

Corridoio di II livello della RER

Vicinanza al sistema dei Sillari

Presenza di un corso d'acqua di competenza del consorzio Muzza bassa lodigiana

Gli interventi saranno da attuare prevedendo spazi distribuzione, di sosta per i mezzi pesanti ed autoveicoli all'interno dell'ambito stesso e dimensionati in rapporto alle attività da insediare.

E' prevista la monetizzazione totale o parziale delle urbanizzazioni II per una superficie non inferiore al 20% della St ed il concorso alle opere di realizzazione della rotatoria prossima all'area per importi non inferiori al 50% del costo complessivo dell'opera.

All'attuazione sarà da verificare la distanza degli elettrodotti insistenti sull'area ai sensi delle presenti norme e comunque in modo coerente con la normativa vigente in materia.

Ogni intervento è da assoggettare a compensazione ambientale nei modi previsti dalle norme di Piano.

## **AT08 \_ Ambito di Trasformazione "Sillaretto"**

L'ambito comprende una area libera in fregio alla corso del Sillaretto integrata nel tessuto artigianale esistente.

E' una area per la quale si conferma la vocazione ad assecondare la crescita degli insediamenti artigianali contermini esistenti della società Conter/Lincon.

La vicinanza al corso del Sillaro comporta la formazione previa cessione di spazi verdi fruibili attraverso la realizzazione di piste ciclabili.

L'edificazione è disciplinata dai seguenti indici:

St= 28100 mq

Sf= 20120 mq

Ut= 0,6 mq/mq

Hmax=12,50 ml

Destinazioni d'uso: come per Ambiti produttivi, artigianali e commerciali esistenti

Rc; Sp: come per Ambiti produttivi, artigianali e commerciali esistenti

### *Vincoli urbanistici e ambientali*

Classe fattibilità geologica: sottoclasse 3a, 3b, 3d, 3e (pozzo)

Classificazione acustica: V classe, e IV classe sul perimetro dell'ambito

Fascia di tutela dei corsi d'acqua: sul lato nord dell'ambito

Perimetro del PLIS dei Sillari

Porzione di ambito interessata da fascia di rispetto dei pozzi.

### *Elementi di attenzione*

Corridoio di III livello della rete dei valori ambientali

Vicinanza al sistema dei Sillari e del PLIS dei Sillari

Presenza di un corso d'acqua del reticolo idrico minore sul lato nord dell'ambito

Gli interventi saranno da attuare prevedendo spazi distribuzione, di sosta per i mezzi pesanti ed autoveicoli all'interno dell'ambito stesso e dimensionati in rapporto al numero ed alla tipologia delle attività da insediare.

E' prevista la cessione delle aree utili per la formazione degli spazi e dei percorsi di fruizione ambientale prossimi al Sillaretto.

Ogni intervento è da assoggettare a compensazione ambientale nei modi previsti dalle norme di Piano. Le tavole di piano individuano uno schema di piantumazione minimo.

## **CRU2 \_ Comparto di riqualificazione Urbana "Anfiteatro"**

### *Obiettivi generali dell'intervento*

L'attuazione del piano si colloca all'interno del ridisegno generale del margine sud per il quale è prevista la valorizzazione degli spazi comprendenti l'area archeologica dell'anfiteatro.

Integrato nel sistema degli spazi aperti urbani previsti, l'intervento contempla la costituzione di un articolato complesso residenziale aperto verso gli spazi pubblici circostanti

### *Dati tecnici*

Il comparto è costituito da una unica unità di intervento

UMI1: St= 13330 mq

Sf= 7397 mq

Slp= 3500 mq

Destinazioni d'uso= come nella città consolidata

Rc; Sp= come nella città consolidata

H max= 10,5 ml

Tipo di intervento: nuova edificazione (ne)

### *Vincoli urbanistici e ambientali*

Classe fattibilità geologica: sottoclasse 3a, 3d

Classificazione acustica: II classe, III classe,

Vicinanza ad una cascina attiva (c.na Santa Maria) con allevamento di bovini

### *Criteri per la progettazione*

Si dovranno privilegiare fronti discontinui orientati verso sud e verso l'area archeologica evitando la formazione di cortine edilizie continue prospettanti sul margine della città.

In alternativa a quanto previsto dalle norme generali in merito al computo della Slp, è consentita la realizzazione di un piano interrato o seminterrato emergente dal piano di riferimento con volumi di altezza inferiore ad 1 ml: tali volumi potranno essere occupati da boxes pertinenziali e volumi di servizio condominiali o alla residenza che non concorrono al calcolo della slp per una superficie pari a metà della Slp espressa dai vari lotti in cui verrà articolato l'intervento.

Verso gli spazi pubblici non è ammessa la realizzazione di recinzioni non integrate da siepi in essenze vegetali in modo da mitigarne la percezione. Il disegno delle recinzioni verso lo spazio pubblico dovrà essere unitario.

L'ambito è soggetto a compensazione ambientale nei modi definiti dal Piano delle Regole.

L'attuazione del piano è subordinata alla verifica delle distanze dagli allevamenti zootecnici, così come stabilito dal locale regolamento d'igiene. Gli interventi posti a distanze critiche sotto questo aspetto, potranno essere attuati solo a seguito dell'eliminazione delle cause di interferenza, o comunque garantendo le distanze minime previste dal vigente regolamento locale d'igiene.

## CRU5 \_ Comparto di riqualificazione Urbana "San Lorenzo"

### *Obiettivi generali dell'intervento*

Il complesso cascinale di S. Lorenzo è collocato sul fronte meridionale della città in una posizione isolata prospiciente la via d'accesso all'urbanizzato provenendo da Borgo S.G. E' un insieme di edifici residenziali e rustici in buono stato di conservazione il cui ruolo è rilevante nel disegno dei margini urbani per i seguenti aspetti:

- anticipa il sito archeologico di Corte Bassa che, all'interno del disegno del Piano, rappresenta una polarità di valenza sovracomunale;
- conserva sostanzialmente intatto l'impianto ed i caratteri architettonici del complesso cascinale originale organizzato attorno alla corte centrale;
- la sua posizione segna la soglia urbana e l'inizio del corridoio ambientale del Sillaro;
- è nel novero dei complessi rurali di interesse storico individuati dalla Regione Lombardia.

L'obiettivo generale è quello di preservare il ruolo urbano e paesistico del complesso pur aprendolo ad una ampia possibilità di trasformazioni edilizie tali da rendere sostenibile nel tempo il mantenimento dei suoi caratteri principali.

In questo quadro generale, si sono selezionati i seguenti elementi da sottoporre a tutela:

- l'edificio residenziale principale;
- l'impianto della corte;
- la configurazione unitaria ed il rapporto con la campagna circostante;
- non è consentita la tipologia della villetta isolata su lotto

### *Attuazione del piano*

L'attuazione del comparto comporta l'elaborazione preliminare di un progetto di intervento complessivo (masterplan) che evidenzia i caratteri morfotipologici e quantitativi principali dei diversi interventi compatibili con le indicazioni che seguono, da approvarsi da parte dell'amministrazione comunale. Inserirle in un disegno complessivo, le trasformazioni potranno essere realizzate singolarmente ed in tempi diversi.

### *Dati tecnici*

St=8900 mq

Sf=2650 mq

Slp complessiva max=2300mq

Hmax= 8,50 ml o quelle esistenti

Destinazioni d'uso: come nella città consolidata

### *Vincoli urbanistici e ambientali*

Classe fattibilità geologica: sottoclasse 3a

Classificazione acustica: III classe, mista

Vicinanza di cascina attiva (c.na Santa Maria) con allevamento zootecnico da delocalizzare.

### *Elementi di attenzione*

Cono visivo della Basilica di San Bassiano in direzione est

Vicinanza al Polo archeologico

Alcuni immobili classificati nel SIRBEC Regionale

### *Criteri per la progettazione*

Fatto salvo l'edificio principale da salvaguardare attraverso interventi fino alla conservazione formale (cf), gli altri edifici attestati sulla corte possono essere sostituiti integralmente da

nuovi edifici. Questi dovranno confermare il perimetro cortilizio esistente e, verso la campagna, non potranno superare il perimetro della superficie edificabile individuata dalle tavole di piano. La loro realizzazione è da abbinare alla costruzione di un muro di cinta su tutto il perimetro esterno del nuovo complesso che conferisca carattere unitario all'intervento secondo il tipico rapporto tra costruito e campagna della cascina lodigiana.

Per il manufatto rustico adiacente alla casa padronale si consiglia il mantenimento dei caratteri morfotipologici principali attraverso interventi di ristrutturazione (ri) che comunque consentano la completa rifunzionalizzazione del manufatto col fronte interno attestato sul sedime originale del perimetro della corte.

Per gli altri manufatti privi di caratteri di originalità, si consiglia la demolizione; diversamente, gli interventi consentiti non possono superare la manutenzione straordinaria (ms) senza cambio di destinazione d'uso.

Il progetto dovrà prevedere l'arretramento del limite su via S. Lorenzo tale da consentire l'adeguamento della sezione stradale esistente.

Le altezze consentite per le nuove edificazioni devono essere minori di 8.50ml o inferiori a quelle dei manufatti esistenti che si sostituiscono.

Le tavole di piano individuano l'area occupabile dagli edifici di nuova formazione (Sf) e l'edificio principale.

L'ambito è soggetto a compensazione ambientale nei modi definiti dal Piano delle Regole.

Le tavole di piano individuano lo schema di piantumazione minimo.

## **CRU6 \_ Comparto di riqualificazione Urbana "Santa Maria"**

### *Obiettivi generali dell'intervento*

A partire dai caratteri morfotipologici originali del complesso e dalla posizione della cascina alle porte della città, il Progetto si pone come principali obiettivi la salvaguardia dei caratteri morfotipologici del complesso, la tutela del suo valore ambientale e del rapporto esistente tra edifici e spazio aperto. Il localizzazione urbana apre alla possibilità di introdurre nuove funzionalità di tipo residenziale.

Il comparto è stato suddiviso in due Unità Minime d'Intervento distinte per caratteri morfotipologici degli edifici preesistenti, per livello di tutela a cui saranno da sottoporre gli immobili e per destinazione d'uso consolidata.

### *Vincoli urbanistici e ambientali*

Classe fattibilità geologica: sottoclasse 3a

Classificazione acustica: II classe

Presenza di attività zootecnica da delocalizzare

### *Elementi di attenzione*

Cono visivo della Basilica di San Bassiano in direzione est

Vicinanza al Polo archeologico

Alcuni immobili classificati nel SIRBEC Regionale

### *UMI1\_ Attuazione del Piano*

L'attuazione del piano è subordinata alla dismissione della cascina e dall'allontanamento degli allevamenti zootecnici nelle forme e nei modi previsti dalle normative vigenti e secondo quanto prescritto dalle presenti norme.

Le tavole di Piano individuano per ogni manufatto la tipologia di intervento compatibile con la consistenza fisica degli immobili facendo riferimento alle tipologie d'intervento relative al nucleo di antica formazione.

Le coperture devono mantenere le inclinazioni originali con manto in coppi tradizionali; eventuali aperture nel tetto (lucernari, abbaini) devono essere strettamente indispensabili per garantire la manutenzione ed il funzionamento tecnologico dell'edificio nei casi in cui il

sottotetto non abbia caratteristiche di abitabilità. Nel caso di sottotetti abitabili tali elementi devono essere sufficienti a garantire il rapporto aeroilluminante. In tal caso devono essere privi di aspetti morfologico - strutturali turbativi e non emergere dal piano di falda.

Il consolidamento ed il risanamento delle strutture deve mantenere o reiterare le caratteristiche figurative preesistenti. Le gronde devono rispettare gli aggetti preesistenti e devono essere realizzate con materiali tipici locali (legno, cotto, beola); i canali ed i pluviali devono essere in rame o in lamiera verniciata.

Per i rustici è prescritta la conservazione della sagoma tridimensionale ed è consentita la riqualificazione del manufatto e totale rifunzionalizzazione con aumento della Slp attraverso un intervento che mantiene chiaramente riconoscibile la morfologia originaria in tutte le parti la sagoma tridimensionale dell'edificio. Si tratta di un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in parte diverso dal precedente nel rispetto dei suoi caratteri principali.

Attraverso la scelta opportuna dei rapporti tra i pieni ed i vuoti e l'utilizzo di materiali e tecnologie costruttive adeguate, sono consentite tutte le opere necessarie a nuove forme di utilizzo dell'edificio principale e, ove consentito, delle sue parti aperte su più lati.

In caso di comprovata impossibilità tecnica di consolidare e conservare singole parti delle strutture esistenti, è ammessa la loro sostituzione. Quest'ultima dovrà avvenire in modo da riprodurre identicamente l'originale per dimensione e posizione, ogni elemento connotante esternamente il prospetto esistente, i rapporti tra i pieni e vuoti, la quota d'imposta del tetto e la sua pendenza, i cornicioni, cornici, lesene, elementi aggettanti, ecc. Non sono ammessi boxes e volumi di servizio posti al di fuori del sedime degli edifici esistenti e gli accessi dovranno essere garantiti esclusivamente dall'interno della corte.

Verso le parti pubbliche non è ammessa la realizzazione di nuove recinzioni in ferro, cemento o altro materiale visibile dall'esterno delle corti. E' ammessa la realizzazione di siepi in essenze vegetali adeguate che non pregiudichino la visione degli edifici principali del complesso dall'esterno abbinata a recinzioni metalliche di colore scuro.

E' suggerita la conservazione ed il ripristino di murature di cinta esistenti.

La guida agli interventi nella città di antica formazione fornisce indicazioni non cogenti su alcuni aspetti compositivi che dovranno essere rispettati negli interventi nel comparto.

Le destinazioni d'uso sono assimilabili a quelle della città consolidata

Il recupero degli immobili con destinazione residenziale e per i quali sono previsti interventi di restauro (re), risanamento conservativo (rc) ristrutturazione e conservazione formale e (cf) è consentito attraverso richiesta di permesso di costruire o titolo equipollente.

Per procedere alla rifunzionalizzazione degli altri immobili (ne-rustici) o all'ampliamento (a) ove consentito e nelle forme sopra precisate, è da approvare da parte della amministrazione un preliminare progetto di intervento complessivo (masterplan) che evidenzi i caratteri morfotipologici e quantitativi principali dei diversi interventi compatibili con le presenti indicazioni. Inseriti in un disegno complessivo e condiviso, le trasformazioni potranno essere realizzate singolarmente ed in tempi diversi.

#### *UMI2\_ Attuazione del Piano*

Tale intervento dovrà porsi come obiettivo prioritario la salvaguardia dell'edificio principale di pregio posto in fregio alla strada denominato "il Palazzone" vincolato dalla Sovrintendenza ai sensi delle normative vigenti.

Saranno inoltre consentiti il recupero a fini abitativi dei volumi accessori e dei porticati esistenti senza prevedere variazioni della sagoma tridimensionale e la sistemazione degli spazi aperti pubblici e privati con sistemazione delle sedi stradali e con la previsione di realizzare posti auto non visibili dal piano stradale anche interrati o seminterrati.