COMUNE DI CASALMAIOCCO
Provincia di Lodi
Regione Lombardia

PIANO REGOLATORE GENERALE
VARIANTE GENNAIO 2002

Variante approvata con la "procedura semplificata"
di cui all'art. 3 della Legge Regionale 23 giugno 1997, n. 23.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

I N D I C E

TITOLO PRIMO
DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 01. Oggetto del P.R.G. e delle presenti norme
Art. 02. Elaborati del Piano Regolatore Generale
Art. 03. Urbanizzazione primaria
Art. 04. Urbanizzazione secondaria
Art. 05. Opere necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi
Art. 06. Definizioni ed indici
Art. 07. Destinazione d'uso
Art. 08. Aree di pertinenza
Art. 09. Viabilità
Art. 10. Fascia di rispetto per i corsi d'acqua
Art. 11. Costruzioni in aderenza
Art. 12. Attività commerciali
Art. 13. Edifici destinati ad impianti tecnologici

TITOLO SECONDO
ATTUAZIONE DEL PIANO

Art. 14. Modalità di attuazione del P.R.G.
Art. 15. Pianificazione attuativa
Art. 16. Aree per standards urbanistici nei P.A.
Art. 17. Elaborati a corredo dei Piani Attuativi

TITOLO TERZO
NORME DI ZONA

Art. 18. Zone omogenee
Art. 19. Zona B - Nucleo rurale di antica formazione
Art. 20. Zona C1 - Zona residenziale di completamento
Art. 21. Zona C2 - Residenziali di espansione in P.A. vigenti
Art. 22. Zona C3 - Zona residenziale di espansione
Art. 23. Zona D1 - Zona produttiva esistente e di completamento
Art. 24. Zona D2 - Zona produttiva di espansione in P.A. vigenti
Art. 25. Zona D3 - Zona produttiva di espansione
Art. 26. Zona D4 - Zona di magazzinaggio esistente e di completamento
Art. 27. Zona D5 - Zona terziaria e commerciale
Art. 28. Zona E1 - Zona agricola di sviluppo
Art. 29. Zona E2 - Zona agricola di sviluppo con limiti per gli allevamenti zootecnici
Art. 29bis. Zona E3 - Aree di pertinenza di insediamenti agricoli esistenti ricadenti nelle fasce laterali ai corsi d'acqua di cui all'art. 16 delle N.T.A. del P.T.C.C. del Consorzio del Lodigiano
Art. 30. Zona F1 - Aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico al servizio degli insediamenti residenziali (standards urbanistici per la residenza)
Art. 31. Zona F2 - Aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico al servizio degli insediamenti produttivi (standards urbanistici per l'industria)
Art. 32. Zona F3 - Aree per servizi tecnologici e servizi speciali
Art. 33. Zona G1 - Fasce di rispetto stradale
Art. 34. Zona G2 - Zona di rispetto cimiteriale
Art. 35. Zona G3 - Fascia di rispetto lungo i corsi d'acqua
Art. 36. Zona G4 - Fascia di tutela ambientale lungo i corsi d'acqua (articolo 16 N.T.A. del P.T.C.C.)
Art. 37. Aree destinate alla viabilità
Art. 38. Edifici di interesse storico e monumentale di rilevanza comprensoriale (Articolo 24 N.T.A. del P.T.C.C. del Consorzio del Lodigiano)
Art. 39. Arretramento dell'edificazione dagli elettrodotti
Art. 40 Zone di rispetto dei pozzi idrici

TITOLO PRIMO

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 01 OGGETTO DEL P.R.G. E DELLE PRESENTI NORME

Il Piano Regolatore Generale disciplina l'uso dell'intero territorio comunale.

Le attività comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale nonché le attività relative al patrimonio edilizio esistente - ivi comprese quelle di modificazione della destinazione d'uso - sono soggette alle prescrizioni delle vigenti leggi nazionali e regionali, alle presenti norme e, per quanto non in contrasto con esse, alle disposizioni del regolamento edilizio e degli altri regolamenti comunali.

Le presenti norme integrano le previsioni urbanistiche contenute negli elaborati grafici del Piano Regolatore, anche agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia.

Il Piano Regolatore Generale dovrà essere sottoposto a sistematica verifica di coerenza, sia nei confronti dell'attendibilità delle previsioni assunte, sia nei confronti dei Piani generali e di settore delle istituzioni a livello sovracomunale.

Art. 02 ELABORATI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Il Piano Regolatore Generale é costituito dai seguenti elaborati:

A) **Variante 1998** (considerata "*variante generale* " in sede di approvazione):
- adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 15 del 4 maggio 1998;
- adottata definitivamente con deliberazione di Consiglio Comunale n. 62 del 23 dicembre 1998;
- approvata con deliberazione della Giunta Provinciale della Provincia di Lodi n. 59 del 10 marzo 1999.

01	-	Relazione illustrativa della variante Modificato in seguito ad accoglimento di osservazioni		
02	-	Corografia	scala	1 : 25.000
03	-	Stato di fatto del territorio		
	03.A	- Stato di fatto del territorio 1:5.000	scala	1 : 5.000
	03.B.1	- Stato di fatto 1:2.000: foglio 1	scala	1 : 2.000
	03.B.2	- Stato di fatto 1:2.000: foglio 2	scala	1 : 2.000

03.B.3 -	Stato di fatto 1:2.000: foglio 3	scala 1 :	2.000
03.B.4 -	Stato di fatto 1:2.000: foglio 4	scala 1 :	2.000
03.B.5 -	Stato di fatto 1:2.000: foglio 5	scala 1 :	2.000
03.B.6 -	Stato di fatto 1:2.000: foglio 6	scala 1 :	2.000
04 -	Previsioni del P.T.C.C. del Consorzio del Lodigiano: estratto azzonamento P.T.C.C. vigente	scala 1 :	5.000
05 -	Previsioni del P.T.C.C. del Consorzio del Lodigiano: estratto azzonamento variante P.T.C.C.		
05.0 -	Previsioni del P.T.C.C. del Consorzio del Lodigiano: estratto azzonamento variante P.T.C.C. 1:5.000	scala 1 :	5.000
05.1 -	Previsioni del P.T.C.C. del Consorzio del Lodigiano: estratto azzonamento variante P.T.C.C. 1:2.000: foglio A	scala 1 :	2.000
05.2 -	Previsioni del P.T.C.C. del Consorzio del Lodigiano: estratto azzonamento variante P.T.C.C. 1:2.000: foglio B	scala 1 :	2.000
05.3 -	Previsioni del P.T.C.C. del Consorzio del Lodigiano: estratto azzonamento variante P.T.C.C. 1:2.000: foglio C	scala 1 :	2.000
06 -	Superficie urbanizzata e superficie urbanizzabile Variante adottata del P.T.C.C. del Consorzio del Lodigiano: art. 16.5. delle N.T.A. Variante modificata in seguito ad accoglimento di osservazioni: art. 16.3 delle N.T.A.		
06.0 -	Superficie urbanizzata e superficie urbanizzabile: quadro d'unione	scala 1 :	5.000
06.1 -	Superficie urbanizzata: foglio A	scala 1 :	2.000
06.2 -	Superficie urbanizzata: foglio B	scala 1 :	2.000
06.3 -	Superficie urbanizzata: foglio C	scala 1 :	2.000
06.4 -	Superficie urbanizzabile: foglio A	scala 1 :	2.000
06.5 -	Superficie urbanizzabile: foglio B	scala 1 :	2.000
06.6 -	Superficie urbanizzabile: foglio C	scala 1 :	2.000
07 -	Analisi nuclei rurali di antica formazione	scala 1 :	1.000
08 -	Azzonamento vigente con individuazione degli ambiti di variante		
08.1 -	Azzonamento vigente con individuazione degli ambiti di variante: foglio 1	scala 1 :	2.000
08.2 -	Azzonamento vigente con individuazione degli ambiti di variante: foglio 2 Modificato in seguito ad accoglimento di osservazioni	scala 1 :	2.000
09 -	Norme tecniche di attuazione vigenti con indicazione delle parti variate		
10 -	Azzonamento di variante		
10.0 -	Azzonamento: legenda e quadro d'unione dei fogli Modificato in seguito ad accoglimento di osservazioni	scala 1 :	5.000
10.1 -	Azzonamento di variante: foglio 1	scala 1 :	2.000
10.2 -	Azzonamento di variante: foglio 2	scala 1 :	2.000
10.3 -	Azzonamento di variante: foglio 3	scala 1 :	2.000
10.4 -	Azzonamento di variante: foglio 4	scala 1 :	2.000

10.5 - Azzonamento di variante: foglio 5
Modificato in seguito ad accoglimento di osservazioni scala 1 : 2.000

10.6 - Azzonamento di variante: foglio 6
Modificato in seguito ad accoglimento di osservazioni scala 1 : 2.000

11 - Disciplina interventi nei nuclei rurali di antica formazione scala 1 : 1.000

12 - Norme tecniche di attuazione di variante
Modificato in seguito ad accoglimento di osservazioni

B) Variante gennaio 2002:

- adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. ... del .....;
- adottata definitivamente con deliberazione di Consiglio Comunale n. ... del .....;
- pubblicata sul B.U.R.L. n. ... del ..... .

A - Relazione illustrativa della variante

B - Zone di recupero (ai sensi dell'art. 27 della legge 5 agosto 1978, n. 457) scala 1 : 2.000

C - (Corrisponde all'elaborato di P.R.G. 10.5) Azzonamento vigente con indicazione degli ambiti oggetto di variante: foglio 5 scala 1 : 2.000

D - (Sostituisce l'elaborato di P.R.G. 10.5) Azzonamento di variante: foglio 5 scala 1 : 2.000

E - (Corrisponde all'elaborato di P.R.G. 12) Norme tecniche di attuazione vigenti con indicazione delle parti modificate

F - (Sostituisce l'elaborato di P.R.G. 12) Norme tecniche di attuazione di variante

Degli elaborati suddetti, quelli contrassegnati con i numeri seguenti hanno carattere prescrittivo:
- Variante 1998 (considerata "*variante generale* " in sede di approvazione): 10, 11, 12,
- Variante gennaio 2002: B, D, F.

Gli elaborati rimanenti – sia della "Variante 1998", sia della "Variante gennaio 2002", hanno mero carattere illustrativo e/o istruttorio.

Art. 03 URBANIZZAZIONE PRIMARIA

L' "urbanizzazione primaria" o "urbanizzazione tecnologica" é costituita dall'insieme delle opere e servizi tecnologici atti a rendere possibile l'edificazione del suolo e l'uso degli edifici. Tali opere sono:

1. Le strade urbane e quelle al servizio dei lotti edificabili, idonee al transito veicolare, fornite di adeguata pavimentazione e, ove prescritto, dei relativi spazi accessori quali i marciapiedi, le aree di manovra e di sosta, le aiuole spartitraffico, le fasce verdi laterali, ecc.

   In particolare si considerano facenti parte della viabilità gli spazi di sosta e parcheggio situati nella sede stradale (piattaforma stradale).

2. I parcheggi di uso pubblico di quartiere e i relativi spazi di manovra.

3. Le condotte per lo smaltimento delle acque meteoriche e dei liquami di rifiuto con i relativi manufatti accessori (quali camerette di ispezione, pozzetti a caditoia, ecc.) nonché gli impianti di depurazione ad esse collegati.

4. Le condotte per l'erogazione dell'acqua potabile, i relativi impianti di captazione, decantazione, depurazione, sollevamento, accumulo ed opere accessorie.

5. La rete di distribuzione dell'energia elettrica con le relative cabine secondarie di trasformazione.

6. La rete di distribuzione del gas metano con le relative cabine locali di decompressione.

7. La rete di pubblica illuminazione delle aree stradali di cui al precedente punto 1 e dei parcheggi ed annessi spazi di manovra di cui al precedente punto 2, con i relativi manufatti.

8. La rete di distribuzione telefonica con i relativi manufatti.

9. Gli spazi di verde attrezzato al servizio della residenza.

Le sole aree occupate dalle opere di cui ai punti 02 e 09 rientrano nel computo delle "aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico" di cui all'articolo 41 sexies - ottavo comma - della Legge 1150/1942, articolo 1 del D.I. 1444/1968 e articolo 22 della Legge Regionale 51/1975; le rimanenti aree non verranno invece computate a tal fine.

Art. 04 URBANIZZAZIONE SECONDARIA

L' "urbanizzazione secondaria" o "urbanizzazione sociale" é costituita dall'insieme delle opere atte a soddisfare le principali esigenze del vivere sociale.

Tali opere sono in linea di massima:

1. Gli asili nido.

2. Gli edifici per l'istruzione di base (scuole materne e dell'obbligo).

3. Gli edifici e gli impianti di carattere sanitario, annonario, culturale, amministrativo, religioso, assistenziale, sociale. Gli edifici ed impianti di interesse religioso classificabili fra le opere di urbanizzazione sono quelli stabiliti dall'art. 2 della Legge Regionale 09 maggio 1992, n. 20.

4. I parchi e giardini pubblici ed il verde attrezzato per lo sport, la ricreazione e lo svago.

5. I parcheggi di uso pubblico non di quartiere ma di livello comunale, con i relativi spazi di manovra.

Tutte le aree occupate dalle opere sopra elencate rientrano nel computo delle "aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico" di cui all'articolo 41 sexies - ottavo comma - della Legge 1150/1942, articolo 1 del D.I. 1444/1968 e articolo 22 della Legge Regionale 51/1975.

Art. 05 OPERE NECESSARIE AD ALLACCIARE LA ZONA AI PUBBLICI SERVIZI

Le opere necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi sono quelle opere di carattere generale, di tipo viario e tecnologico, indispensabili a garantire il collegamento della viabilità e dei servizi tecnologici di quartiere con il sistema generale urbano o extraurbano. Sono considerate tali:

1. Le opere stradali appartenenti alla rete della grande viabilità e delle strade urbane principali indicate nel P.R.G., coi relativi spazi accessori.

2. La rete di smaltimento dei liquami di rifiuto.

3. Le reti di distribuzione dell'acqua potabile, dell'energia elettrica, del servizio telefonico, del gas.

Nessuna delle aree occupate dalle opere sopra elencate rientra nel computo delle "aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico" di cui all'articolo 41 sexies - ottavo comma - della Legge 1150/1942, articolo 1 del D.I. 1444/1968 e articolo 22 della Legge Regionale 51/1975.

Art. 06 DEFINIZIONI ED INDICI

Nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione vengono utilizzate le seguenti definizioni ed i seguenti indici edilizio-urbanistici, desunti, nella loro sostanza, dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento del Consorzio del Lodigiano (articolo 67):

A - DEFINIZIONI

Superficie territoriale (St):

é l'intera superficie, espressa in ettari, perimetrata ed assoggettata all'obbligo di Piano Attuativo sulle tavole di azzonamento del P.R.G., con la sola esclusione delle aree riservate alla viabilità urbana principale, intendendosi come tale quella esplicitamente indicata nell'azzonamento di P.R.G.

Rientrano pertanto nella Superficie territoriale le aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico (standards urbanistici), le aree interessate dalla viabilità di quartiere previste dal Piano Attuativo e le relative fasce di rispetto.

Superficie fondiaria (Sf):

é la superficie netta, espressa in mq, del lotto edificabile o, più in generale, della porzione di terreno avente destinazione omogenea secondo le previsioni del P.R.G. o del Piano Attuativo, espressa in metri quadrati.

Risulta dalla Superficie territoriale (St), dedotte le aree destinate (secondo le previsioni di P.R.G. o di Piano Attuativo) alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria o ad eventuali altre opere che, pur essendo pubbliche o di uso pubblico (come ad esempio i cimiteri), non sono classificabili fra le "opere di urbanizzazione".

Essa costituisce normalmente l'area di pertinenza dell'edificio comprese eventuali aree "non aedificandi" (come ad esempio strade esistenti) sulle quali il P.R.G. prevede il computo della volumetria edificabile.

Superficie utile abitabile (Su):

é la somma delle superfici chiuse, espressa in mq, destinate o destinabili all'abitazione (come locali di soggiorno, camere da letto, cucine, bagni, disimpegni, ripostigli ed altri vani interni all'abitazione) e/o alle altre destinazioni d'uso consentite nelle zone residenziali (complementari, accessorie o compatibili con la residenza).

E' misurata al lordo dei muri e divisori interni e dei muri perimetrali, nonché della proiezione orizzontale di tutti gli spazi destinati ai collegamenti verticali quali scale, ascensori, montacarichi, ecc., e di tutti i collettori fissi verticali quali canne fumarie, canne di smaltimento rifiuti, asole per il passaggio impianti, ecc.

La presente definizione si applica:

- nelle zone del P.R.G. a destinazione residenziale, per tutti gli edifici;
- nelle zone del P.R.G. a destinazione agricola limitatamente agli edifici destinati a residenza.

Superficie non abitabile (Sn):

é la somma delle superfici al coperto, chiuse, espressa in mq, destinate ad attività accessorie all'abitazione e/o alle altre destinazioni d'uso consentite nelle zone residenziali (complementari, accessorie o compatibili con la residenza).

In essa sono inclusi:

- i locali di servizio, anche se esterni all'edificio principale, quali cantine, dispense, lavanderie, stenditoi, autorimesse, locali carrozzine, depositi rifiuti domestici, ripostigli esterni, ecc.;

- i locali destinati esclusivamente ad impianti tecnici, anche se esterni all'edificio principale, quali centrali termiche, locali macchine ascensore, locali trattamento aria, locali contatori ENEL, ecc.;

E' misurata al lordo dei muri e divisori interni e dei muri perimetrali, nonché della proiezione orizzontale di tutti gli spazi destinati ai collegamenti verticali quali scale, ascensori, montacarichi, ecc. e di tutti i collettori fissi verticali quali canne fumarie, canne di smaltimento rifiuti, asole per il passaggio impianti, ecc.

La presente definizione si applica:

- nelle zone del P.R.G. a destinazione residenziale, per tutti gli edifici;

- nelle zone del P.R.G. a destinazione agricola limitatamente agli edifici destinati a residenza.

Superficie lorda di pavimento (Slp):

é la somma delle superfici, espressa in mq, al coperto, chiuse o aperte, destinate ad attività produttive secondarie, ad attività terziario-commerciali e di servizio.

Comprende sia i locali destinati al lavoro che i locali e gli spazi al coperto destinati ad esposizione dei prodotti, al deposito di merci, attrezzi e macchinari o agli impianti tecnici.

Comprende altresì la proiezione orizzontale di tettoie, pensiline, porticati, balconi ed aggetti vari, nel caso siano sporgenti dal filo di facciata oltre mt 1,20.

E' misurata al lordo dei muri e divisori interni e dei muri perimetrali, nonché della proiezione orizzontale di tutti gli spazi destinati ai collegamenti verticali quali scale, ascensori, montacarichi, ecc. e di tutti i collettori fissi verticali quali canne fumarie, canne di smaltimento rifiuti, asole per il passaggio impianti, ecc.

La presente definizione si applica:

- nelle zone del P.R.G. a destinazione produttiva industriale e artigianale, per tutti gli edifici;

- nelle zone del P.R.G. a destinazione terziaria e commerciale, per tutti gli edifici;

Ciglio stradale (Cs):

ai sensi dell'art. 2 del D.M. 01.04.1968 n 1404, si definisce Ciglio stradale la linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine od altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili).

Altezza dell'edificio (H):

é l'altezza fuori terra, espressa in mt, dell'edificio ai fini delle presenti norme.

Si misura a partire dalla quota 0,00 convenzionale fino all'intradosso della struttura costituente la copertura dell'ultimo piano avente altezza netta interna uguale o maggiore a mt 2,40.

Se tale struttura é inclinata si assume la quota media ponderale dell'intradosso.

Per gli edifici a destinazione produttiva l'altezza si misura fino all'estremità inferiore delle strutture di sostegno della copertura (travi, tegoli, ecc.).

La quota 0,00 convenzionale verrà specificata sugli elaborati grafici allegati alla concessione e, successivamente, riportata sull'apposito verbale di assegnazione dei punti fissi; di norma coinciderà con la quota del marciapiede esistente o previsto o, in mancanza di questo, con la quota della strada dalla quale l'area di pertinenza dell'edificio ha l'accesso principale, aumentata di 15 cm.

Perimetro dell'edificio (Pe):

é il perimetro delle strutture dell'edificio, da assumere al fine della verifica delle distanze ammissibili dai confini di proprietà e dal ciglio stradale.

Per la verifica della distanza dal confine di proprietà, il Pe è definito da tutte le strutture edificate al di sopra della quota zero, verticali ed oblique, compresi pilastri, colonne, tiranti, saette e puntoni. Le strutture orizzontali a sbalzo (gronde, balconi, sporti aperti, scale aperte, ecc.) vengono prese in considerazione e pertanto concorrono a definire il Pe nel solo caso la loro sporgenza dal filo di facciata sia superiore a mt 1,20.

Per la verifica della distanza dal Ciglio stradale (Cs) il Pe è invece definito da tutte le strutture edificate, sia fuori terra (come sopra definite) che interrate.

Superficie coperta (Sc):

é l'area, espressa in mq, risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le strutture dell'edificio realizzate fuori terra.

Concorrono alla sua determinazione:

- le strutture chiuse;
- le strutture semichiuse, intendendosi come tali portici, balconi, logge e simili quando siano chiusi su tre lati;
- i porticati.

Le strutture orizzontali a sbalzo (gronde, balconi, sporti, scale, ecc), nel caso siano chiuse su meno di tre lati vengono prese in considerazione e concorrono a formare la Sc nel solo caso la loro sporgenza dal filo di facciata sia superiore a mt 1,20.

Superficie a verde (Sv):

é costituita dalle porzioni del terreno di pertinenza dell'edificio, comprese nella Sf, sistemate a verde e tali da garantire la permeabilità del terreno al fine del ravvenamento delle falde.

E' espressa in mq.

Parete finestrata (Pf):

é la parete di un edificio in cui sono realizzate aperture per l'aeroilluminazione di locali abitabili.

Per locali abitabili si intendono i locali che prevedono la permanenza di persone sia per usi abitativi (soggiorni, camere, ecc.) che per attività produttive o commerciali. Sono esclusi i locali destinati ai servizi (bagni, centrali termiche, ecc.) e ai disimpegni.

Parcheggio (P):

é la superficie, espressa in mq, ricavata all'interno dell'edificio o anche all'esterno purché dotata di idonea pavimentazione, riservata al parcheggio di automezzi di pertinenza dell'edificio stesso.

Può essere realizzata anche all'esterno della recinzione, purché sulla superficie fondiaria (Sf) di cui il richiedente la concessione dimostri con idoneo titolo di godere la proprietà o la disponibilità.

Oltre ai posti macchina veri e propri, da indicare sulle tavole di progetto con le relative dimensioni, é consentito computare anche gli spazi di manovra, purché in misura non superiore al 50% della superficie dei posti macchina.

Volume dell'edificio (V):

é il volume dell'edificio, espresso in mc, calcolato convenzionalmente moltiplicando la Superficie utile abitabile (Su) complessiva di ogni singolo piano per un'altezza virtuale di interpiano di mt 3,00 (a prescindere dall'altezza effettiva di interpiano).

La Superficie non abitabile (Sn) concorre alla formazione del Volume dell'edificio (V) solo qualora i locali presentino un'altezza netta interna superiore a mt 2,50.
In tal caso il volume sarà determinato dal prodotto della Sn per un'altezza virtuale di interpiano di mt 3,00.
Qualora i locali superino l'altezza di mt 2,50 solo per una porzione della loro superficie, ai fini del conteggio del volume verrà presa in considerazione solo detta porzione.
Per quanto concerne in particolare i sottotetti, si precisa che, in applicazione di quanto precedentemente stabilito, concorre alla formazione del Volume dell'edificio (V) la sola porzione di essi avente altezza netta interna superiore a mt 2,50: al fine della verifica dell'altezza interna verrà preso in considerazione l'intradosso del solaio di copertura, con esclusione di eventuali elementi sottostanti non in muratura (quali i controsoffitti in gesso, cartongesso, legno, fibra minerale, doghe metalliche, ecc.) e con esclusione di eventuali sottostanti travi, capriate e simili.

Il volume può essere, a seconda dei casi:

Vt = Volume territoriale. E' il volume edificabile sulla Superficie territoriale (St). Non comprende il volume relativo alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Vf = Volume fondiario. E' il volume edificabile sulla Superficie fondiaria (Sf), espresso in mc.

Nei casi in cui si renda necessario, ai fini della loro demolizione e ricostruzione mediante P.A., determinare il volume di edifici esistenti vetusti o aventi destinazione diversa da quella residenziale (stalle, fienili, rustici, capannoni, ecc.), e salvo che esista licenza o concessione edilizia contenente l'indicazione del relativo volume (nel qual caso si farà riferimento a tale indicazione), ci si atterrà ai seguenti criteri:

- verranno presi in considerazione unicamente quegli edifici, o parti di essi, che non abbiano carattere di provvisorietà (e che pertanto siano realizzati in muratura e solidamente e definitivamente infissi nel terreno);
- verranno presi in considerazione unicamente quegli edifici, o parti di essi, la cui edificazione si possa considerare legittimamente avvenuta;
- concorreranno alla determinazione del volume unicamente le porzioni degli edifici chiuse o semichiuse, intendendosi come tali portici, balconi, logge e simili quando siano chiusi su tre lati;

- verrà preso in considerazione il volume v.p.p. fuori terra, determinato a partire dalla quota di spiccato dell'edificio e fino all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano o, se a quota superiore, dello sporto di gronda.

L'involucro edilizio degli edifici esistenti costituisce "volume acquisito", e pertanto sempre suscettibile di utilizzo anche con destinazione diversa dalla precedente (purché consentita nella zona dal P.R.G. e fermo restando il rispetto delle norme di carattere igienico-sanitario) a prescindere dalla verifica dell'indice di edificabilità sul lotto, limitatamente alle parti computate all'atto del rilascio dell'originario provvedimento autorizzativo (licenza o concessione edilizia).

La presente definizione si applica:

- nelle zone del P.R.G. a destinazione residenziale, per tutti gli edifici;

- nelle zone del P.R.G. a destinazione agricola limitatamente agli edifici destinati a residenza.

Unità funzionale (Un.f):

si definisce "unità funzionale" un insieme di locali organizzati per un uso unitario ed autonomo, comprese le relative pertinenze, appartenenti o meno ad un medesimo edificio.
Costituiscono unità funzionale, ad esempio, un alloggio (con le relative pertinenze), un negozio (con le relative pertinenze), un ufficio (con le relative pertinenze), un laboratorio (con le relative pertinenze).

B - INDICI

If : Indice di edificabilità fondiaria:

Definisce il Volume (V), espresso in mc, realizzabile per ciascun mq di Superficie fondiaria (Sf).

Si applica in caso di rilascio di concessione singola non conseguente a Piano Attuativo.

Esso può essere:

If max = indice massimo di edificabilità fondiaria, che esprime il massimo volume realizzabile sull'unità di superficie fondiaria;

If min = indice minimo di edificabilità fondiaria, che esprime il minimo volume realizzabile sull'unità di superficie fondiaria.

Il presente indice si applica:

- nelle zone del P.R.G. a destinazione residenziale, per tutti gli edifici;

- nelle zone del P.R.G. a destinazione agricola limitatamente agli edifici destinati a residenza.

It : Indice di edificabilità territoriale:

Definisce il Volume (V), espresso in mc, realizzabile per ciascun ha di Superficie territoriale (St).

Si applica in caso di approvazione di Piano Attuativo.

Esso può essere:

It max = indice massimo di edificabilità territoriale, che esprime il massimo volume realizzabile sull'unità di superficie territoriale;

It min = indice minimo di edificabilità territoriale, che esprime il minimo volume realizzabile sull'unità di superficie territoriale.

Il presente indice si applica:

- nelle zone del P.R.G. a destinazione residenziale, per tutti gli edifici;
- nelle zone del P.R.G. a destinazione agricola limitatamente agli edifici destinati a residenza.

Uf : Indice di utilizzazione fondiaria:

Definisce la massima Superficie lorda di pavimento (Slp), espressa in mq, realizzabile per ciascun mq di Superficie fondiaria (Sf).

Si applica in caso di rilascio di concessione singola, non conseguente a Piano Attuativo e si esprime in mq/mq.

Il presente indice si applica:

- nelle zone del P.R.G. a destinazione produttiva industriale e artigianale, per tutti gli edifici;
- nelle zone del P.R.G. a destinazione terziaria e commerciale, per tutti gli edifici.

Ut : Indice di utilizzazione territoriale:

Definisce la massima Superficie lorda di pavimento (Slp), espressa in mq, realizzabile per ciascun ha di Superficie territoriale (St).

Si applica in caso di approvazione di Piano Attuativo e si esprime in mq/ha.

Il presente indice si applica:

- nelle zone del P.R.G. a destinazione produttiva industriale e artigianale, per tutti gli edifici;

- nelle zone del P.R.G. a destinazione terziaria e commerciale, per tutti gli edifici;

Rc : Rapporto di copertura:

Definisce la massima superficie coperta (Sc) ammissibile per ciascun mq di superficie fondiaria (Sf).

Ip : Indice di permeabilità:

Definisce la superficie a verde (Sv) minima per ogni mq di Superficie fondiaria (Sf).

Dc : Distanza dai confini di proprietà:

Definisce la distanza minima, espressa in mt, intercorrente tra il perimetro dell'edificio (Pe) e i confini di proprietà.

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, viene equiparato al confine di proprietà il limite che divide, sulle tavole di azzonamento del P.R.G., due differenti zone omogenee, quando una delle due sia vincolata all'uso pubblico per opere di urbanizzazione primaria e secondaria o per altre opere ed impianti pubblici e di interesse pubblico.

Ds : Distanza dal ciglio stradale:

Definisce la distanza, espressa in mt, minima ammessa tra il Perimetro dell'edificio (Pe) e il Ciglio stradale (Cs), in funzione della larghezza della strada (calibro stradale).

De : Distanza da edifici antistanti:

Definisce la distanza, espressa in mt, minima ammissibile tra Pareti finestrate (Pf) e pareti di edifici antistanti.

H max : Altezza massima degli edifici:

Definisce l'altezza (H) massima ammissibile per gli edifici in una data zona del territorio comunale, espressa in mt.

Sp : Superficie destinata a Parcheggi di pertinenza:

Definisce la quantità minima di superficie da destinare a Parcheggio (P) di pertinenza dell'edificio per ogni mc di Volume (V) o per ogni mq di Superficie lorda di pavimento (Slp).

E' espressa in mq.

Stn : Superficie destinata a spazi pubblici (standards):

Definisce parametricamente la quantità unitaria minima di aree destinate a spazi pubblici, ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, da cedere senza corrispettivo nell'attuazione delle previsioni di P.R.G. mediante Piano Attuativo.

La differenza fra tale quantità (o la maggior quantità eventualmente indicata sulle tavole nell'azzonamento del P.R.G., che dovrà ritenersi vincolante) e la intera dotazione pro-capite di P.R.G., determinata ai sensi dell'art. 22 della Legge Regionale 15 aprile 1975 n 51, verrà monetizzata a favore dell'Amministrazione Comunale; si precisa a tal fine che l'intera dotazione unitaria del presente P.R.G. è la seguente:

- residenza: 27,71 mq per abitante teorico (100 mc);

- attività industriali e artigianali: 20 % della superficie di terreno;

- attività commerciali e terziarie: 100 % della Slp.

Non concorrono a formare la Superficie destinata a spazi pubblici (standards) le aree relative alla viabilità coi relativi spazi di sosta e parcheggio in sede stradale, così come definiti al precedente articolo 03 - punto 1.

Art. 07 DESTINAZIONE D'USO

La destinazione d'uso del territorio comunale é definita per singole zone dalle tavole di azzonamento del P.R.G..

Esse indicano le zone destinate ad attrezzature ed edifici pubblici o di uso pubblico, le zone destinate alla residenza, le zone destinate alle attività produttive agricole, quelle destinate alle attività produttive secondarie e terziarie, le zone destinate alla conservazione e valorizzazione dell'ambiente, le aree destinate alla viabilità.

La destinazione d'uso consentita per ciascuna zona del territorio comunale é da intendersi come destinazione principale, intendendosi come tale la destinazione d'uso qualificante: in aggiunta alla suddetta destinazione d'uso principale sono sempre ammesse le destinazioni d'uso complementari od accessorie o compatibili, intendendosi come tali le destinazioni d'uso che integrano o rendono possibile la destinazione d'uso principale.

Più precisamente:

- nelle zone residenziali sono ammesse oltre alle abitazioni anche le attività complementari alla residenza e con essa compatibili, come negozi per la

vendita al dettaglio, esercizi per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, banche, ristoranti, sale di spettacolo, sale da gioco e locali per lo svago, agenzie, sedi di patronati e sindacati, studi professionali, uffici, attività artigianali di servizio alla residenza che non risultino nocive o moleste nei confronti di quest'ultima e che non richiedano tipologie edilizie apposite né comunque appositi edifici autonomi e distinti da quelli residenziali, magazzini e depositi di piccola entità che non richiedano tipologie edilizie apposite né comunque edifici autonomi e distinti da quelli residenziali, autorimesse, centri culturali, sociali e religiosi.

- nelle zone agricole, oltre agli edifici adibiti al ricovero degli animali, degli attrezzi e al deposito dei prodotti agricoli sono consentite l'abitazione del coltivatore o del conduttore, nei limiti e con le modalità stabilite dalla L.R. n. 93/1980.

- nelle zone destinate alle attività produttive secondarie (industria e artigianato) sono consentite le attività di deposito, di esposizione dei prodotti e manufatti connessi con l'attività produttiva svolta, gli uffici ove abbiano sede le funzioni direzionali dell'azienda, i laboratori di ricerca, le abitazioni destinate al titolare o al custode entro il limite stabilito dal P.R.G. per ciascuna zona. Sono consentite altresì le attività di commercio all'ingrosso, anche se esercitate congiuntamente al commercio al dettaglio, purché risulti prevalente l'attività all'ingrosso.

Non sono comunque ammesse residenze in zone produttive (agricole e secondarie) se non annesse e strettamente dipendenti dalle unità produttive stesse.

La destinazione d'uso delle aree e degli edifici e, all'interno di questi, di ciascuna unità funzionale (Un.f) deve risultare sia dalle tavole di progetto, allegate alle concessioni o alle autorizzazioni edilizie, sia dagli elaborati degli strumenti di pianificazione attuativa.

Ogni variazione della destinazione d'uso di aree o di edifici o di parte di questi ultimi costituenti unità funzionale è soggetta, ancorché non conseguita a mezzo di opere edilizie, a concessione, fatte salve le nuove norme eventualmente emanate dalla Regione in attuazione dei disposti della Legge n. 47/1985.

Art. 08 AREE DI PERTINENZA

Si definisce "area di pertinenza" di un edificio, ai fini delle presenti norme, la quantità di terreno considerata ai fini della verifica della possibilità edificatoria all'atto del rilascio della concessione edilizia (o licenza edilizia, o altro titolo previsto da norme vigenti).

Nel caso che, successivamente al rilascio della concessione edilizia (o licenza edilizia, o altro titolo previsto da norme vigenti), gli indici di edificabilità relativi all'area abbiano subito variazioni per effetto di intervenute

modificazioni della disciplina urbanistica, sarà possibile, qualora risulti più favorevole, rideterminare l'area di pertinenza applicando i nuovi indici.

Per gli edifici realizzati in assenza di provvedimento autorizzativo (ad esempio: edifici anteriori all'entrata in vigore della Legge 1150/42), ovvero realizzati in forza di licenza edilizia rilasciata anteriormente all'entrata in vigore di indici di edificabilità, si considera area di pertinenza quella avente superficie minore fra le seguenti:

- il lotto sul quale l'edificio insiste, appartenente alla medesima proprietà dell'edificio stesso;

- l'area determinata applicando all'edificio gli indici di edificabilità prescritti dalle presenti norme.

L'area di pertinenza, come innanzi definita, si considera asservita all'edificio e non potrà essere utilizzata una seconda volta per l'utilizzo degli indici di edificabilità.

Il vincolo di asservimento permane con il permanere dell'edificio, cessa in caso di demolizione del medesimo e può essere modificato in caso di modifica degli indici di edificabilità, qualora ciò risulti più favorevole.

E' consentito utilizzare, per il calcolo dell'edificabilità, aree delle proprietà confinanti, purché della medesima destinazione di zona, e purché in diretto rapporto di contiguità, ed entro il limite massimo del 30 % della volumetria ad esse relativa. In questo caso prima del rilascio della concessione (o altro titolo previsto da norme vigenti) dovrà essere prodotto apposito atto di asservimento sottoscritto dal confinante e regolarmente registrato e trascritto dal quale risulti l'esplicita rinuncia a successive utilizzazioni della volumetria ceduta.

Art. 09 VIABILITA'

I tracciati e la tipologia delle principali sedi stradali in progetto o esistenti o da modificare sono indicati dal P.R.G. nelle tavole di azzonamento.

Sulle tavole di azzonamento del P.R.G. é indicato il calibro minimo obbligatorio delle strade di nuova previsione.

Le strade ed i percorsi ciclo-pedonali indicati nelle tavole di azzonamento del P.R.G. dovranno avere calibro non inferiore a mt 3,00.

La definizione delle strade di distribuzione interna o integrative della rete esistente nelle zone residenziali ed industriali di espansione e di ristrutturazione urbanistica sarà oggetto dei relativi Piani Attuativi che ne stabiliranno tracciati e caratteristiche, in relazione alle soluzioni planivolumetriche prospettate per le zone interessate.

Le strade indicate nelle tavole di P.R.G. in zone ricadenti negli ambiti sottoposti all'obbligo di Piano Attuativo hanno valore indicativo per quanto

riguarda l'andamento del tracciato e la determinazione della sezione viaria: in sede di definizione del Piano Attuativo tracciati e sezioni potranno subire gli adeguamenti tecnici eventualmente necessari.

Art. 10 FASCIA DI RISPETTO PER I CORSI D'ACQUA

In caso di nuova edificazione su area confinante con un corso d'acqua perenne, dovrà essere mantenuta libera da ogni manufatto edilizio, ivi compresa la recinzione, una fascia della profondità di mt 3,50 a partire dalla sommità della scarpata che funge da riva, al fine di consentire le normali operazioni di manutenzione del corso d'acqua medesimo. Nel caso che il corso d'acqua sia classificato fra le "acque pubbliche" la fascia suddetta dovrà avere profondità di mt 10,00 (art. 96, capo 7 - lettera F, del R.D. n. 523 del 25.07.1904.

Su tale fascia dovrà essere conservata la piantumazione esistente, fatta salva la facoltà di effettuare i normali interventi silvocolturali.

Sono fatti salvi eventuali allineamenti già in atto sui lotti adiacenti, comportanti una fascia di profondità diversa da quella sopra indicata.

Art. 11 COSTRUZIONI IN ADERENZA.

Sono ammesse costruzioni a confine di proprietà solo nei seguenti casi:

- ove, sul lotto confinante, preesista una costruzione a confine e la nuova costruzione sia prevista in aderenza solo in corrispondenza del fronte preesistente;
- ove l'edificazione su due lotti confinanti avvenga contestualmente, in forza di unica concessione su progetto unitario;
- ove venga stipulata una convenzione fra i confinanti.

Art. 12 ATTIVITA' COMMERCIALI

In tutte le zone del territorio comunale il rilascio di autorizzazioni per l'esercizio di attività commerciali al dettaglio e di attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, é soggetto all'osservanza di quanto stabilito dai piani comunali di cui alle leggi 11.06.1971, n. 426, 19.05.1976, n. 398, 14.10.1974, n. 524 e 05.08.1981, n. 416.

In caso di rilascio di concessione edilizia o di autorizzazione edilizia relative ad immobili da adibire ad attività commerciali e ad attività di somministrazione di alimenti e bevande dovrà essere posta particolare attenzione, ove possibile, alla predisposizione, su area adiacente o limitrofa, di idonee superfici a parcheggio nelle quantità previste dalla legislazione vigente.

Art. 13 EDIFICI DESTINATI AD IMPIANTI TECNOLOGICI

Gli edifici destinati a contenere impianti tecnici al servizio delle opere di urbanizzazione primaria, come le cabine di trasformazione dell'energia elettrica, le cabine di decompressione del gas, le piccole centrali telefoniche, le attrezzature necessarie per il sollevamento, il trattamento e la distribuzione dell'acqua potabile, potranno essere realizzati secondo la normativa specifica vigente in materia.

Gli edifici in argomento dovranno in ogni caso essere progettati e realizzati con caratteristiche tali da consentirne l'armonico inserimento nell'ambiente circostante.

TITOLO SECONDO

ATTUAZIONE DEL PIANO

Art. 14 MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Il Piano Regolatore Generale si attua mediante la Concessione Edilizia di cui agli artt. 1 e seguenti della Legge 28.01.1977, n. 10, conseguente o meno alla formazione ed approvazione di uno dei Piani urbanistici Attuativi (P.A.) previsti dalle leggi vigenti.

Il Piano Regolatore indica, nelle tavole dell'azzonamento, gli ambiti entro i quali gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia sono obbligatoriamente subordinati alla preventiva approvazione del Piano Attuativo.

Art. 15 PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

Fatto salvo quanto stabilito dalle leggi vigenti, i Piani urbanistici Attuativi mediante i quali vengono attuate le previsioni di P.R.G. sono i seguenti:

a) Piani Particolareggiati (P.P.) di cui agli artt. 13 e seguenti della Legge 17.08.1942, n. 1150 e successive modificazioni;

b) Piani di Recupero (P.R.) del patrimonio edilizio esistente, di cui agli artt. 28 e seguenti della Legge 05.08.1978, n. 457;

c) Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) di cui alla Legge 18.04.1962, n. 167 e successive modificazioni;

d) Piani per Insediamenti Produttivi (P.I.P.) di cui all'articolo 27 della Legge 22.10.1971, n. 865;

e) Piani di Lottizzazione (P.L.) di cui all'articolo 28 della Legge 17.08.1942, n. 1150 e all'art. 36 della Legge Regionale 15.04.1975, n. 51;

f) Programmi Integrati di Intervento (P.I.I.) di cui alla Legge 17.02.1992, n. 179;

g) Programmi di Recupero Urbano (P.R.U.) di cui all'articolo 11 della Legge 04.12.1993, n. 493.

Le tavole dell'azzonamento di P.R.G. indicano generalmente con la generica sigla P.A. l'obbligo di approvazione di un Piano Attuativo, intendendosi per

tale uno dei Piani sopra elencati e fatto salvo quanto stabilito dalle leggi vigenti.

Gli strumenti e le procedure della pianificazione attuativa, come pure il contenuto dei singoli Piani Attuativi sono disciplinati dalle vigenti leggi nazionali e regionali.

I Piani Attuativi debbono disciplinare l'uso di tutte le aree comprese nell'ambito contrassegnato dalla sigla P.A. (o eventualmente da altra più specifica).

Sono in ogni caso fatte salve e riconfermate dal P.R.G. le previsioni di Piani Attuativi già adottati dal C.C. alla data di adozione del presente P.R.G

Piani di Lottizzazione: scadenza della validità della convenzione.

Nel caso che, al termine del periodo di validità della convenzione di lottizzazione di cui all'articolo 28 della Legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni, non siano state chieste dal Lottizzante (in tutto o in parte) le concessioni edilizie per l'edificazione delle aree incluse nel perimetro del P.L., l'edificazione delle aree stesse potrà essere portata a compimento mediante il rilascio di concessioni singole (o altro titolo previsto da norme vigenti) e senza necessità di rinnovo della convenzione, a condizione che il Lottizzante abbia ottemperato a tutti gli obblighi ed oneri posti a suo carico dalla convenzione.

Qualora si verifichi tale ipotesi, ai fini del rilascio delle concessioni (o altro titolo previsto da norme vigenti) si farà riferimento agli indici di edificabilità previsti dal Piano di Lottizzazione.

Al contrario, nel caso che il Lottizzante non abbia ottemperato a tutti gli obblighi ed oneri posti a suo carico, l'edificazione delle aree incluse nel perimetro del Piano di Lottizzazione potrà essere portata a compimento solo previo rinnovo della convenzione.

Art. 16 AREE PER STANDARDS URBANISTICI NEI P.A.

Secondo quanto stabilito dalla Legge Regionale 60-61/1977, all'interno del perimetro di ciascun Piano Attuativo dovranno essere reperite le aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico di cui all'art. 41 sexies, comma ottavo, della Legge 1150/1942, art. 1 del D.I. 1444/68 e art. 22 della Legge Regionale 51/75.

L'intera dotazione unitaria del presente P.R.G. è la seguente:

- residenza:	27,71 mq per abitante teorico (100 mc);
- attività industriali e artigianali:	20 % della superficie di terreno;
- attività commerciali e terziarie:	100 % della Slp.

Considerata l'esigua estensione dei Piani Attuativi previsti dal presente P.R.G., all'interno del perimetro di ciascuno di essi dovrà essere reperita solo una quota parte di tale dotazione, determinata con l'applicazione dell'indice Stn e corrispondente ai parcheggi e a parte del verde pubblico, mentre la rimanenza, corrispondente alle altre destinazioni previste dalla citata normativa, dovrà essere monetizzata (essendo stata prevista e verificata nell'azzonamento del P.R.G. fuori dal perimetro dei Piani Attuativi).

E' fatta salva l'eventuale maggior quantità indicata graficamente, per singoli Piani Attuativi, sulla tavola dell'azzonamento di P.R.G., maggior quantità che dovrà ritenersi vincolante.

E' in ogni caso fatta salva la possibilità per il Comune di fare ricorso alla monetizzazione sostitutiva nei casi previsti dalla L.R. 60-61/77: pertanto, qualora l'acquisizione di tali aree non venga ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione che accompagna il Piano Attuativo può prevedere, in alternativa totale o parziale della cessione, che all'atto della stipula gli interessati corrispondano al Comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree.

Per quanto concerne la localizzazione di tali aree all'interno del P.A., le indicazioni eventualmente contenute sulle tavole di azzonamento del P.R.G. devono ritenersi sempre suscettibili di variazione in sede di approvazione di ciascun Piano Attuativo.

Per eventuali Piani Attuativi riguardanti il patrimonio edilizio esistente, la dotazione di standards urbanistici destinati agli insediamenti residenziali sarà commisurata alla sola quota parte del volume (V) complessivo relativa alle seguenti categorie d'intervento:

- ristrutturazione edilizia con modifica di destinazione d'uso;
- ristrutturazione urbanistica;
- ampliamenti e sopraelevazioni;
- demolizioni e ricostruzioni;
- nuove costruzioni;
- modificazioni della destinazione d'uso.

Art. 17 ELABORATI A CORREDO DEI PIANI ATTUATIVI

Gli elaborati che dovranno essere prodotti a corredo di ciascun Piano Attuativo sono quelli indicati dalle rispettive leggi istitutive e relative norme di attuazione.

Dovrà essere inoltre osservato quanto stabilito con deliberazione della Giunta Regionale in data 27 marzo 1984, n. III/37689, modificata con deliberazione in data 10 aprile 1984, n. III/38054 ed ancora modificata con deliberazione in data 24 luglio 1987, n. IV/22289.

Eventuali norme emanate successivamente prevarranno sulle presenti N.T.A.

TITOLO TERZO

NORME DI ZONA

Art. 18 ZONE OMOGENEE

Ai fini della disciplina di P.R.G. sono individuate, sul territorio comunale, le sottoindicate zone omogenee:

- ZONA B Nucleo rurale di antica formazione;
- ZONA C1 Zona residenziale di completamento;
- ZONA C2 Zona residenziale di espansione in P.A. vigenti;
- ZONA C3 Zona residenziale di espansione;
- ZONA D1 Zona produttiva esistente e di completamento;
- ZONA D2 Zona produttiva di espansione in P.A. vigenti;
- ZONA D3 Zona produttiva di espansione;
- ZONA D4 Zona di magazzinaggio esistente e di completamento;
- ZONA D5 Zona terziaria e commerciale;
- ZONA E1 Zona agricola di sviluppo;
- ZONA E2 Zona agricola di sviluppo con limiti per gli allevamenti zootecnici;
- Zona E3 Aree di pertinenza di insediamenti agricoli esistenti ricadenti nelle fasce laterali ai corsi d'acqua di cui all'art. 16 delle N.T.A. del P.T.C.C. del Consorzio del Lodigiano;
- ZONA F1 Aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico al servizio degli insediamenti residenziali (standards urbanistici per la residenza);
- ZONA F2 Aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico al servizio degli insediamenti produttivi (standards urbanistici per l'industria);
- ZONA F3 Aree per servizi tecnologici e servizi speciali;
- ZONA G1 Fasce di rispetto stradale;
- ZONA G2 Zona di rispetto cimiteriale;
- ZONA G3 Fascia di rispetto lungo i corsi d'acqua;
- ZONA G4 Fascia di tutela ambientale lungo i corsi d'acqua (articolo 16 N.T.A. del P.T.C.C.).

Negli articoli seguenti é prescritta la normativa specifica di ciascuna delle sopraelencate zone omogenee.

Art. 19 ZONA B - NUCLEO RURALE DI ANTICA FORMAZIONE

Sono così definite le parti di territorio interessate da agglomerati ed insediamenti di antica formazione agricola che presentano significative tipologie di edilizia rurale e particolare unitarietà urbanistica e funzionale,

nonché le aree libere da edificazione poste in stretta connessione visuale con tali agglomerati ed insediamenti.

Tali parti del territorio corrispondono a quelle di cui all'articolo 59 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Territoriale di Coordinamento Comprensoriale del Consorzio del Lodigiano.

Come prescritto dal richiamato articolo 59, il P.R.G. sottopone ad analisi tali zone e ne precisa la disciplina urbanistico-edilizia sulla base della finalità fondamentale indicata dal Piano Territoriale, che consiste nel rispetto dei valori ambientali urbanistici ed edilizi esistenti.

Nella zona B sono consentite la residenza e le altre destinazioni d'uso con essa compatibili, come precisato al precedente articolo 07.

Una porzione della zona B, sita in via Dante Alighieri e graficamente indicata nell'elaborato di P.R.G. "B - Zone di recupero (ai sensi dell'art. 27 della legge 5 agosto 1978, n. 457)" in scala 1 : 2.000 (elaborato aggiunto al P.R.G. con la "Variante gennaio 2002"), è definita "zona di recupero" ai sensi e per gli effetti dell'art. 27 e seguenti della legge 05.08.1978, n. 457, a motivo delle condizioni di degrado urbanistico-edilizio in essa riscontrabili; detta "zona di recupero" si estende anche ad un immobile adiacente, ricadente entro la zona omogenea C1.

Nell'ambito di detta "zona di recupero" il P.R.G. individua graficamente, sull'elaborato "10.5 - Azzonamento di variante: foglio 5" in scala scala 1 : 2.000 (come sostituito dall'elaborato "D" della "Variante gennaio 2002"), con la dicitura "P.A.", un immobile per il quale il rilascio della Concessione Edilizia é subordinato alla formazione e approvazione di Piano Attuativo, esteso anche al citato immobile adiacente ricadente entro la zona omogenea C1; il Piano Attuativo sarà costituito dal Piano di Recupero di cui all'art. 28 della citata legge 457.

Per detto Piano di Recupero valgono i criteri ed indirizzi indicati all'ultimo comma del presente articolo.

Nella zona B gli interventi dovranno, in generale, prevedere l'impiego di materiali, forme, colori, elementi architettonici, particolari costruttivi e finiture corrispondenti a quelli della tradizione costruttiva locale e riscontrabili nell'ambito della zona.

Nella zona si applicano, per gli interventi consentiti, i seguenti indici:

If max : 1,50 per interventi di: nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ampliamento, sopralzo (ove consentiti).
Pari all'esistente per interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.

It max : 15.000, o pari all'esistente se superiore.
L'indice si applica in caso di ristrutturazione urbanistica (nei casi in cui le presenti norme la consentono), per la quale é sempre obbligatorio il ricorso a preventivo Piano Attuativo.

Rc : 0,60 mq/mq o pari all'esistente se superiore;

Dc : pari all'esistente mantenendo in essere le strutture perimetrali esistenti; 5,00 mt negli altri casi, fatta salva convenzione col confinante.

Ds : pari all'esistente mantenendo in essere le strutture perimetrali esistenti; tenendo conto degli allineamenti esistenti nelle aree limitrofe e delle eventuali necessità di allargamento stradale negli altri casi.

De : pari all'esistente mantenendo in essere le strutture perimetrali esistenti; 10,00 mt negli altri casi.

H max : pari a quella degli edifici circostanti, senza tener conto di sovrastrutture o sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture.

Sp : 0.1 mq per mc edificato.

Stn : 10 mq ogni 100 mc di volume edificato da cedere (i rimanenti 23,54 mq dovranno essere monetizzati) per la residenza.
30 mq ogni 100 mc di Slp da cedere (i rimanenti 70 mq dovranno essere monetizzati) per le attività commerciali e terziarie).

Come precisato all'articolo 6 delle presenti norme (nella definizione dell'indice Stn), l'indice si applica solo in caso di approvazione di Piano Attuativo.

In caso di dimostrata impossibilità al reperimento e alla cessione delle aree nelle quantità sopra indicate, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di fare luogo alla monetizzazione totale o parziale di esse, in considerazione dell'esuberante dotazione di aree per standards urbanistici che caratterizza il P.R.G..

Nell'ambito della zona B il P.R.G. stabilisce nel modo sottoindicato la specifica disciplina degli interventi su ciascun singolo edificio, con riferimento alle indicazioni grafiche contenute nell'elaborato n. 11:

1) EDIFICI CON AMPIA POSSIBILITA' DI INTERVENTO NEL RISPETTO DELLE CARATTERISTICHE AMBIENTALI

Trattasi degli edifici privi di valore ambientale per i quali sono consentite tutte le modalità di intervento, nel rispetto degli indici di zona. Pertanto, oltre agli interventi di manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento conservativo, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione, di ampliamento e sopralzo.

Eventuali interventi di ristrutturazione urbanistica che interessino i lotti di pertinenza degli edifici appartenenti alla presente categoria e le circostanti aree pubbliche o di uso pubblico sono consentiti previa approvazione di Piano Attuativo.

In ogni caso gli interventi dovranno uniformarsi alle caratteristiche ambientali della zona B in modo tale i manufatti che ne derivano risultino in armonia con tali caratteristiche.

2) EDIFICI DA RICONDURRE ALLE ORIGINARIE CARATTERISTICHE

Trattasi degli edifici originariamente dotati di caratteristiche di valore ambientale, che hanno subito interventi in contrasto con tali caratteristiche. Essi dovranno essere ricondotti a tali caratteristiche in occasione dei successivi interventi.

Su tali edifici é pertanto consentito effettuare esclusivamente interventi di straordinaria manutenzione, di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia.

Tali interventi dovranno comportare la riproposizione delle originarie caratteristiche dell'edificio quali sono desumibili dalla documentazione esistente e dalle caratteristiche degli edifici consimili della zona.

Su tali edifici é tassativamente vietato effettuare interventi di demolizione, di ampliamento, di sopralzo.

Le aree di pertinenza di tali edifici non potranno essere utilizzate per la costruzione di nuovi edifici.

3) EDIFICI SOTTOPOSTI A TUTELA PER IL VALORE AMBIENTALE

Trattasi di quegli edifici che conservano tuttora le proprie caratteristiche di valore ambientale, che il P.R.G. sottopone a tutela proprio in considerazione di tali caratteristiche.

Su di essi é consentito effettuare interventi di manutenzione straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia.

Tali interventi dovranno comportare la conservazione delle originarie caratteristiche dell'edificio.

Su tali edifici é tassativamente vietato effettuare interventi di demolizione, di ampliamento, di sopralzo.

Le aree di pertinenza di tali edifici non potranno essere utilizzate per la costruzione di nuovi edifici.

4) EDIFICI SOTTOPOSTI A TUTELA PER IL VALORE ARTISTICO-ARCHITETTONICO

Trattasi di quegli edifici che presentano caratteristiche di valore artistico-architettonico, edifici che il P.R.G. sottopone a tutela proprio in considerazione di tali caratteristiche.

Su di essi é consentito effettuare interventi di manutenzione straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia.

Tali interventi dovranno comportare la conservazione delle originarie caratteristiche dell'edificio.

Su tali edifici é tassativamente vietato effettuare interventi di demolizione, di ampliamento, di sopralzo.

Le aree di pertinenza di tali edifici non potranno essere utilizzate per la costruzione di nuovi edifici.

A corredo della richiesta di concessione edilizia per tutti gli interventi consentiti dovranno essere presentati idonea documentazione fotografica a colori e rilievo particolareggiato in scala 1:50 relativi allo stato di fatto dell'edificio oggetto dell'intervento.

Il Piano di Recupero relativo agli immobili situati in via Dante Alighieri/via Malpensata, dovrà essere redatto ed approvato tenendo presenti i seguenti criteri ed indirizzi:

a) sul fabbricato esistente ricadente in zona "B - Nucleo rurale di antica formazione", potranno essere effettuati, in ragione della sua classificazione fra gli " Edifici sottoposti a tutela per il valore artistico-architettonico" (vedi elaborato "11 - Disciplina interventi nei nuclei rurali di antica formazione" in scala 1 : 1.000), solamente gli interventi consentiti al 10° comma, punto 4), del presente articolo;
b) sull'area classificata in zona "C1 - Zona residenziale di completamento" potranno essere edificati uno o più edifici di entità complessiva (Volume, Superficie coperta, Altezza massima, ecc.) non superiore a quella derivante dall'applicazione degli indici di zona, fatto salvo quanto stabilito ai punti successivi;
c) la porzione di edificio esistente esterna all'ambito perimetrato e insistente sull'area destinata dal P.R.G. all'allargamento della via Malpensata dovrà essere demolita e la relativa area di sedime dovrà essere ceduta a titolo gratuito al Comune;
d) il Volume relativo alla porzione così demolita potrà essere riedificato all'interno dell'ambito perimetrato, sull'area classificata in zona "C1", in aggiunta al volume derivante dall'applicazione dell' "Indice massimo di edificabilità territoriale" (It max), di cui al precedente punto b);
e) oltre all'area necessaria per l'allargamento della via Malpensata, dovranno essere cedute a titolo gratuito (o monetizzate) le aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico nella misura stabilita dalle norme vigenti e tenuto presente quanto stabilito all'ultimo comma dell'articolo 16 delle presenti N.T.A.;
f) conformemente a quanto stabilito all'art. 12 della L.R. 60-61/1977, dovranno essere realizzate, a cura e spese del Lottizzante ed a scomputo del contributo per oneri di urbanizzazione, le opere di urbanizzazione relative all'intervento, ivi compreso l'allargamento della via Malpensata con relativo marciapiede o percorso ciclo-pedonale. E' consentito che i fabbricati realizzati in adiacenza alla strada si estendano, con intercapedini perimetrali o bocche di lupo per l'aeroilluminazione del piano interrato, al di sotto del marciapiede o percorso ciclo-pedonale: la convenzione che accompagnerà il Piano di Recupero stabilirà in proposito oneri, obblighi e responsabilità delle parti;
g) l'entità complessiva dell'intervento effettuabile sarà dunque la seguente:

Superfici terreno:

- area classificata in zona "B":	mq	1.032,24
- area classificata in zona "C1":	mq	1.663,22
Totale incluso nell'ambito perimetrato:	mq	2.695,46

Oltre alla superficie esterna all'ambito perimetrato, destinata a strada (mq 463,96)

Volume fabbricati esistenti:

- fabbricato esistente in zona “B”:	mc	1.197,66
- porzione di fabbricato esistente in zona “C1”, da demolire e ricostruire:	mc	1.062,00
- porzione di fabbricato esistente su area destinata all’allargamento della via Malpensata, da demolire:	mc	1.392,00
Totale volume esistente:	mc	3.651,66

Volume fabbricati in progetto:

in zona “B”:		
- fabbricato esistente in zona “B”, da conservare:	mc	1.197,66
in zona “C1”:		
- fabbricati in progetto, compresa porzione di fabbricato in fregio alla futura via Malpensata da demolire e ricostruire (mc 1.062,00): mq 1.663,22 x mc/mq 1,50 =	mc	2.494,83
- ulteriore volume per trasferimento volume porzione di fabbricato esistente su area destinata all’allargamento della via Malpensata, da demolire:	mc	1.392,00
Totale Volume in progetto:	mc	5.084,49
Di cui già esistente: mc 3.651,66.		

Art. 20 ZONA C1 - ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO

Sono così denominate le parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate caratterizzate dalla presenza di edifici prevalentemente adibiti alla residenza o ad attività ad essa complementari e con essa compatibili.

In esse si potrà, di norma mediante semplice concessione, procedere ad ogni tipo di intervento di manutenzione di restauro e risanamento, di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente (ivi comprese le demolizioni e ricostruzioni) nonché ad interventi di completamento con nuovi edifici ed ampliamento di quelli esistenti.

Una porzione della zona C1, sita in via Malpensata/angolo via Dante Alighieri e graficamente indicata nell’elaborato di P.R.G. “B - Zone di recupero (ai sensi dell’art. 27 della legge 5 agosto 1978, n. 457)” in scala 1 : 2.000 (elaborato aggiunto al P.R.G. con la “Variante gennaio 2002”), è definita "zona di recupero" ai sensi e per gli effetti dell'art. 27 e seguenti della legge 05.08.1978, n. 457, a motivo delle condizioni di degrado urbanistico-edilizio in essa riscontrabili; detta “zona di recupero” si estende anche ad un immobile adiacente, ricadente entro la zona omogenea B.

Nell'ambito di detta “zona di recupero” il P.R.G. individua graficamente, sull’elaborato “10.5 - Azzonamento di variante: foglio 5” in scala scala 1 : 2.000 (come sostituito dall’elaborato “D” della “Variante gennaio 2002”), con la dicitura "P.A.", un’area parzialmente edificata per la quale il rilascio della Concessione Edilizia è subordinato alla formazione e approvazione di Piano

Attuativo, esteso anche al citato immobile adiacente ricadente entro la zona omogenea B; il Piano Attuativo sarà costituito dal Piano di Recupero di cui all'art. 28 della citata legge 457/78.

Per detto Piano di Recupero valgono i criteri ed indirizzi indicati all'ultimo comma del precedente articolo 19.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quella residenziale e quelle ad essa complementari e con essa compatibili come precisato al precedente articolo 07.

L'edificazione potrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici:

If max : 1,0 mc/mq, o pari all'esistente (se superiore) in caso di ristrutturazione edilizia.

It max : 10.000 mc/ha o pari all'esistente (se superiore).
L'indice si applica solo in caso di P.A.).

Rc : 0,40 mq/mq.

Ip : 0,30 mq/mq.

Dc : 5,00 mt, salvo convenzione con il confinante.

Ds : 5,00 mt per calibro stradale fino a mt 7,00;
7,50 mt per calibro stradale da mt 7,00 a mt 15,00;
10,00 mt per calibro stradale oltre mt 15,00.
Sono fatti salvi eventuali allineamenti già in atto sui lotti limitrofi comportanti distanze inferiori.

De : 10,00 mt o in aderenza nei casi consentiti.

H max : 8,00 mt

Sp : 1,00 mq per ogni 10 mc di volume edificato.

Stn : 10 mq ogni 100 mc di V da cedere (i rimanenti 23,54 mq dovranno essere monetizzati) per la residenza.
30 mq ogni 100 mc di Slp da cedere (i rimanenti 70 mq dovranno essere monetizzati) per le attività commerciali e terziarie).

Come precisato all'articolo 6 delle presenti norme (nella definizione dell'indice Stn), l'indice si applica solo in caso di approvazione di Piano Attuativo.

Gli edifici aventi destinazione d'uso non ammessa, esistenti alla data di adozione del P.R.G., potranno subire solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Essi potranno subire mutamenti di destinazione d'uso solo a favore di destinazioni ammesse, ed in questo caso potranno subire interventi anche di altra categoria.

Art. 21 ZONA C2 - ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE IN P.A. VIGENTI

Sono così denominate le parti del territorio destinate alla residenza interessate da Piani Attuativi, sia di iniziativa privata (P.L.) che di iniziativa pubblica (P.E.E.P.) approvati anteriormente alla data di adozione del P.R.G. ed attualmente in corso di attuazione, o ultimati ma tutt'ora vigenti.

In esse é consentito portare a compimento le previsioni di ciascun singolo Piano Attuativo.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle stabilite nel P.A. vigente.

L'edificazione potrà avvenire nel rispetto degli indici e delle previsioni del Piano Attuativo, indici e previsioni che verranno riconfermati in caso di rinnovo della validità della convenzione mediante l'approvazione di ulteriore Piano Attuativo per la parte non attuata.

Art. 22 ZONA C3 - ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE

Sono così denominate le parti del territorio destinate alla residenza attualmente libere da edificazione ed in gran parte prive delle opere di urbanizzazione primaria.

In esse é consentito, previa approvazione di Piano Attuativo, procedere a nuove edificazioni e alla contestuale realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quella residenziale e quelle ad essa complementari e con essa compatibili, come precisato al precedente articolo 07.

L'edificazione potrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici:

It max : 10.000 mc/ha

Rc : 0,40 mc/mq

Ip : 0,30 mq/mq

Dc : 5,00 mt
Il Piano Attuativo potrà stabilire distanze differenti dai confini dei lotti. Dovrà però essere rispettata la distanza di mt 5,00 dal confine con proprietà esterne al perimetro del P.A.

Ds : 5,00 mt per calibro stradale fino a mt 7,00;
7,50 mt per calibro stradale da mt 7,00 a mt 15,00;

10,00 mt per calibro stradale oltre mt 15,00.

De : 10,00 mt, o in aderenza nei casi consentiti.

H max : 8,00 mt

Sp : 1,00 mq per ogni 10 mc di volume edificato

Stn : 10 mq ogni 100 mc di V da cedere (i rimanenti 23,54 mq dovranno essere monetizzati) per la residenza.
30 mq ogni 100 mc di Slp da cedere (i rimanenti 70 mq dovranno essere monetizzati) per le attività commerciali e terziarie).

Nel comparto soggetto a Piano Attuativo contrassegnato con il n. 2 sulla tavola dell'azzonamento, a prescindere dagli indici di edificabilità della zona C3 è consentito prevedere la realizzazione di un volume residenziale massimo pari a mc 45.000 (quarantacinquemila).

Art. 23 ZONA D1 - ZONA PRODUTTIVA ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO

Sono così denominate le parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate caratterizzate dalla presenza di edifici prevalentemente adibiti ad attività produttive artigianali ed industriali e ad attività con esse complementari.

In esse si potrà, mediante semplice concessione, procedere ad ogni tipo di intervento di manutenzione, di restauro e risanamento, di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente (ivi comprese le demolizioni e ricostruzioni) nonché ad interventi di completamento con nuovi edifici ed ampliamento di quelli esistenti.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle produttive del settore secondario e quelle ad esse accessorie o complementari e con esse compatibili, come precisato al precedente articolo 07.

L'edificazione potrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici:

Uf : 1,00 mq/mq

Rc : 0,50 mq/mq

Dc : 5,00 mt, salvo convenzione con il confinante.

Ds : 5,00 mt per calibro stradale fino a mt 7,00;
7,50 mt per calibro stradale da mt 7,00 a mt 15,00;
10,00 mt per calibro stradale oltre mt 15,00.
Sono fatti salvi eventuali allineamenti già in atto sui lotti limitrofi comportanti distanze inferiori.

De : 10,00 mt, o in aderenza nei casi consentiti.

H max : 10,50 mt esclusi impianti tecnologici.

Sp : 1 mq/5 mq SLP

Stn : 0,20 mq per ogni mq di superficie fondiaria.

Come precisato all'articolo 6 delle presenti norme (nella definizione dell'indice Stn), l'indice si applica solo in caso di approvazione di Piano Attuativo.

Per ciascuna unità produttiva potranno essere realizzate non più di due abitazioni destinate al titolare e/o al custode, aventi complessivamente Superficie lorda di pavimento (Slp) non superiore al 25% di quella destinata all'attività produttiva vera e propria e in ogni caso non superiore a mq 150.

Per ogni insediamento di natura produttiva secondaria industriale o artigianale dovrà essere dimostrata e garantita, anche mediante l'impiego di appropriate tecnologie, la mancanza di nocività per l'ambiente sia per quanto riguarda le immissioni solide, liquide ed aeriformi, che per quanto riguarda la rumorosità; al fine di verificare la sussistenza dei suddetti requisiti di non nocività, si avrà riguardo alle norme statali e regionali in materia nonché al parere della USSL competente.

Il requisito della non nocività per l'ambiente é la condizione primaria per la autorizzabilità degli insediamenti produttivi.

Art. 24 ZONA D2 - ZONA PRODUTTIVA DI ESPANSIONE IN P.A. VIGENTI

Sono così denominate le parti del territorio destinate alle attività produttive industriali, artigianali e affini, interessate da Piani Attuativi approvati anteriormente alla data di adozione del P.R.G. ed attualmente in corso di attuazione, o ultimati ma tutt'ora vigenti.

In esse é consentito portare a compimento le previsioni di ciascun singolo Piano Attuativo.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle stabilite nel P.A. vigente.

L'edificazione potrà avvenire nel rispetto degli indici e delle previsioni del Piano Attuativo, indici e previsioni che verranno riconfermati in caso di rinnovo della validità della convenzione mediante l'approvazione di ulteriore Piano Attuativo per la parte non attuata.

Art. 25 ZONA D3 - ZONA PRODUTTIVA DI ESPANSIONE

Sono così denominate le parti del territorio comunale destinate alle attività produttive secondarie di tipo artigianale ed industriale, attualmente libere da edificazione ed in gran parte prive delle opere di urbanizzazione primaria.

In esse é consentito, previa approvazione del Piano Attuativo, procedere a nuove edificazioni e alla contestuale realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle produttive del settore secondario e quelle ad esse complementari e con esse compatibili, come precisato al precedente articolo 07.

L'edificazione potrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici:

Ut : 10000 mq/ha;

Rc : 0,60 mq/mq;

Dc : 5,00 mt, salvo convenzione con il confinante;

Ds : 5,00 mt per calibro stradale fino a mt 7,00;
7,50 mt per calibro stradale da mt 7,00 a mt 15,00;
10,00 mt per calibro stradale oltre mt 15,00.
Sono fatti salvi eventuali allineamenti già in atto sui lotti limitrofi comportanti distanze inferiori.

De : 10,00 mt, o in aderenza nei casi consentiti;

H max : 10,50 mt, esclusi impianti tecnologici;

Sp : 1,00 mq ogni 5 mq Slp;

Stn : 0,20 mq per ogni mq di superficie fondiaria.

Per ciascuna unità produttiva potranno essere realizzate non più di due abitazioni destinate al titolare e/o al custode, aventi complessivamente Superficie lorda di pavimento (Slp) non superiore al 25% di quella destinata all'attività produttiva vera e propria e in ogni caso non superiore a mq 150.

Per ogni insediamento di natura produttiva secondaria industriale o artigianale dovrà essere dimostrata e garantita, anche mediante l'impiego di appropriate tecnologie, la mancanza di nocività per l'ambiente sia per quanto riguarda le immissioni solide, liquide ed aeriformi, che per quanto riguarda la rumorosità; al fine di verificare la sussistenza dei suddetti requisiti di non nocività, si avrà riguardo alle norme statali e regionali in materia nonché al parere della USSL competente.

Il requisito della non nocività per l'ambiente é la condizione primaria per la autorizzabilità degli insediamenti produttivi.

Le aree di espansione industriale contigue ad aree residenziali dovranno garantire, in sede di stesura di P.A., una fascia polmone adibita a verde alberato, spezzando così la continuità tra le diverse destinazioni delle aree.

Art. 26 ZONA D4 - ZONA DI MAGAZZINAGGIO ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO

Sono così denominate le parti del territorio comunale parzialmente edificate caratterizzate dalla presenza di edifici adibiti ad attività di magazzinaggio.

In esse si potrà, mediante semplice concessione, procedere ad ogni tipo di intervento di manutenzione, di restauro e risanamento, di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente (ivi comprese le demolizioni e ricostruzioni) nonché ad interventi di completamento con nuovi edifici ed ampliamento di quelli esistenti.

Le destinazioni d'uso ammesse sono il magazzinaggio, effettuato esclusivamente al chiuso, e quelle ad esso complementari e con esso compatibili.

Sono tassativamente esclusi i depositi all'aperto.

L'edificazione potrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici:

Uf : 1,00 mq/mq

Rc : 0,50 mq/mq

Dc : 5,00 mt

Ds : 5,00 mt per calibro stradale fino a mt 7,00;
7,50 mt per calibro stradale da mt 7,00 a mt 15,00;
10,00 mt per calibro stradale oltre mt 15,00.
Sono fatti salvi eventuali allineamenti già in atto sui lotti limitrofi comportanti distanze inferiori.

De : 10,00 mt, o in aderenza nei casi consentiti.

H max : 11,50 mt esclusi impianti tecnologici.

Sp : 1 mq ogni 5 mq di Slp.

Come precisato all'articolo 6 delle presenti norme (nella definizione dell'indice Stn), l'indice si applica solo in caso di approvazione di Piano Attuativo.

Per ciascuna unità produttiva potrà essere realizzata una abitazione destinata al titolare o al custode, avente Superficie lorda di pavimento (Slp) non superiore al 25% di quella destinata all'attività produttiva vera e propria e in ogni caso non superiore a mq 150.

Per ogni insediamento dovrà essere dimostrata e garantita, anche mediante l'impiego di appropriate tecnologie, la mancanza di nocività per l'ambiente sia per quanto riguarda le immissioni solide, liquide ed aeriformi, che per quanto

riguarda la rumorosità; al fine di verificare la sussistenza dei suddetti requisiti di non nocività, si avrà riguardo alle norme statali e regionali in materia nonché al parere della USSL competente.

Il requisito della non nocività per l'ambiente é la condizione primaria per la autorizzabilità degli insediamenti.

Art. 27 ZONA D5 - ZONA TERZIARIA E COMMERCIALE

Sono così denominate le parti del territorio comunale non edificate o parzialmente edificate caratterizzate dalla presenza o destinate alla presenza di edifici adibiti ad attività di tipo terziario-commerciale, ricettivo, direzionale, e ad attività con esse complementari.

In esse si potrà, mediante semplice concessione o mediante Piano Attuativo nei casi espressamente indicati nell'azzonamento di P.R.G., procedere ad ogni tipo di intervento di manutenzione, di restauro e risanamento, di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente (ivi comprese le demolizioni e ricostruzioni), di completamento con nuovi edifici ed ampliamento di quelli esistenti, nonché di realizzazione di nuovi insediamenti e delle relative opere di urbanizzazione.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle del settore terziario e quelle ad esse complementari e con esse compatibili, come precisato al precedente articolo 07.

L'edificazione potrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici:

Uf : 1,00 mq/mq

Ut : 10000 mq/ha. L'indice si applica in caso di Piano Attuativo.

Rc : 0,50 mq/mq

Dc : 5,00 mt, salvo convenzione con il confinante.

Ds : 5,00 mt per calibro stradale fino a mt 7,00;
7,50 mt per calibro stradale da mt 7,00 a mt 15,00;
10,00 mt per calibro stradale oltre mt 15,00.
Sono fatti salvi eventuali allineamenti già in atto sui lotti limitrofi comportanti distanze inferiori.

De : 10,00 mt, o in aderenza nei casi consentiti.

H max : 10,50 mt esclusi impianti tecnologici.

Sp : 1 mq/5 mq Slp

Stn : 1 mq per ogni mq di superficie fondiaria.

Come precisato all'articolo 6 delle presenti norme (nella definizione dell'indice Stn), l'indice si applica solo in caso di approvazione di Piano Attuativo.

Per ciascuna unità terziaria potrà essere realizzata una abitazione destinata al titolare o al custode, avente Superficie lorda di pavimento (Slp) non superiore al 25% di quella destinata all'attività produttiva vera e propria e in ogni caso non superiore a mq 150.

Art. 28 ZONA E1 - ZONA AGRICOLA DI SVILUPPO

Sono così denominate le parti del territorio comunale contraddistinte da una elevata potenzialità agraria, destinate allo sviluppo e al potenziamento dell'attività agricola.

In tale zona si applica, in generale, la normativa di cui alla L.R. 07.06.1980, n. 93 e alle Norme Tecniche di Attuazione del P.T.C.C. del Consorzio del Lodigiano, che prevalgono su quanto previsto nelle presenti norme.

In esse é consentito, di norma mediante autorizzazione o concessione secondo quanto prescritto dalla legislazione vigente e mediante Piano Attuativo nei casi consentiti, procedere ad ogni tipo di intervento di manutenzione, di restauro e risanamento, di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, ad interventi di completamento di insediamenti esistenti con nuovi edifici ed ampliamento di quelli esistenti, ad impianto di nuovi insediamenti.

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- Abitazioni e servizi accessori, limitatamente alle esigenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda. Le abitazioni dovranno essere annesse all'azienda agricola in funzione della conduzione del fondo e dovranno corrispondere ad accertate esigenze abitative dell'imprenditore agricolo singolo od associato, definito ai sensi della legislazione vigente, nonché alle esigenze abitative dei dipendenti dell'azienda agricola. La concessione é rilasciata previa verifica dell'esistenza delle strutture produttive quali stalle, silos, depositi, fienili, rimesse per macchine agricole, ecc., strettamente connesse con lo svolgimento dell'attività dell'azienda agricola singola o associata.

- Attrezzature ed infrastrutture produttive agricole quali stalle, silos, serre, magazzini, granai, depositi, rimesse per le macchine e gli attrezzi agricoli, concimaie, attrezzature e locali per la lavorazione e la conservazione di prodotti agricoli, locali per la vendita dei soli prodotti agricoli derivanti dalla coltivazione del fondo.

Ogni abbattimento di specie arboree e arbustive facenti parte di complessi boscati e delle alberature esistenti lungo il margine delle strade, dei coltivi e dei corsi di acqua deve riportare l'autorizzazione preventiva del Sindaco.

In applicazione dell'art. 61 delle N.T.A. del P.T.C.C., le aree che nel presente P.R.G. sono classificate in zona agricola (E1 - E2) ma nell'azzonamento del P.T.C.C. sono comprese fra le aree idonee a future destinazioni insediative di rilevanza comunale, sono totalmente inedificabili; in esse è consentito solamente effettuare la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici ed impianti esistenti.

Fatto salvo quanto stabilito al comma precedente, gli interventi nelle zone E1 si effettueranno nel rispetto dei seguenti indici:

A) EDIFICI E STRUTTURE DESTINATE, IN GENERALE, ALLA COLTIVAZIONE DEL FONDO

If : 0,03 mc/mq limitatamente alla residenza.
E' ammessa, per il computo dell'If, l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche se non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini, nei modi previsti all'art. 2 - commi 4° - 5° - 6° -7° della L.R. 07.06.1980, n. 93.

Le attrezzature ed infrastrutture produttive non sono sottoposte a limiti volumetrici, ma solo di copertura.

Rc : 0,1 mq/mq dell'intera superficie aziendale, così come sopra definita.
Per le eventuali serre é ammesso un Rc pari a 0,4 mq/mq.

H max : 7,50, solo per le residenze.

Dc : 10,00 mt, salvo convenzione col confinante.

Ds : per le residenze:
5,00 mt per calibro stradale fino a mt 7,00;
7,50 mt per calibro stradale da mt 7,00 a mt 15,00;
10,00 mt per calibro stradale oltre mt 15,00;

per edifici aventi altra destinazione:
10,00 mt

De : 10,00 mt

B) EDIFICI E STRUTTURE SPECIFICAMENTE DESTINATI ALLA ZOOTECNIA (AD ECCEZIONE DEGLI ALLEVAMENTI DI SUINI CON PIU' DI 15 CAPI)

Le attrezzature ed infrastrutture produttive di cui al presente paragrafo non sono sottoposte a limiti volumetrici, ma solo di copertura.

Rc : 0,1 mq/mq dell'intera superficie aziendale, così come sopra definita.

Dc : 20,00 mt

I nuovi edifici e le aree scoperte destinati alla permanenza del bestiame non potranno in ogni caso distare meno di 200 mt dal perimetro delle zone omogenee aventi, secondo l'azzonamento di P.R.G., destinazione diversa da quella agricola.

E' tuttavia consentito l'ampliamento in contiguità di edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G., destinati all'attività zootecnica di cui al presente punto, posti a distanze inferiori a quelle sopra indicate, a condizione che l'ampliamento non riduca le distanze in atto.

Ds : 20,00 per edifici e aree scoperte destinati alla permanenza del bestiame.

De : 10,00 mt

C) EDIFICI E STRUTTURE SPECIFICAMENTE DESTINATI ALL'ALLEVAMENTO DEI SUINI, QUANDO I CAPI ALLEVATI SONO PIU' DI 15 E ALL'ATTIVITA' AVICOLA, QUANDO I CAPI ALLEVATI SONO PIU' DI 50

Le attrezzature ed infrastrutture produttive di cui al presente paragrafo non sono sottoposte a limiti volumetrici , ma solo di copertura.

Rc : 0,1 mq/mq dell'intera superficie aziendale, così come sopra definita.

Dc : 50,00 mt
I nuovi edifici e le aree scoperte destinati alla permanenza del bestiame non potranno in ogni caso distare meno di 600 mt dal perimetro delle zone omogenee aventi, secondo l'azzonamento di P.R.G., destinazione diversa da quella agricola.

E' tuttavia consentito l'ampliamento in contiguità di edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G., destinati all'attività zootecnica di cui al presente punto, posti a distanze inferiori a quelle sopra indicate, a condizione che l'ampliamento non riduca le distanze in atto.

Ds : 100,00 per edifici e aree scoperte destinati alla permanenza del bestiame.

De : 10,00 mt

Gli insediamenti di cui al presente punto C) sono soggetti alle seguenti limitazioni e disposizioni:

1. Piantumazione obbligatoria di alberature di alto fusto attorno all'azienda per una profondità minima di 4 filari.

2. Distanza minima tra gli allevamenti di suini: 1000 m.

3. Impianti di depurazione e di smaltimento degli scarichi secondo la normativa prevista dalla legislazione vigente e secondo le prescrizioni della USSL competente.

Per l'intera zona E1 valgono le seguenti precisazioni particolari.

Il rilascio della Concessione Edilizia é subordinato alla osservanza di quanto disposto dall'art. 3 della legge 07. 06.1980, n. 93, con l'eccezione degli interventi di cui all'art. 9, 1 comma, punto c), d) ed e) della legge 28.01.1977, n. 10, e con l'eccezione delle opere e degli edifici non connessi con l'agricoltura, nei casi in cui sia prevista la possibilità della loro realizzazione, per i quali il rilascio della concessione é subordinato solo all'osservanza di quanto stabilito dalle presenti norme.

Sono in ogni caso prevalenti sulle presenti norme le disposizioni di cui all'articolo 29 delle N.T.A. del Piano Territoriale di Coordinamento del Consorzio del Lodigiano.

Al fine di consentire ed incentivare il riutilizzo e la valorizzazione degli edifici e dei complessi agricoli esistenti, nella zona E1 sono consentite tutte le destinazioni d'uso compatibili con le caratteristiche della zona stessa.

Potranno essere insediati:

- l'agriturismo, come definito dalla legislazione vigente;

- l'attività di allevamento equino con annesso maneggio, subordinatamente alla disponibilità di idonea superficie per lo svolgimento delle attività relative;

- le attività di assistenza e/o cura e/o recupero e reinserimento sociale di soggetti emarginati quali ad esempio gli anziani, i portatori di handicaps, i tossicodipendenti ed i carcerati, quando nel programma di assistenza e/o cura e/o recupero rientri anche lo svolgimento di attività di tipo florovivaistico, agricolo o zootecnico e comunque legati all'utilizzo e coltivazione dei fondi agricoli.

L'insediamento di tali attività potrà avvenire esclusivamente mediante il riutilizzo ed il recupero delle strutture e degli edifici esistenti previa approvazione di un Piano di Recupero ex lege 457/1978 con il quale siano definite le modalità complessive di riutilizzo delle strutture e degli edifici esistenti.

Le concessioni relative a nuovi allevamenti zootecnici o per edifici destinati alla lavorazione dei prodotti agricoli sono subordinate alla assunzione da parte del richiedente dell'impegno di realizzare appositi impianti di depurazione degli scarichi o di adottare eventualmente particolari tecniche, anche di tipo agronomico, atte a garantire i limiti di accettabilità determinati per le acque di scarico dalle leggi vigenti in materia.

Le richieste relative all'insediamento di nuovi allevamenti o all'ampliamento di allevamenti esistenti aventi le caratteristiche di "insediamenti civili" ai sensi della delibera in data 08.05.1980 del Comitato Interministeriale per la tutela delle acque dall'inquinamento, che intendessero smaltire il liquame prodotto

attraverso fertirrigazione, 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 della tabella allegata al presente articolo, devono essere corredate da un piano di spandimento dei liquami su superfici agricole che possono anche non coincidere con quelle aziendali.

Al piano di spandimento di cui sopra andrà allegato un atto unilaterale d'obbligo con il quale i titolari dell'azienda sui cui terreni vengono sparsi i liquami ad uso agronomico asservono tali terreni allo spandimento agronomico dei liquami prodotti dall'azienda zootecnica che inoltra la richiesta di spandimento.

La superficie delle Zone Agricole di Sviluppo di cui al precedente articolo interessata da tale spandimento sarà tale da non superare il limite massimo di 40 q.li di peso vivo di bestiame per ettaro.

TABELLA DEI CAPI EQUIVALENTI

B O V I N I

N. 1 vacca da latte	=	n.	1,00	capo bovino equivalente;
N. 1 vitellone	=	n.	0,80	capo bovino equivalente;
N. 1 vitello	=	n.	0,30	capo bovino equivalente;
N. 1 manzo	=	n.	0,30	capo bovino equivalente.

S U I N I

110 kg. di peso vivo allevato	=	n.	1,00	capo suino equivalente.

ZOOTECNIA MINORE

N. 1 pollo	=	n.	1,00	capo zootecnico minore equivalente;
N. 1 faraona	=	n.	1,00	capo zootecnico minore equivalente;
N. 1 anatra	=	n.	1,00	capo zootecnico minore equivalente;
N. 1 tacchino	=	n.	2,00	capo zootecnico minore equivalente;
N. 1 oca	=	n.	2,00	capo zootecnico minore equivalente;
N. 1 coniglio	=	n.	2,00	capo zootecnico minore equivalente.

Art. 29 ZONA E2 - ZONA AGRICOLA DI SVILUPPO CON LIMITI PER GLI ALLEVAMENTI ZOOTECNICI

Sono così denominate le parti del territorio comunale che presentano una particolare vulnerabilità dovuta ai caratteri litografici, morfologici, idrologici, biochimici dei suoli.

A causa di tale vulnerabilità ambientale dei suoli agricoli e delle acque superficiali e sotterranee, la zona, destinata allo sviluppo e al potenziamento dell'attività agricola, é sottoposta alla limitazione dello spandimento agronomico dei liquami provenienti dagli allevamenti zootecnici.

In tale zona valgono tutte le norme stabilite al precedente articolo, salvo il carico zootecnico ammissibile che non potrà superare il limite massimo di q.li 20 di peso vivo di bestiame per ettaro.

Sono in ogni caso prevalenti sulle presenti norme le disposizioni di cui all'articolo 30 delle N.T.A. del Piano Territoriale di Coordinamento del Consorzio del Lodigiano.

Art. 29bis ZONA E3 - AREE DI PERTINENZA DI INSEDIAMENTI AGRICOLI ESISTENTI RICADENTI NELLE FASCE LATERALI AI CORSI D'ACQUA DI CUI ALL'ART. 16 DELLE N.T.A. DEL P.T.C.C. DEL CONSORZIO DEL LODIGIANO.

Sono così denominate le parti del territorio comunale ricadenti nelle fasce laterali ai corsi d'acqua individuate nella Tavola di Azzonamento del Piano Territoriale di Coordinamento del Consorzio del Lodigiano, normate all'art. 16 delle relative N.T.A., sulle quali insistono insediamenti agricoli esistenti ed in attività.
Per tale zona si applicano i medesimi indici di edificabilità stabiliti all'articolo 28 per la zona E1 agricola di sviluppo.

Art. 30 ZONA F1 - AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO AL SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI (STANDARDS URBANISTICI PER LA RESIDENZA)

Sono così definite le parti del territorio comunale, edificate, che accolgono o che sono destinate ad accogliere le attrezzature pubbliche o di uso pubblico al servizio degli insediamenti residenziali di cui all'art. 22 della Legge Regionale 15.04.1975, n. 51.

In tali zone é consentito completare le attrezzature esistenti o realizzare nuove attrezzature ed edifici.

Sono ammesse le attrezzature e gli edifici per l'istruzione inferiore (scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo) e quelle di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative), le attrezzature e gli spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport, i parcheggi di uso pubblico.

Di norma gli interventi saranno effettuati dall'Amministrazione Comunale, previa approvazione di apposito progetto esecutivo da parte del Consiglio Comunale.

Nel caso in cui l'intervento venga effettuato da soggetti diversi dall'Amministrazione Comunale (come per le opere religiose, o nel caso previsto ai commi successivi) verrà rilasciata Concessione Edilizia.

La realizzazione delle attrezzature ed edifici consentiti in tali zone non é subordinata a particolari indici di edificabilità, ma, in relazione alle esigenze di tipo pubblico da soddisfare, a quanto stabilito di volta in volta dal Consiglio Comunale in sede di approvazione dei progetti.

Sono fatti salvi i diritti dei terzi: in particolare dovrà sempre essere rispettata la Distanza dai confini di proprietà (Dc) non inferiore a mt 5,00, salvo che vengano stipulati accordi differenti con il confinante, e la Distanza dagli edifici (De) non inferiore a mt 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

L'uso delle aree da parte del proprietario o dell'operatore assegnatario é condizionato alla preventiva stipulazione di una convenzione, da registrare e trascrivere a cura del Comune ed a spese della parte privata, con la quale sia costituita servitù di uso pubblico a carico delle aree interessate dall'intervento.

In caso di interventi per la realizzazione di attrezzature religiose, nessuna convenzione deve essere stipulata ove dette attrezzature siano affidate alla gestione degli enti rappresentanti delle comunità religiose, essendo in tal caso già adeguatamente garantito l'uso pubblico dalla natura dell'ente gestore: in quest'ultimo caso é inoltre esclusa la possibilità di procedere all'esproprio delle aree relative.

Art. 31 ZONA F2 - AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO AL SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (STANDARDS URBANISTICI PER L'INDUSTRIA)

Sono così definite le parti del territorio comunale, generalmente prive di edificazione, che sono destinate ad accogliere le attrezzature ed edifici funzionali agli insediamenti produttivi di cui all'art. 22 della Legge Regionale 15.04.1975, n. 51.

In tali zone é pertanto consentito localizzare nuove attrezzature ed edifici.

Sono ammesse tutte le attrezzature ed edifici funzionali agli insediamenti produttivi, quali parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie.

Gli interventi potranno essere effettuati dall'Amministrazione Comunale, previa approvazione di apposito progetto esecutivo da parte del Consiglio Comunale, oppure da altri soggetti, anche privati (artigiani e loro associazioni, industriali e loro associazioni, enti vari, singoli operatori privati) previo rilascio di Concessione Edilizia conseguente ad approvazione da parte del Consiglio Comunale degli specifici progetti esecutivi.

La realizzazione delle attrezzature ed edifici consentiti in tali zone non é subordinata a particolari indici di edificabilità, ma a quanto stabilito di volta in volta dal Consiglio Comunale in sede di approvazione dei progetti in relazione alle esigenze da soddisfare.

Sono fatti salvi i diritti dei terzi; in particolare dovrà sempre essere rispettata la Distanza dai confini di proprietà (Dc) non inferiore a mt 5,00, salvo che vengano stipulati accordi differenti con il confinante, e la Distanza dagli edifici (De) non inferiore a mt 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

L'uso delle aree da parte del proprietario o dell'operatore assegnatario é condizionato alla preventiva stipulazione di una convenzione, da registrare e trascrivere a cura del Comune ed a spese della parte privata, con la quale sia costituita servitù di uso pubblico a carico delle aree interessate dall'intervento.

In caso di interventi per la realizzazione di attrezzature religiose, nessuna convenzione deve essere stipulata ove dette attrezzature siano affidate alla gestione degli enti rappresentanti delle comunità religiose, essendo in tal caso già adeguatamente garantito l'uso pubblico dalla natura dell'ente gestore: in quest'ultimo caso é inoltre esclusa la possibilità di procedere all'esproprio delle aree relative.

Art. 32 ZONA F3 - AREE PER SERVIZI TECNOLOGICI E SERVIZI SPECIALI

Sono così definite le parti del territorio comunale destinate ad accogliere servizi tecnologici e servizi speciali quali depuratori, sottostazioni elettriche, centraline telefoniche, cabine di decompressione del gas, pozzi e serbatoi dell'acqua potabile, depuratori, ecc.

In tali zone é consentito completare ed ampliare gli impianti esistenti e localizzare nuovi impianti ed attrezzature del tipo descritto al comma precedente.

Gli interventi potranno essere effettuati dall'Amministrazione Comunale o dagli enti preposti alla realizzazione e gestione delle varie reti di servizi canalizzati e non, previa approvazione di apposito progetto esecutivo da parte del Consiglio Comunale.

La realizzazione delle attrezzature consentite in tali zone non é subordinata a particolari indici di edificabilità, ma a quanto stabilito di volta in volta dal Consiglio Comunale in sede di approvazione dei progetti in relazione alle esigenze da soddisfare.

Sono fatti salvi i diritti dei terzi; in particolare dovrà sempre essere rispettata la Distanza dai confini di proprietà (Dc) non inferiore a mt 5,00, salvo che vengano stipulati accordi differenti con il confinante, e la Distanza dagli edifici (De) non inferiore a mt 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

Art. 33 ZONA G1 - FASCE DI RISPETTO STRADALE

Sono così definite le fasce di rispetto della viabilità esistente o prevista, di profondità variabile in relazione all'importanza della strada, individuate sulle tavole dell'azzonamento.

Dette aree sono normalmente libere da edificazione.

Dette aree sono riservate ad eventuali ampliamenti della viabilità, per nuove strade o corsie di servizio, per percorsi pedonali e piste ciclabili, per parcheggi pubblici, per sistemazioni a verde e per stazioni di servizio per la distribuzione del carburante agli autoveicoli.

Al di fuori delle opere sopra menzionate, in tali zone non é ammessa alcuna edificazione.

Per la realizzazione delle sole opere sopra citate l'uso delle fasce di rispetto é disciplinato dagli specifici progetti approvati dal Comune.

Per gli edifici eventualmente esistenti alla data di adozione del P.R.G. entro tali zone é ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art. 34 ZONA G2 - ZONA DI RISPETTO CIMITERIALE

Sono così denominate le aree interessate dal cimitero esistente e quelle circostanti costituenti la fascia di rispetto dello stesso cimitero.

Su tali aree, in base alle normative vigenti (art. 338 del T.U.LL.SS., modificato dalla Legge 17.10.1957, n. 983 e ripreso dall'art. 57 D.P.R. 21.10.1975, n. 803), é esclusivamente consentito realizzare opere cimiteriali ed opere ad esse complementari quali parcheggi e spazi di manovra, sistemazioni a verde, recinzioni, mentre non potranno essere costruiti nuovi edifici ed impianti aventi diversa destinazione, anche se di modeste dimensioni, che presentino requisiti di durata, inamovibilità e di incorporamento col terreno.

E' consentita la coltivazione a scopo agricolo delle aree ricadenti nella zona G2 limitatamente a colture che non richiedono permanenza di acqua sul terreno. La eventuale coltivazione del riso dovrà avvenire ad una distanza minima di mt 200,00 dal cimitero.

Vengono fatte salve eventuali deroghe annuali concesse dalle Autorità competenti.

Art. 35 ZONA G3 - FASCIA DI RISPETTO LUNGO I CORSI D'ACQUA

Sono così definite le fasce di rispetto laterali ai corsi d'acqua di notevole importanza, che non risultano già tutelate ai sensi dell'articolo delle N.T.A. del Piano Territoriale di Coordinamento Comprensoriale del Consorzio del Lodigiano.

Tali aree sono destinate a tutelare il regime idrico dei corsi d'acqua e le caratteristiche geologiche e naturali delle zone rivierasche.

In tali aree é vietata ogni nuova edificazione, nonché l'esecuzione di opere di urbanizzazione.

In tali aree possono solo essere realizzate:

- opere che abbiano conseguito la dichiarazione di pubblica utilità;

- opere pubbliche da eseguirsi su terreno appartenente al demanio e al patrimonio dello Stato e degli Enti Locali;

- opere attinenti al regime idraulico, alle derivazioni d'acqua o ad impianti di depurazione.

Gli edifici eventualmente esistenti alla data di adozione del P.R.G. su tali aree potranno subire esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo.

E' ammessa la normale attività agricola ed il taglio della vegetazione arborea esistente é soggetto alla normativa prevista dalla vigente legislazione forestale regionale e dalle altre norme vigenti, con l'obbligo di reimpianto.

In generale, in tutto il territorio comunale sui corsi d'acqua pubblici e loro pertinenze, sulle rogge e sui colatori principali, sono vietate:
* entro la fascia di 10 m 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 murature che si elevino oltre la quota del piano di campagna;
  - gli scavi;
* entro la fascia di 4 m dai limiti come sopra definiti:
  - le piantagioni;
  - lo smovimento del terreno.

Sono ammesse, a distanza di 4 m dalle sponde dei corsi d'acqua pubblici, recinzioni asportabili formate da pali a rete metallica.

Nelle aree di pertinenza fluviale come sopra definite, sono ammesse, ai sensi dell'art. 95 del R.D. n. 523/l904 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 agli artt. 97 e 98 del citato R.D. n. 523/l904.

Inoltre in tutto il territorio comunale dovrà essere particolarmente curata una regolare manutenzione e pulizia della rete idrica (rogge e torrenti).

Art. 36 ZONA G4 - FASCIA DI TUTELA AMBIENTALE LUNGO I CORSI D'ACQUA (articolo 16 N.T.A. del P.T.C.C.)

Sono così definite le fasce laterali ai corsi d'acqua individuate nella Tavola di Azzonamento del Piano Territoriale di Coordinamento del Consorzio del Lodigiano, sottoposte a tutela in quanto elementi fondamentali del patrimonio ambientale e storico.

In tali zone sono sottoposti a tutela i caratteri morfologici esistenti, i rilevati, gli avvallamenti, le zone umide e la vegetazione tipica di tali zone.

Non sono quindi ammessi i movimenti di terra aventi carattere straordinario anche connessi all'uso agricolo dei suoli, la bonifica per colmata, la eliminazione delle lanche o delle morte dei corsi d'acqua; non sono ammessi nuovi impianti di cave o discariche.

E' ammessa la normale attività agricola ed il taglio della vegetazione arborea esistente é soggetto alla normativa prevista dalla vigente legislazione forestale regionale e dalle altre norme vigenti, con l'obbligo di reimpianto.

E' comunque vietata la messa a coltura dei terreni boscati.

E' ammesso il recupero a fini agricoli degli edifici esistenti secondo le categorie di intervento di cui all'articolo 31 - lettere a), b), c), d) - della Legge 5 agosto 1978, n. 457; non é ammessa la nuova edificazione.

La trasposizione del volume edificabile residuo é ammessa nel rispetto dei limiti di cui all'articolo 2 della L.R. 93 del 1980 a favore delle zone agricole edificabili ai sensi del P.T.C.C. e del P.R.G.

Relativamente alle zone oggetto del presente articolo si applicano, per quanto non in contrasto con i commi precedenti, le norme relative alla "zona agricola di sviluppo con limiti per gli allevamenti zootecnici" di cui alle presenti norme.

Si applicano altresì le norme di cui all'articolo 18 delle N.T.A. del P.T.C.C. relativamente alla Tutela delle Acque Irrigue dall'Inquinamento.

Per gli insediamenti agricoli esistenti sono consentiti interventi per attrezzature ed infrastrutture produttive:, comprese le nuove costruzioni, a condizione che non sia aumentata la consistenza delle strutture destinate alla stabulazione degli animali. Quanto al patrimonio edilizio esistente ed avente alla data del 31 dicembre 1994, destinazione diversa da quella agricola, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti alle lett. a), b), c), art. 31 della legge 457/75, nonché - relativamente agli insediamenti produttivi - gli interventi necessari a far fronte a documentate e non altrimenti ovviabili necessità di adeguamento tecnologico degli impianti stessi, ancorché comportino ampliamenti.

Art. 37 AREE DESTINATE ALLA VIABILITA'

Le aree di cui al titolo sono riservate:

a) alle strade di media e grande importanza nazionali e provinciali e di collegamento intercomunale;

b) alle strade urbane principali e per opere atte ad allacciare le zone ai pubblici servizi;

c) alle strade locali ed alle strade laterali di arroccamento ad esse complementari;

d) alle strade di accesso alle aree destinate alla conservazione e valorizzazione dell'ambiente;

e) ai percorsi pedonali e ciclabili.

Su di esse é vietata qualsiasi costruzione di edifici e manufatti non strettamente attinenti alla viabilità e ai trasporti.

Sulle aree di rispetto laterale alle strade sono ammesse solo, mediante apposita convenzione, impianti di distribuzione del carburante, cabine di distribuzione energia elettrica, acqua e gas.

E' ammessa l'edificazione e la conservazione di strutture edilizie soprastanti i percorsi pedonali e ciclabili, purché venga assicurata una buona fruibilità dei percorsi stessi.

Le sezioni minime relative sono definite, sulla base delle caratteristiche di ogni singolo intervento, dall'Amministrazione Comunale in sede di rilascio della Concessione edilizia.

Art. 38 EDIFICI DI INTERESSE STORICO E MONUMENTALE DI RILEVANZA COMPRENSORIALE (Articolo 24 N.T.A. del P.T.C.C. del Consorzio del Lodigiano)

Le tavole di azzonamento del P.R.G. individuano un singolo edificio che, per particolari aspetti di pregio storico e monumentale, é sottoposto a tutela: trattasi della chiesa parrocchiale di Casalmaiocco.

Gli interventi edilizi su tale edificio, fatta eccezione per la manutenzione ordinaria, sono soggetti a parere obbligatorio e vincolante del Consorzio del Lodigiano.

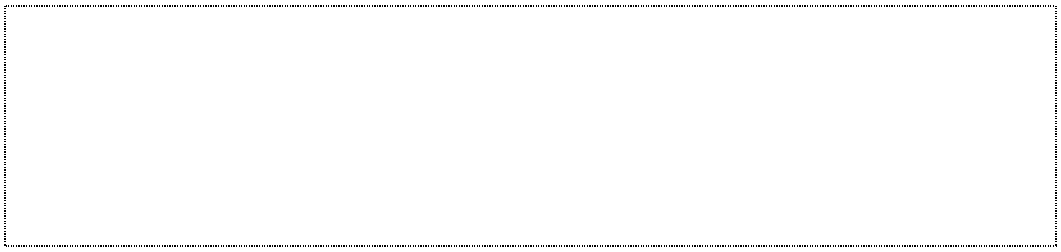
In generale gli interventi dovranno tendere alla conservazione dei caratteri architettonici originari, alla eliminazione di parti aggiunte in epoca recente, al

ripristino di caratteri decorativi e distributivi eventualmente soppressi od occultati nel tempo.

Art. 39 ARRETRAMENTO DELL'EDIFICAZIONE DAGLI ELETTRODOTTI

Le tavole Il territorio comunale è interessato dalla presenza di elettrodotti a media ed alta tensione.
I fabbricati e manufatti dovranno rispettare le distanze da tali elettrodotti imposte dalla normativa vigente ed, in particolare, le distanze di rispetto in funzione della tensione nominale della linea elettrica imposte dall'art. 5 del D.P.C.M. 23.04.92.

Art. 40 ZONE DI RISPETTO DEI POZZI IDRICI.

Il P.R.G. indica, nella tavola dell'azzonamento, la delimitazione delle "zone di rispetto" dai pozzi idrici di cui all'articolo 6 del D.P.R. 24 maggio 1988, n. 236 «Attuazione della direttiva CEE numero 80/778 concernente la qualità delle acque destinate al consumo umano, ai sensi dell'art. 15 della Legge 16 aprile 1987, n. 183».
L'edificazione in dette zone di rispetto avverrà con le modalità e nei limiti stabiliti dal suddetto D.P.R. 24 maggio 1988, n. 236 nonché dalla Delibera di G.R. n. 15137 del 27.06.1996 «Direttive per l'individuazione delle aree di salvaguardia delle captazioni di acque sotterranee (pozzi e sorgenti) destinate al consumo umano (Art. 9, punto 1, lett. f) del D.P.R. 24 maggio 1988, n. 236)».

Le parti modificate con la presente variante sono evidenziate nel testo con la seguente bordatura: