

# Città di Lodi

## Provincia di Lodi

Politecnico di Milano DiAP - labURB  
Università di Pavia

allegato  
**B2b**

**Piano delle Regole**

**Piano  
Governo  
Territorio**

(ai sensi della LR 12 del 2005)

### Amministrazione comunale - Comune di Lodi

piazza Broletto, 1 - Lodi

Sindaco  
Lorenzo Guerini

Assessore  
Mario Cremonesi  
Leonardo Rudelli

Dirigente  
Giovanni Ligi

### Progettista

Ing. Giovanni Ligi

### Documento di Piano (DdP)

#### Piano delle Regole (PdR)

DiAP - Politecnico Milano

via Bonardi, 3 - Milano  
tel. 02.2399.5489  
e-mail: laburb@polimi.it

Direttore DiAP  
Patrizia Gabellini

Consulenti  
Responsabile Scientifico  
Federico Oliva

Gruppo di ricerca  
Paolo Galuzzi  
Piergiorgio Vitillo  
Elena Solero

laboratorio - labURB  
Matteo Doni  
Giuseppe Fiorillo  
Elisabetta Troglio

processo partecipativo  
Gabriele Rabaiotti  
Elena Solero  
con  
Monica Righetti

### Piano dei Servizi (PdS)

#### Arch. Angelo Bugatti

Milano, Corso Indipendenza 20  
studiobugatti@studiobugatti.it

DIET - Università degli  
Studi di Pavia  
via Ferrata, 1 - Pavia  
tel. 0382.98.5740  
e-mail: lcp@unipv.it

laboratorio - LCPa

Direttore  
Angelo Bugatti  
Coordinatore  
Roberto De Lotto  
con  
Valeria Erba  
Paolo Bacci  
Sara Mariani  
Giulia Castoldi

### Valutazione Ambientale Strategica (VAS)

DIET - Università degli  
Studi di Pavia  
Laboratorio LCPa  
Direttore  
Angelo Bugatti  
Coordinatore  
Roberto De Lotto  
con  
Stefano Pagni  
Diego Torriani

Elaborato  
**PdR 1**

**Norme di Attuazione**  
**VARIANTE N.4 | 2025**

FOA Studio Architetti Associati  
(arch. Elena Stella Ottavia Rusconi)

# PIANO DELLE REGOLE PdR 1

Norme di attuazione

Variante normativa 2025

Testo con revisioni

INDICE

## **TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI**

Art. 1 Oggetto del Piano delle Regole (PdR)

Art. 2 Abrogazione, sostituzione e modifica di precedenti disposizioni

Art. 3 Validità ed efficacia

Art. 4 Elaborati costitutivi

Art. 5 Rapporti con altri piani e regolamenti comunali

Art. 6 Requisiti qualitativi e di efficienza energetica degli interventi

Art. 7 Valutazione dell'impatto paesistico dei progetti

Art. 8 Prevalenza delle norme di tutela

## **TITOLO II - DEFINIZIONI E USI DEL TERRITORIO**

Art. 9 Indici urbanistici e parametri edilizi

Art. 10 Limiti e zone di rispetto

Art. 11 Classificazione degli usi

Art. 12 Criteri di compatibilità delle attività ammesse e valutazione della compatibilità ambientale degli interventi

Art. 13 Tipi di intervento diretti

Art. 14 Aree di pertinenza

Art. 15 Urbanizzazione primaria

Art. 16 Urbanizzazione secondaria

Art. 17 Parcheggi privati

Art. 18 Tutela ambientale, qualità del suolo e zone di rispetto dei pozzi idrici

## **TITOLO III - SISTEMA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI ED ECOLOGICHE**

### **CAPO I Mobilità**

Art. 19 Campi di competenza

Art. 20 Classificazione della viabilità

Art. 21 La rete della viabilità locale

Art. 22 La rete primaria dei percorsi ciclo - pedonali

Art. 23 Fasce di arretramento stradale e ferroviario

Art. 24 Impianti di distribuzione del carburante

### **CAPO II Aree per attrezzature e spazi collettivi**

Art. 25 Articolazione e attuazione

### **CAPO III Dotazioni ecologiche**

Art. 26 Permeabilità dei suoli, alberi e arbusti

## **TITOLO IV - SISTEMA DEGLI INSEDIAMENTI**

### **CAPO I Sistema insediativo storico**

Art. 27 Articolazione

Art. 28 Centro storico

Art. 29 Tessuto di interesse tipologico della Frazione Torretta

Art. 30 Edifici di interesse storico e tipologico

### **CAPO II Ambiti urbani consolidati**

Art. 31 Tessuti urbani. Criteri generali di intervento

Art. 32 Tessuto aperto ~~ad~~ edifici isolati su lotto a bassa densità

Art. 33 Tessuto semi aperto a media alta densità

Art. 34 Tessuto ~~ad~~ impianto unitario

Art. 35 Verde privato di pregio

Art. 36 Verde privato

Art. 37 Disciplina di riuso a fini abitativi dei sottotetti

Art. 38 Tessuti produttivi. Criteri specifici di intervento

Art. 39 Tessuto per attività terziarie, commerciali, ricettive

Art. 40 Tessuto per attività produttive interne al tessuto urbano

Art. 41 Tessuto polifunzionale dell'ex Lanificio

Art. 42 Tessuto per attività produttive

Art. 43 Aziende RIR (Rischio di incidente rilevante) ~~ed~~ aziende insalubri

Art. 44 Disciplina degli insediamenti commerciali

Art. 45 Impianti ferroviari

### **CAPO III Ambiti di trasformazione**

Art. 46 Ambiti di trasformazione

Art. 47 Ambiti di trasformazione pregressi

Art. 48 Ambiti di ridefinizione delle frazioni

## **TITOLO V - TERRITORIO RURALE E PAESISTICO AMBIENTALE**

### **CAPO I Territorio extraurbano**

Art. 49 Territorio rurale

Art. 50 Ambiti di interesse paesistico ambientale

Art. 51 Insediamenti rurali di rilevanza paesistica

Art. 52 Ambiti rurali d'interesse storico – artistico

Art. 53 Parco naturale dell'Adda Sud

## **TITOLO VI - SISTEMA GEOLOGICO, IDROGEOLOGICO E SISMICO**

### **CAPO I Disciplina dei caratteri geologici, idrogeologici, sismici**

Art. 54 Fattibilità geologica, idrogeologica e sismica delle azioni di piano

## **TITOLO VII - CARTA CONDIVISA DEL PAESAGGIO**

Art. 55 La carta condivisa del paesaggio

Art. 56 Il monitoraggio delle azioni di piano

## **TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI**

### **Art. 1 Oggetto del Piano delle Regole (PdR)**

1. Il Piano delle Regole (PdR), che non presenta termini di validità, è sempre modificabile, produce effetto diretto sul regime giuridico dei suoli, in coerenza alle previsioni del Documento di Piano (DdP) e in conformità dell'art. 10 legge regionale n. 12/2005 e smi. In sintesi:
  - definisce all'interno dell'intero territorio comunale gli ambiti del tessuto urbano consolidato, comprendendo fra questi le aree libere intercluse o di completamento;
  - indica gli immobili soggetti a tutela;
  - individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
  - disciplina la componente geologica, idrogeologica e sismica;
  - individua le aree destinate all'agricoltura, le aree di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico.
2. Il PdR disciplina, con riferimento all'intero territorio comunale, l'uso del suolo e le sue trasformazioni ed utilizzazioni urbanistico – edilizie, ancorché non soggette a preventiva verifica e all'ottenimento di titolo abilitativo. La disciplina dettata dal PdR ha, relativamente agli immobili appartenenti al demanio statale, regionale o provinciale e sino al perdurare di tale condizione, carattere non prescrittivo.
3. Il PdR detta e definisce, rispettivamente, le prescrizioni speciali nonché i vincoli e, in genere, le cautele necessarie a garantire la tutela dell'ambiente e delle sue risorse naturali, il recupero ed il positivo riuso del patrimonio edilizio, nonché, di concerto con il Piano dei Servizi (PdS), le adeguate attrezzature del territorio comunale per mezzo di servizi, di spazi e di impianti pubblici o di uso pubblico nonché di infrastrutture urbanizzative.
4. Individua altresì, anche a mezzo di specifiche fasce di rispetto, le aree nelle quali l'uso del suolo e le sue trasformazioni urbanistiche ed edilizie sono limitate al fine di garantire il rispetto di specifiche esigenze di tutela di particolari valori (ambientali, storici, artistici o monumentali, di morfologia urbana e/o del paesaggio), di particolari risorse (falda idrica), di particolari impianti od infrastrutture (quali cimiteri, sedi stradali, linee ferroviarie, elettrodotti, pozzi di alimentazione dell'acquedotto) Quando detta tutela è perseguita anche da altre disposizioni legislative speciali, queste ultime, se più restrittive circa l'uso del suolo e le sue trasformazioni e se comportanti un più vasto ambito di rispetto, prevalgono sul PdR.

## **Art. 2 Abrogazione, sostituzione e modifica di precedenti disposizioni**

1. A decorrere dall'entrata in vigore del PdR sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari comunali che contrastino o risultino incompatibili con le norme del piano.

## **Art. 3 Validità ed efficacia**

1. Il PdR deve intendersi coerente con i dettati dal Documento di piano (Ddp). Il PdR contiene indicazioni di carattere vincolante che producono effetti sul regime giuridico dei suoli, con particolare riferimento agli elaborati di cui al successivo art. 4.3. In caso di non coerenza fra parti scritte e grafiche, prevalgono le parti scritte; nel caso di non coerenza fra parti grafiche prevalgono le scale di maggior dettaglio. Eventuali varianti al PdR che incidono sui contenuti sostanziali e sugli obiettivi del Documento di Piano, comportano procedura di variante anche di quest'ultimo.
2. L'attuazione del Piano delle Regole avviene tramite:
  - interventi edilizi diretti;
  - Piani Attuativi Comunali (PAC), nei casi previsti;
  - progetti di opere pubbliche, una volta approvati con le procedure di legge.
3. Le presenti norme e gli elaborati grafici del PdR individuano le aree e le costruzioni per le quali gli interventi edilizi sono subordinati alla preventiva approvazione di Piano Attuativo Comunale e relativa convenzione ex art. 46 della L.R. n. 12/2005 e smi.
4. Negli ambiti territoriali disciplinati da Piano Attuativo Comunale, la potenzialità edificatoria massima s'intende attribuita uniformemente, con le modalità perequative indicate dal Documento di Piano, a tutte le aree comprese nel perimetro, così da realizzare l'indifferenza dei proprietari rispetto alle diverse destinazioni. Sono sottratte a tale regime le aree già appartenenti al demanio indisponibile comunale, provinciale, regionale e statale nonché quelle occupate da corsi d'acqua naturali od artificiali, fatto salvo quanto disposto dall'art. 22 delle NTA del Reticolo Idrico Minore le quali, ancorché rientranti all'interno dell'Ambito di trasformazione, non sono computate per determinare la potenzialità edificatoria massima dell'ambito territoriale.
5. Fatto salvo il regime di salvaguardia fra adozione e pubblicazione dell'avviso di approvazione del PGT sul BURL, dalla pubblicazione dell'avviso di approvazione del PGT sul BURL, il PdR assume piena validità ed efficacia nei confronti di ogni trasformazione fisica e funzionale degli immobili sull'intero territorio comunale. Le disposizioni del PdR si applicano anche agli interventi disciplinati dai piani attuativi comunali,

ferma restando la prevalenza delle disposizioni specifiche dei piani attuativi nei limiti della propria competenza.

6. I titoli abilitativi per le opere edilizie che hanno assunto efficacia anteriormente alla data di adozione del PdR, anche se in contrasto con le sue prescrizioni, mantengono la loro validità, purché i lavori vengano iniziati e terminati entro i termini fissati dalla legislazione di riferimento.
7. Il presente PdR non si applica inoltre agli interventi edilizi per i quali sia stata regolarmente presentata richiesta di titolo abilitativo in data antecedente a quella di adozione o già ottenuta l'autorizzazione paesistica. Non si applica inoltre alle varianti non essenziali a titoli abilitativi già rilasciati in conformità al presente comma ed al precedente comma 6 ~~(ai sensi della LR 12/2005).~~

#### **Art. 4 Elaborati costitutivi**

1. Il PdR risulta costituito dai seguenti elaborati.

*PdR 0 Relazione*

*PdR 1 Norme di Attuazione*

*PdR 2 Centro storico (scala 1:2.000)*

- *PdR 2.1 Uso degli edifici*
- *PdR 2.2 Tipologia degli edifici*
- *PdR 2.3 Altezze degli edifici*
- *PdR 2.4 Stato conservativo*
- *PdR 2.5 Spazi aperti*

*PdR 2a Individuazione della Città storica (scala 1:10.000)*

*PdR 3 Città consolidata (scala 1:10.000)*

- *PdR 3.1 Uso degli edifici*
- *PdR 3.2 Tipologie edilizie*
- *PdR 3.3 Stato conservativo*

*PdR 4 Uso del suolo non urbanizzato (scala 1:10.000)*

*PdR 5 Vincoli alla scala sovraordinata e comunale (scala 1:10.000)*

- *PdR 5.1 Vincoli antropici*
- *PdR 5.2 Vincoli ambientali*

*PdR 6 Assetto del Centro storico - modalità di intervento (scala 1:2.000)*

*PdR 7 (a,b,c) Assetto della città consolidata—Tavola delle Regole (scala 1: 5.000)*

*PdR 8 Schema della rete ciclabile (scala 1:10.000)*

2. Gli elaborati del PdR presentano differenti nature e valori: *elaborati prescrittivi* (che presentano valore normativo); *elaborati programmatici e gestionali* (che evidenziano gli obiettivi, le scelte, i condizionamenti qualitativi che dovranno guidare la progettazione dei singoli interventi, dei piani attuativi, dei piani di settore, ecc.); *elaborati illustrativi* (che esplicitano e documentano in particolare le condizioni dello stato di fatto).
3. Gli elaborati PdR1, PdR5, PdR6, PdR7 hanno valore prescrittivo. Ogni loro modifica comporta, ai sensi di legge, variante al Piano delle Regole.
4. Gli elaborati PdR 0, PdR 8 hanno valore programmatico e gestionale; mentre gli elaborati PdR2, PdR3, PdR4 hanno valore illustrativo.

## **Art. 5 Rapporti con altri piani e regolamenti comunali**

1. Oltre alle prescrizioni del presente PdR, si applicano, se non in contrasto, le disposizioni degli altri strumenti regolamentari locali vigenti.
2. Il rilascio di titoli abilitativi in deroga alle prescrizioni del PdR è ammesso nei casi espressamente previsti dalle disposizioni legislative vigenti.
3. Per tutti i lotti ineditati che nel PRG erano ricompresi in piani attuativi comunali già approvati e convenzionati e che il PGT ha individuato all'interno dei tessuti di cui ai successivi art. 32 (*Tessuto aperto ad edifici isolati su lotto a bassa densità*) ed art. 33 (*Tessuto semi-aperto a media-alta densità*), sono confermate, fino all'efficacia del PGT, le volumetrie attribuite dai suddetti piani purché ne siano già stati adempiuti gli obblighi convenzionali inerenti gli standard urbanistici nonché l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione afferenti.
4. Ai fini del raggiungimento delle migliori prestazioni d'efficienza energetica degli interventi (edifici in classe energetica A e superiori), è consentita la deroga alle prescrizioni morfo-tipologiche e architettoniche eventualmente contenute nei piani attuativi comunali, comunque denominati, fatta in ogni caso salva la valutazione dell'impatto paesistico dei progetti di cui al successivo art. 7.
5. Le prescrizioni del sistema geologico, idrogeologico e sismico prevalgono in ogni caso sulla disciplina del sistema degli insediamenti, degli ambiti di trasformazione, nonché del territorio rurale e paesistico ambientale. Devono in particolare essere preliminarmente verificate e rispettate le norme sulla fattibilità

geologica, sul rischio idrogeologico e sismico contenute negli studi specialistici appositamente predisposti per la formazione del PGT.

## **Art. 6 Requisiti qualitativi e di efficienza energetica degli interventi**

1. Il Documento di Piano promuove interventi finalizzati alla realizzazione dell'edilizia bioclimatica e al risparmio energetico. Il vigente Regolamento Edilizio Comunale (Allegato energetico), definisce puntualmente i requisiti di sostenibilità e di efficienza energetica da rispettare negli interventi.
2. All'interno del Regolamento Edilizio Comunale (REC) dovranno essere puntualmente definiti i parametri per l'ottenimento dell'indice premiale aggiuntivo e "straordinario" consentito dal Documento di Piano (fino ad un massimo del 15% della SIp derivante dall'indice di edificabilità "ordinario"), incentivando la realizzazione di manufatti di qualità bio – architettonica, costruiti con materiali appropriati, con un ciclo di produzione a bassa intensità energetica, in grado di allungare il ciclo di vita degli edifici e con la finalità di massimizzare il benessere individuale, collettivo e sociale.

## **Art.7 Valutazione dell'impatto paesistico dei progetti**

1. I progetti relativi a nuove costruzioni sono da sottoporre a valutazione dell'impatto paesistico ai sensi dell'art. 35 delle norme del Piano Territoriale Paesistico Regionale, con le modalità e le procedure che verranno disciplinate dal Regolamento Edilizio Comunale (REC). I progetti di ristrutturazione, ampliamento o ricostruzione, nonché ogni progetto che comporti modifiche all'esteriore aspetto dei luoghi, di edifici che sono ricompresi nell'archivio documentale del SIRBEC, in assenza di una normativa regionale specifica, devono essere sottoposti alla valutazione della Commissione del Paesaggio. La Commissione del Paesaggio dovrà prendere in considerazione i caratteri architettonici e tipologici dell'edificio oggetto di catalogazione, preservandone le caratteristiche significative riconoscibili in particolari costruttivi di particolare pregio (cornici, orditure, continuità di cortine edilizie, uso di materiali tradizionali o di pregio, rivestimenti, equilibri tra vuoti e pieni sulle facciate verso la via pubblica etc.)

Ai fini della valutazione di impatto paesistico, i progetti dei Piani attuativi, Programmi Integrati di Intervento (P.I.I.) e Programmi di Recupero Urbano (P.R.U.), devono essere corredati da apposita relazione ed elaborazioni cartografiche che descrivano e argomentino la coerenza tra P.G.T. nel suo complesso e scelte paesaggistiche operate nella definizione dell'impianto micro-urbanistico, degli indici urbanistici e delle caratterizzazioni tipologiche in ordine a:

- Tutela ambientale, paesaggistica e storico monumentale dei caratteri connotativi del paesaggio comunale individuati nel quadro conoscitivo e in particolare nella carta condivisa del paesaggio comunale;
- Valorizzazione delle relazioni fisiche, visuali e simboliche tra i diversi elementi e luoghi connotativi;

- Risoluzione di eventuali criticità connotate a situazione di degrado o compromissione del paesaggio;
- Continuità dei sistemi verdi e del sistema degli spazi e percorsi pubblici;
- Coerenza dimensionale e morfologica con il tessuto urbano circostante e limitrofo.

Nel caso gli stessi piani interessino, anche parzialmente, aree o immobili oggetto di specifica tutela paesaggistica ai sensi dell'articolo 136 del D. Lgs. 42/2004, la relazione e gli elaborati cartografici richiesti devono altresì dar conto della coerenza in merito agli obiettivi di salvaguardia e valorizzazione delle suddette aree e immobili, con specifico riferimento a quanto indicato dalla disciplina di tutela di cui al comma 2 dell'articolo 16 bis e della d.g.r. 2121 del 15 marzo 2006.

2. Ai fini di tale esame, si deve contestualmente fare riferimento al grado di incidenza del progetto e alla classe di sensibilità del sito individuata nella tavola 3.10 del DdP.
3. La posa degli impianti solari e fotovoltaici risulta disciplinata dalla modifica integrativa al vigente Regolamento Edilizio Comunale e dalle specifiche norme di settore, con particolare riferimento al Decreto del Ministero dello Sviluppo economico del 10 settembre 2010.

## **Art. 8 Prevalenza delle norme di tutela**

1. Per quanto attiene al sistema delle tutele nel loro complesso (ambientali e paesaggistiche, antropiche e infrastrutturali, storico – culturali, idrogeologiche ed idrauliche), il PdR rimanda agli elaborati del Quadro Conoscitivo (QC) e agli studi specialistici che risultano parte integrante del Documento di piano, con particolare riferimento alla Relazione geologica, nonché agli specifici decreti di dichiarazione di notevole interesse pubblico.

## TITOLO II – DEFINIZIONI E USI DEL TERRITORIO

### Art. 9 Indici urbanistici e parametri edilizi

1. I seguenti indici e parametri, con le relative descrizioni e definizioni generali, servono a regolare l'organizzazione planivolumetrica ed urbanistica delle varie zone del Piano di Governo del Territorio.
2. Le aree o fabbricati identificati come servizi sono assoggettati prioritariamente alla normativa del Piano dei Servizi, in particolare la realizzazione di impianti tecnologici nelle aree edificabili non dà~~anno~~ luogo ad alcuna verifica di indici e parametri e **detti impianti** possono essere realizzati a confine con la proprietà pubblica e privata in questo ultimo caso previo convenzionamento. **Le pensiline fotovoltaiche e le tettoie fotovoltaiche la cui copertura sia costituita dal solo pannello fotovoltaico sono considerate impianti tecnologici, non concorrendo conseguentemente alla determinazione della Superficie lorda di pavimento (Slp) di cui alle successive definizioni; le relative costruzioni devono possedere caratteristiche architettoniche tali da consentire l'armonico inserimento nell'ambiente naturale e nel paesaggio urbano e sono ammesse nel rispetto delle specifiche normative di settore a disciplina della produzione di energia da fonti rinnovabili e dell'invarianza idraulica ed idrologica nonché del Codice Civile.**

*St = Superficie territoriale*

È l'intera area di un ambito territoriale sottoposto a pianificazione attuativa, comprensiva della superficie fondiaria e delle aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sulla quale viene determinata la Slp massima ammissibile.

*Sf = Superficie fondiaria*

È la superficie del lotto edificabile con l'esclusione di aree per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, esistenti o previste. La superficie utilizzata per il computo deve essere esattamente definita, su specifico elaborato di progetto, e resta vincolata in modo che, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, non possa essere considerata nel computo del *If* per eventuali ulteriori costruzioni.

*If = Indice di densità fondiaria*

Rapporto tra la *Slp* massima ammissibile (in mq) costruibile -relativa agli edifici in progetto ed a quelli esistenti- e la superficie fondiaria (in mq) del lotto edificabile.

*Ut = Indice di utilizzazione territoriale*

La massima Superficie lorda di pavimento (*Slp*) espressa in metri quadri (mq), costruibile per ogni metro quadro di Superficie territoriale (*St*).

*lpr = Indice premiale*

Rappresenta l'incremento percentuale della *Slp* realizzabile riconosciuto nel caso di realizzazione di manufatti di qualità bioarchitettone, costruiti con materiali appropriati, sulla base dei parametri che dovranno essere definiti dal Regolamento Edilizio Comunale (REC). Nel periodo transitorio tra l'adozione del PGT e la modifica al REC ai sensi del precedente periodo, l'indice premiale potrà essere riconosciuto, nei casi previsti dal PGT, agli interventi in cui venga dimostrata una riduzione dei limiti dell'indice di prestazione energetica prevista dalla normativa regionale superiore al 10% e la costruzione venga realizzata seguendo idoneo protocollo (Casaclima o altri di analogo livello prestazionale), da concordare con l'Amministrazione comunale, per quanto attiene ai requisiti di eco-compatibilità e bioarchitettura.

In caso di utilizzo degli incrementi dei diritti edificatori di cui all'articolo 11, comma 5 della LR 12/05, sulla quota di incremento non è dovuta alcuna dotazione di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, fatto salvo il caso in cui tali dotazioni siano già puntualmente individuate negli strumenti urbanistici all'interno del comparto edificatorio o degli immobili oggetto di intervento e non ancora attuate.

*V = Volume*

Ai fini del dimensionamento del carico urbanistico (standard), nonché della quantificazione degli oneri di urbanizzazione, per le funzioni residenziali il volume è determinato dal prodotto della *Slp* per l'altezza virtuale di tre metri.

*Slp = Superficie lorda di pavimento*

È costituita dalla somma delle superfici di ciascun piano entro e/o fuori terra, al lordo delle murature nonché:

- nei fabbricati a destinazione residenziale (o, comunque, a prevalente destinazione residenziale) le superfici al lordo delle murature di:

- parcheggio privato e relativi spazi di manovra purché collocati ai piani terra o ai piani interrati;
- sottotetti dotati e non dotati di strutture fisse di accesso diretto con altezza media non superiore a m 2,00, rapporto aeroilluminante in misura non superiore ad 1/30 e privi di balconi e/o terrazzi;
- soppalchi;
- vani adibiti esclusivamente ad ospitare impianti tecnologici (centrale termica, di condizionamento, locale autoclave e similari) sino ad una superficie di mq 10,00 o con superficie maggiore in caso di documentata necessità;
- locale per i motori dell'ascensore con superficie sino a mq 4,00;

- vano dell'ascensore;
- vani scale a servizio di più unità immobiliari;
- atri d'ingresso condominiali;
- portici pubblici e privati;
- balconi, terrazzi, spazi aperti in forma di logge;
- strutture di arredo destinate a serre con altezza utile non superiore a m 2,40 e pareti perimetrali trasparenti, realizzate su coperture piane per un massimo del 50% della superficie della copertura su cui si realizzano (escluse le parti aggettanti);
- cantine con altezza utile non superiore a m 2,40, interrato e/o al piano terra dei fabbricati;
- *nei fabbricati a destinazione produttiva* (o, comunque, a prevalente destinazione produttiva) le superfici di:
  - impianti di depurazione;
  - vani adibiti esclusivamente ad ospitare gli impianti tecnologici non utilizzati per la produzione;
  - silos o serbatoi;
  - le superfici coperte da pensiline o da tettoie per la parte non eccedente il 10 % della SIp;
  - parcheggio privato;
- *nei fabbricati con altre destinazioni* le superfici di:
  - parcheggi pertinenziali privati
  - terrazze, logge e balconi
  - vani adibiti esclusivamente ad ospitare di impianti tecnologici
  - vani scale ed atri d'ingresso
  - cantine con altezza non superiore a m 2,40.

*H = Altezza massima del fabbricato*

S'intende la distanza corrente tra il riferimento in sommità e quello alla base dell'edificio.

Si assumerà come riferimento in sommità del fabbricato:

- *nel caso di copertura piana:*
  - l'incontro dell'intradosso della copertura con il piano corrispondente della facciata sia che il sottotetto sia o meno accessibile;
- *nel caso di copertura inclinata:*
  - il punto più basso di intersezione tra il piano di intradosso della copertura e il piano di facciata quando il sottotetto non è accessibile;
  - la quota media tra il punto più basso definito come sopra e il punto più alto dell'intradosso stesso quando il sottotetto è accessibile.

In ogni caso, le coperture a falde inclinate non dovranno superare la pendenza del 35%;

- *nel caso di copertura curvilinea:*

- la quota del punto medio della corda che congiunge il punto di incontro del piano di intradosso della copertura con la facciata e con il punto più alto dell'intradosso della copertura;
- il loro profilo deve essere contenuto nella costruzione grafica dell'inclinazione massima del 35° a partire dal punto d'incontro dell'intradosso della copertura con il piano corrispondente della facciata.

Si assumerà come riferimento alla base del fabbricato:

- l'incontro del piano della facciata col piano corrispondente al marciapiede stradale e in mancanza del marciapiede si terrà conto del piano corrispondente al colmo della strada;
- quando l'edificio sia distante dalla strada oltre 10 metri si considererà come riferimento il punto più basso del piano di campagna circostante.

Ai fini della determinazione dell'altezza si osserveranno le seguenti ulteriori norme particolari:

- in caso di terreni pianeggianti il riferimento in sommità sarà contenuto entro il piano orizzontale posto alla quota corrispondente all'altezza massima consentita per la zona. L'altezza massima sarà misurata a partire dal riferimento alla base dell'edificio;
- in caso di terreni naturalmente inclinati il riferimento in sommità verrà contenuto entro la superficie parallela al terreno e posta alla quota corrispondente all'altezza massima prevista per la zona stessa. L'altezza massima sarà misurata a partire dal riferimento alla base dell'edificio;
- qualora l'edificio venga eseguito a gradoni o per sezioni aventi altezze diverse, l'altezza massima dovrà essere compatibile con l'altezza massima prevista per la zona;
- non vengono considerati ai fini della determinazione della altezza massima gli elementi posti sopra la copertura e destinati ad accogliere impianti e volumi tecnici, sulla base di comprovate esigenze.

*SV = Superficie di Vendita*

Come definita dalle presenti norme al successivo art. 44.

*S1 = superficie per opere di urbanizzazione primaria*

Comprende le aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

*S2 = superficie per opere di urbanizzazione secondaria*

Comprende le aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria.

*GF= Gruppi funzionali*

Si tratta di destinazioni d'uso associate secondo criteri di affinità e di reciproca compatibilità ammesse nelle diverse zone tessuti del PdR.

*Dc = distanza dai confini.*

È la distanza minima dal confine dei fronti dell'edificio, compresi gli aggetti superiori a ml 1,50, misurata perpendicolarmente al confine, mai comunque inferiore a m.5.

Le costruzioni a servizio dell'edificio che non fanno parte della sagoma della costruzione principale in quanto da questa separate e che sono destinate esclusivamente al ricovero degli autoveicoli, possono essere realizzate a confine, con le modalità di cui al successivo art. 17.

*Rs = rapporto stradale.*

È il rapporto massimo tra l'altezza del fabbricato e la larghezza della strada su cui prospetta, maggiorata di eventuali arretramenti.

Nel determinare la larghezza della strada non è ammesso computare l'eventuale arretramento della costruzione prospiciente a meno che tale arretramento non sia previsto da specifiche prescrizioni di allineamento del Piano delle Regole.

*De = distanza tra gli edifici.*

È la distanza da mantenere tra pareti finestrate e tra pareti di edifici che si fronteggiano. Si applica anche quando una sola parete sia finestrata. Non si applica ai fabbricati accessori (quali box, cabine elettriche ecc.). Viene misurata in senso ortogonale alle facciate.

*Df = Distanze per fabbricati inclusi in piani esecutivi*

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei punti precedenti, nell'ambito di piani urbanistici esecutivi con previsioni planivolumetriche.

*Dotazione minima di servizi*

Rappresenta la dotazione minima di servizi richiesta da reperire in loco e/o monetizzare. Per la quantificazione, si rimanda alla specifica normativa del Piano dei Servizi.

*Ab = abitanti insediabili*

Sono dati dal seguente calcolo:  $V(mc)/150 (mc/ab)$ ; vengono utilizzati per determinare la quantità minima di aree a servizi da cedere, da asservire all'uso pubblico o monetizzare al Comune, quando consentito.

*Ip = indice di permeabilità*

È la percentuale della superficie di riferimento (territoriale e/o fondiaria), permeabile naturalmente in modo profondo, senza la presenza di manufatti interrati. Per le differenti tipologie di pavimentazione, la permeabilità è quella che risulta certificata per i singoli prodotti e/o materiali. Al fine di consentire la realizzazione di posti auto interrati è ammessa la possibilità di ridurre l'indice di permeabilità garantendo però, tramite idonei accorgimenti tecnici (vasche di accumulo e laminazione ecc ...), che la stessa quantità di

acqua di precipitazione meteorica o di irrigazione, calcolata sulla base dell'indice di permeabilità di progetto per il tessuto o l'ambito, possa raggiungere gli strati profondi del terreno.

*A = densità arborea*

Il numero di alberi da mettere a dimora per ogni metro quadrato di superficie di riferimento specificata dalle presenti norme (*Sf* per gli interventi diretti e *St* per gli strumenti attuativi).

*Ar = densità arbustiva*

Il numero di arbusti da mettere a dimora per ogni metro quadrato di superficie di riferimento specificata dalle presenti norme (*Sf* per gli interventi diretti e *St* per gli strumenti attuativi).

*Area urbanizzata*

Ai fini del rilascio dei titoli abilitativi alla costruzione, per area urbanizzata (dotata di urbanizzazione primaria, di cui al successivo art. 15), ai sensi della LR n. 12/2005 e smi, s'intende quella dotata delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione, da parte del comune, dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del titolo abilitativo.

## **Art. 10 Limiti e zone di rispetto**

1. Le tavole grafiche del PdR individuano con apposita simbologia i limiti e le zone di rispetto derivanti da norme prevalenti quali le fasce di rispetto cimiteriale, stradale, dei corsi d'acqua, delle reti e degli impianti tecnologici. Per tali ambiti si rimanda alle relative norme sovra ordinate di riferimento. In ogni caso, si precisa quanto segue.

### *Fascia di rispetto cimiteriale*

All'interno della fascia di rispetto cimiteriale (che si sovrappone alle destinazioni di zona), non è consentita alcuna nuova edificazione né fuori terra, né nel sottosuolo, fatti salvi:

- gli ampliamenti delle strutture cimiteriali;
- i chioschi a carattere provvisorio per le attività di servizio al cimitero, anche commerciali, previa apposita convenzione/autorizzazione;
- attrezzature inerenti la custodia e la gestione delle attrezzature cimiteriali;
- strade di arroccamento alle e per la struttura cimiteriale;
- verde attrezzato e parcheggi pubblici ad uso esclusivo del Cimitero.

Per gli edifici esistenti all'interno della fascia di rispetto sono ammessi gli interventi previsti dalle lettere a) b) c) ~~dell'art. 3 del DPR 380/2001 dell'art.27 della LR n. 12/2005 e smi.~~ Nel caso di cambio di destinazione d'uso, i Gruppi Funzionali non ammessi sono quelli ~~indicati contenuti~~ nelle specifiche norme del ~~zona tessuto~~ all'interno delle quali l'edificio ricade.

#### Zone di rispetto di elettrodotti e di altre canalizzazioni, aeree o interrate

Per il rispetto degli elettrodotti, anche laddove non sia indicata graficamente una fascia di rispetto, si applicano i limiti fissati dal DPCM 08.07.2003, corrispondenti a ml.10 per le linee a 132 kV, a ml.18 per le linee a 220 kV e a ml.28 per le linee a 380 kV. Per le altre canalizzazioni, si applicano le specifiche norme di settore. ~~Il vincolo permane finché il cavo "trasporta" corrente. Quando la linea è disattivata in modo permanente, in pendenza dello smantellamento delle infrastrutture fisiche, fatti salvi il vincolo di rispetto relativo alla materialità delle stesse e le relative servitù di elettrodotto sottoscritte, è possibile autorizzare la trasformazione urbanistica ed edilizia prevista nel PGT.~~

#### Limite di arretramento dell'edificazione dai pozzi ad uso pubblico.

Ai sensi del DPR n. 236/1988, del D.Lgs n. ~~152/2000 e del D.Lgs n.258/2000~~ ~~152/2006~~, in prossimità dei pozzi a uso pubblico deve essere mantenuta una zona di 10 m ~~di~~ tutela assoluta dell'area immediatamente circostante il punto di captazione, che deve essere adeguatamente protetta e adibita esclusivamente a opere di captazione o presa e a infrastrutture di servizio ~~(come da apposita deliberazione dirigenziale della Provincia n. 339 del 02.09.2003).~~

Inoltre, in prossimità dei pozzi ad uso pubblico deve essere mantenuta una zona di rispetto pari a m 200,00 oppure un'area di salvaguardia individuata tramite criterio temporale ai sensi della D.G.R. n. 6/15137 del 27 giugno 1996 ~~e della D.G.R. n. 7/12693 del 10 aprile 2003~~, all'interno della quale sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- dispersione di fanghi ed acque reflue anche se depurati;
- accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
- aree cimiteriali;
- apertura di cave che possano essere in connessione con la falda;
- apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione e alla protezione delle caratteristiche qualitative e/o quantitative della risorsa idrica;
- gestione di rifiuti;

- stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- pozzi perdenti;
- pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 kg per ettaro di azoto presenti negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione; è comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

## **Art. 11 Classificazione degli usi**

1. Le famiglie degli usi sono raggruppate e articolate nei seguenti Gruppi Funzionali (GF)

### ***GF I Commercio***

- a. - esercizi di vicinato: quelli aventi superficie di vendita non superiore a 250 mq;
- b. - medie strutture di vendita: gli esercizi aventi superficie di vendita superiore a 250 mq e fino a 2.500 mq;
- c. - grandi strutture di vendita: gli esercizi aventi superficie di vendita superiore ai limiti delle medie strutture di vendita.

Per la specifica disciplina del commercio, si veda il successivo articolo 44 5.

### ***GF II Residenza.***

- a. - residenza;

~~b. - servizi per l'ospitalità (come alberghi, pensioni, locande e simili) e attrezzature anche di carattere ricreativo, associate ai servizi stessi, compresa la residenza collettiva e/o temporanea.~~

### ***GF II-bis Turistico-ricettiva***

- a. - servizi per l'ospitalità (come alberghi, pensioni, locande e simili) e attrezzature anche di carattere ricreativo, associate ai servizi stessi, compresa la residenza collettiva e/o temporanea.

### ***GF III Terziario***

- a. - attività professionali, sanitarie e direzionali, istituti di credito e compagnie di assicurazione, ritrovi e sedi di associazioni culturali, politiche ricreative e sindacali.
- b. - servizi per il ristoro (come ristoranti, trattorie e simili).
- c. - pubblici esercizi (ad esclusione dei locali per il tempo libero come teatri, cinematografi, discoteche e simili).
- d. - artigianato di servizio alla persona e alle famiglie, alle imprese, compatibile con le funzioni abitative. Viene definito artigianato di servizio l'attività, svolta da imprese artigiane, diretta alla prestazione di servizi connessi alla cura della persona, alla manutenzione dei beni di consumo durevoli o degli edifici. Viene

definito artigianato artistico la produzione, da parte di imprese artigiane, di beni di natura artistica. L'esercizio di entrambe tali attività è normalmente compatibile con la residenza. Non sono invece comprese le attività rumorose, inquinanti o comunque moleste.

e. - sport, spettacolo e tempo libero (teatri, cinematografi, discoteche e simili), fiere

#### ***GF IV Attività produttive e artigianali***

Comprende l'industria, l'artigianato produttivo, l'industria manifatturiera e relativi spazi di servizio (depositi e magazzini), nonché la residenza per il personale di sorveglianza o per i titolari delle aziende nel limite di un alloggio con S/p non superiore a mq 140 per ciascuna unità immobiliare autonoma.

#### ***GF V Servizi pubblici***

Si veda la disciplina specifica del Piano dei Servizi (PdS).

#### ***GF VI Attività produttive agricole***

Sono le funzioni e le attività definite e articolate dalla LR n. 12/2005 e smi.

#### ***GF VII Attività logistiche***

Si tratta delle funzioni definite dall'art.51, comma 1, della LR n.12/2005, disciplinate dalle specifiche norme regionali e dal PTCP della Provincia di Lodi.

2. I gruppi funzionali sono aggregati secondo le differenti categorie funzionali previste dall'articolo 23-ter del DPR 380/2001 al fine di stabilire, in caso di modifica della destinazione d'uso dell'immobile o della singola unità immobiliare, se tale mutamento sia o meno urbanisticamente rilevante:

|        |                          |                                                                                           |
|--------|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| A)     | residenziale             | GF II, eventualmente GF V in base alla specifica destinazione di servizio                 |
| A-BIS) | turistico-ricettiva      | GF II BIS, eventualmente GF V in base alla specifica destinazione di servizio             |
| B)     | produttiva e direzionale | GF III, GF IV, GF VII, eventualmente GF V in base alla specifica destinazione di servizio |
| C)     | commerciale              | GF I, eventualmente GF V in base alla specifica destinazione di servizio                  |
| D)     | rurale                   | GF VI, eventualmente GF V in base alla specifica destinazione di servizio                 |

3. Ferme restando le indicazioni prescrittive dell'art. 23-ter del DPR 380/2001 e degli artt. 51 e 52 della LR 12/2005 pPer ognuno dei tessuti (urbani ed extraurbani) individuati dal PdR, vengono indicati i Gruppi funzionali non ammessi e i Gruppi funzionali eventualmente regolati (per Unità immobiliare).
4. Per unità immobiliare s'intende il complesso di vani e/o di spazi coperti e relativi accessori e pertinenze organizzati (strutturalmente e catastalmente) per un'utilizzazione unitaria.
- ~~4. Ai sensi dell'art. 52 della LR n. 12/2005 e smi, i mutamenti di destinazione d'uso, conformi alle previsioni funzionali delle presenti norme, connessi alla realizzazione di opere edilizie, non mutano la qualificazione dell'intervento e sono ammessi anche nell'ambito di piani attuativi in corso di esecuzione.~~
5. Il mutamento della destinazione d'uso della singola unità immobiliare all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito, nel rispetto delle normative di settore e del successivo art. 12.
6. Sono, altresì, sempre consentiti i mutamenti di destinazione d'uso tra le categorie funzionali di cui al comma 2, lettere A), A-BIS), B) e C) di una singola unità immobiliare ubicata in immobili ricompresi nei tessuti di cui ai CAPI I e II del TITOLO IV delle presenti norme, purché relativo a gruppi funzionali ammessi nei tessuti, nel rispetto delle condizioni previste dalle presenti norme e dalle normative di settore.
7. Nei casi di cui al comma 6, il mutamento di destinazione d'uso non è assoggettato all'obbligo di reperimento di ulteriori aree per servizi di interesse generale previsto dal decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444 e dalle disposizioni di legge regionale, né al vincolo della dotazione minima obbligatoria di parcheggi previsto dalla legge 17 agosto 1942, n. 1150.
8. I mutamenti di destinazione d'uso di immobili non comportanti la realizzazione di opere edilizie ~~ovvero con opere edilizie riconducibili all'art. 6 del DPR 380/2001~~, purché conformi alle previsioni urbanistiche comunali e alla normativa igienico-sanitaria, sono soggetti ~~esclusivamente a preventiva comunicazione al comune alla presentazione al Comune della Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA), di cui all'art. 19 della L 241/1990~~. Sono fatte salve le previsioni dell'articolo 20, comma 1, del d.lgs. 42/2004 in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali.
9. Qualora la destinazione d'uso sia comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

10. I mutamenti di destinazione d'uso di immobili, anche non comportanti la realizzazione di opere edilizie, finalizzati alla creazione di luoghi di culto e luoghi destinati a centri sociali, sono assoggettati a permesso di costruire.
11. I mutamenti di destinazione d'uso di immobili, anche non comportanti la realizzazione di opere edilizie, finalizzati alla realizzazione o all'ampliamento di sale giochi, sale scommesse e sale bingo sono subordinati a permesso di costruire. Ai fini del rilascio del permesso di costruire, il comune, fatto salvo quanto disposto dall'articolo 36, provvede alla verifica del limite della distanza da luoghi sensibili previsto dall'articolo 5, comma 1, della LR 8/2013.
12. Le destinazioni d'uso che, all'entrata in vigore delle presenti norme, risultassero in contrasto con la disciplina delle medesime devono essere ritenute ad esaurimento. Conseguentemente, quando all'interno dei GF non ammessi, le norme funzionali del tessuto specificano "se di nuova realizzazione", si devono intendere gli usi non in atto alla data di entrata in vigore del PdR, fatte salve le possibilità consentite dagli strumenti di programmazione negoziata.

## **Art. 12 Criteri di compatibilità delle attività ammesse e valutazione della compatibilità ambientale degli interventi**

### **1. *Criteri di compatibilità da verificare negli interventi edilizi diretti***

Le funzioni o il complesso di funzioni compatibili con la residenza e rientranti tra i Gruppi Funzionali ammessi o regolati non potranno essere assentite qualora comportino: rumorosità, vibrazioni, variazioni termiche, emissioni e/o immissioni nell'ambiente, traffico indotto, orari di esercizio, scarichi, ecc. eccedenti i limiti di legge o prescrittivi vigenti al momento del loro insediamento.

### **2. *Valutazione della compatibilità ambientale da verificare negli interventi subordinati a piano attuativo***

La procedura descritta subordina l'accoglimento della pianificazione attuativa alla positiva conclusione di processi di valutazione delle coerenze e compatibilità ambientali, paesistiche e territoriali nel quadro degli obiettivi e dei criteri di intervento individuati dal DdP.

In particolare, nei processi di valutazione dovranno essere valutate le conseguenze sulle attività agrarie esistenti, la sostenibilità del traffico aggiuntivo, le misure di adeguamento della rete di mobilità, le misure di mitigazione degli effetti negativi.

Le valutazioni sull'insieme della proposta, sui singoli sistemi e sulle eventuali criticità, sono da coordinare entro un unitario processo conoscitivo, valutativo e decisionale, inserito nella procedura di formulazione ed

approvazione del progetto urbanistico di dettaglio discusso nell'ambito della conferenza dei servizi specificatamente convocata.

Si prevede quindi che la pianificazione attuativa sia accompagnata da una analisi degli effetti sull'ambiente, al fine di valutare la compatibilità e sostenibilità ambientale degli interventi, in riferimento alle funzioni interne ed esterne al piano attuativo stesso.

L'analisi sarà articolata in capitoli riconducibili a:

- quadro programmatico di riferimento (compatibilità con i piani e programmi di interesse locale e territoriale, vincoli);
- descrizione dello stato dell'ambiente (in relazione alle diverse componenti ambientali interessate dall'intervento);
- quadro progettuale (descrizione dell'intervento con particolare riferimento alle caratteristiche qualitative e quantitative dei suoli interessati, al fabbisogno di risorse, alla gestione delle acque, alle emissioni in atmosfera, alle emissioni sonore, al traffico indotto, agli ecosistemi presenti);
- stima degli impatti (diretti ed indiretti sulle componenti, a breve, medio e lungo termine);
- mitigazioni e compensazioni ambientali previste;
- sistema di monitoraggio.

### **Art. 13 Tipi di intervento diretti**

1. Il Piano delle Regole si attua, oltre che con i piani attuativi, ove specificatamente previsto dalle norme o dagli elaborati grafici del piano, mediante i seguenti interventi diretti:
  - a) manutenzione ordinaria;
  - b) manutenzione straordinaria;
  - c) restauro e risanamento conservativo;
  - d) ristrutturazione edilizia ~~(come definita dall'art. 27 comma 1d) della LR n. 12/2005 e smi);~~
  - e) demolizione (interventi volti alla rimozione di manufatti edilizi esistenti e alla successiva necessaria sistemazione del suolo);
  - f) demolizione con ricostruzione (interventi volti alla rimozione di edifici esistenti e alla loro ricostruzione);
  - g) nuova costruzione (interventi volti allo sfruttamento edilizio di aree inedificate nonché all'ampliamento e sopralzo di edifici esistenti);
  - h) opere minori (interventi volti alla realizzazione di impianti di segnaletica stradale, distintivi urbani quali monumenti, decorazioni, pitture murali, cartellonistica, insegne, monumenti ed edicole funerarie);
  - i) interventi di sistemazione di aree scoperte;
  - j) interventi di ultimazione (interventi volti a realizzare le opere necessarie a completare manufatti edilizi esistenti).

2. Gli interventi di cui sopra sono definiti dalle vigenti disposizioni di legge e regolamentari, nonché dagli indirizzi costantemente ricorrenti nell'elaborazione della giurisprudenza amministrativa.

#### **Art. 14 Aree di pertinenza**

1. Le aree, individuate dagli elaborati urbanistici degli strumenti di attuazione, nonché dagli atti abilitativi, che sono servite per il calcolo degli indici di edificabilità territoriale e fondiaria, costituiscono la pertinenza territoriale o fondiaria dell'intervento e degli edifici realizzati.

Un'area di pertinenza si definisce saturata quando gli edifici costruiti hanno utilizzato la massima *S/p* consentita dai rispettivi indici.

Nel caso di utilizzazione parziale della *S/p*, le aree di pertinenza relative agli edifici esistenti o realizzati non potranno essere ulteriormente conteggiate ai fini dell'utilizzo degli indici di edificabilità se non per saturare l'edificabilità. Il vincolo di pertinenza dura con il durare degli edifici.

2. Negli elaborati richiesti per gli strumenti attuativi e negli atti abilitativi dovrà figurare l'individuazione planimetrica esatta delle aree di pertinenza distinte in territoriali e fondiarie con l'elenco dei relativi estremi catastali, la dimostrazione del calcolo degli indici, distinguendo eventualmente le aree saturate da quelle non saturate.
3. Ogni intervento di nuova edificazione o ampliamento dovrà essere subordinato ad un apposito atto di vincolo *non aedificandi*, con l'indicazione delle aree di proprietà che saranno soggette a vincolo in conseguenza delle nuove costruzioni da eseguire.
4. È consentito il trasferimento di *S/p* fra lotti edificabili significativamente vicini (anche separati da una strada), a condizione che abbiano la medesima destinazione urbanistica e che venga asservita l'area cedente, con apposito atto di asservimento da allegare alla richiesta di titolo abilitativo. È altresì consentito il trasferimento di *S/p* tra comparti di trasformazione previsti nel documento di Piano o tra lotti a equivalente destinazione urbanistica (residenziale - residenziale, produttivo - produttivo, commerciale - commerciale); in quest'ultimo caso l'area oggetto di trasferimento di *S/p* dovrà essere ceduta gratuitamente al patrimonio comunale a mezzo di atto convenzionale da allegare al titolo abilitativo che utilizza la *S/p* trasferita.
5. Gli edifici nelle zone agricole sono vincolati ai relativi fondi, in conformità a quanto previsto dalla LR n.12/2005 e smi.

## **Art. 15 Urbanizzazione primaria**

1. L'urbanizzazione primaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree e opere, che costituiscono i requisiti atti e necessari per rendere edificabile un'area (di cui all'art. 44 della LR n. 12/2005 e smi).
2. L'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria è accertata quando siano presenti, nell'intorno del lotto, i servizi di cui al precedente comma e gli stessi abbiano caratteristiche dimensionali e di potenzialità idonee rispetto alla domanda in atto e infine quando la qualità dei manufatti sia tale da non richiedere estesi interventi manutentivi straordinari.

## **Art. 16 Urbanizzazione secondaria**

1. L'urbanizzazione secondaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree, opere e relative attrezzature tecnologiche che costituiscono i requisiti urbanistici necessari alla vita della comunità locale (di cui all'art. 44 della LR n. 12/2005 e smi).

## **Art. 17 Parcheggi privati**

1. Negli interventi di nuova costruzione, di demolizione con ricostruzione, di ampliamento e di sopralzo devono essere riservati spazi di parcheggio privati, tenendo conto anche di quelli necessari alla manovra (calcolati al lordo delle murature in misura non inferiore alla dotazione prescritta dalla legge), garantendo in ogni caso almeno 1 posto auto per unità immobiliare.
2. Negli interventi di ristrutturazione non devono comunque essere ridotte le superfici a parcheggio privato esistenti anche se superiori al minimo prescritto.
3. Le costruzioni a servizio dell'edificio che non fanno parte della sagoma della costruzione principale in quanto da questa separate e che sono destinate esclusivamente al ricovero degli autoveicoli, possono essere realizzate a confine, previo accordo registrato e trascritto con i confinanti, a condizione che non abbiano un'altezza all'estradosso superiore a m~~t~~ 2,60 (comprensiva della copertura) e a condizione che non vi siano edifici a distanza inferiore a m~~t~~ 3,00.

## **Art. 18 Tutela ambientale, qualità del suolo e zone di rispetto dei pozzi idrici**

~~1. I piani attuativi, i progetti di opere pubbliche, nonché **quelli** i progetti che prevedono interventi di nuova costruzione, di ricostruzione, di ampliamento e ristrutturazione non possono essere - **rispettivamente** - approvati ~~-rispettivamente-~~ o assentiti se ~~i relativi progetti~~ non sono corredati anche da specifica documentazione volta a dimostrare che l'intervento in progetto sia compatibile con il grado di contaminazione del suolo. ~~relazione tecnico scientifica volta a documentare il grado di contaminazione del suolo.~~~~

~~2. La relazione di cui al precedente comma è costituita almeno da:~~

- ~~a) i referti delle analisi condotte sul terreno di cui si tratta, in un periodo compreso nell'arco di tre mesi antecedente la data di presentazione della relazione da istituto o da ente di competenza e di esperienza comprovate, secondo le metodiche e con le garanzie prescritte dalla legislazione vigente in materia e, comunque, dalla tecnica più avanzata, tenendo conto tanto delle esigenze di tutela della salute degli addetti e dei cittadini nonché dell'igiene del territorio quanto della vulnerabilità della falda sotterranea in ragione della sua utilizzazione e della sua connessione con il corpo idrico emunto ed immesso nella rete dell'acqua potabile;~~
- ~~b) l'esclusione di circostanze e di condizioni che comportino la riduzione o l'interdizione dell'utilizzazione edificatoria del suolo;~~
- ~~c) l'individuazione dei possibili interventi di confinamento e/o di bonifica del terreno considerato e la valutazione dei relativi effetti e dei relativi costi;~~
- ~~d) il progetto delle specifiche operazioni di confinamento e/o di bonifica da attuare per rendere la qualità del suolo idonea a consentire gli interventi edilizi previsti dallo strumento urbanistico attuativo o da assentire con titolo abilitativo;~~
- ~~e) ogni altro elaborato, referto o progetto prescritto dal competente ufficio comunale.~~

~~3. La relazione è esaminata dagli organi competenti in materia; una volta acquisito il loro parere favorevole od intervenuta la loro approvazione ed apportate le modifiche o le integrazioni del progetto eventualmente prescritte in sede di parere o di approvazione, l'operatore assume formale impegno scritto di realizzare, preventivamente rispetto all'intervento, le operazioni di confinamento e/o bonifica previste dal suddetto progetto, dando al riguardo congrue garanzie. Tale impegnativa (da trascrivere nei registri immobiliari) costituisce presupposto necessario per l'approvazione del piano attuativo. Gli interventi edilizi anche se non necessitano di preventivo titolo abilitativo potranno aver corso solo a seguito dell'accertamento della regolare esecuzione delle opere previste dal ricordato progetto da parte degli Enti competenti. L'istruttoria dei piani attuativi può prendere avvio solo una volta ottenuto il certificato di avvenuta bonifica rilasciato dall'Ente competente in materia.~~

2. Per dare attuazione al precedente comma, devono essere sottoposte ad Indagine Ambientale Preliminare (IAP) per la verifica dello stato di qualità del suolo e sottosuolo:

- a) le aree e gli immobili dove storicamente siano state svolte attività industriali in genere o inerenti il deposito, il commercio e l'utilizzo di sostanze pericolose (incluse, ad esempio, le industrie insalubri, di cui all'Articolo 216 del testo unico delle leggi sanitarie e s.m.i., e i distributori di carburanti), da convertire a destinazioni d'uso diverse o da riqualificare, mantenendo la funzione produttiva;
- b) le aree e gli immobili con destinazioni produttive, industriali o artigianali da convertire a usi di tipo residenziale, verde pubblico o assimilabili (nidi, scuole, etc.);
- c) le aree oggetto di piani urbanistici attuativi e strumenti di programmazione negoziata, le aree assoggettate a permesso di costruire convenzionato ove siano previste cessioni di aree al Comune, nonché tutte le aree oggetto di cessione a pertinenza indiretta, anche se non ricorrono le condizioni di cui alle lettere a) e b);
- d) le aree già sottoposte a procedimenti di caratterizzazione o bonifica, ove la nuova destinazione prevista preveda requisiti di qualità più stringenti di quelli accertati.

L'esito dell'indagine deve essere reso in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio, la relazione tecnico - illustrativa deve essere sottoscritta da un tecnico che ne certifica la validità.

L'indagine non è necessaria qualora il proponente possa esibire per l'area in oggetto, per obiettivi coerenti con l'intervento da realizzare, il certificato di avvenuta bonifica o, in alternativa, il provvedimento di conclusione positiva del procedimento di bonifica o l'esito di una precedente indagine, allegando inoltre dichiarazione sostitutiva di atto notorio relativa alla non compromissione dello stato di qualità delle matrici ambientali nel tempo intercorso dall'emissione degli atti elencati.

Il soggetto che procede alle indagini deve inviarne i risultati al Comune, nonché alla Provincia e, per conoscenza, all'ARPA.

Qualora i risultati dell'indagine suddetta evidenzino potenziali contaminazioni a carico delle matrici ambientali, così come definite dalla normativa vigente, deve essere dato avvio al procedimento di bonifica nel rispetto delle modalità previste dalla legge.

L'avvio dei lavori edilizi è comunque condizionato alla conclusione del procedimento di bonifica e al rilascio delle eventuali relative certificazioni.

3. In caso di presenza di serbatoi interrati dismessi o da dismettere di qualsiasi tipologia, gli stessi devono essere asportati in via preliminare alla suddetta indagine, salvo i casi di comprovata impossibilità tecnica di rimozione.

4. In caso di interventi di sola demolizione, gli stessi non potranno comunque essere avviati in mancanza ~~dei~~ della documentazione chiesta al precedente comma ~~referti di cui alla lettera a. del precedente secondo~~

~~comma e di una relazione attestante la qualità del suolo e la condizione in cui esso si verrà a trovare a demolizione avvenuta.~~ Per le demolizioni di edifici deve essere eseguita la specifica procedura in caso di presenza di amianto.

~~5. Le disposizioni di cui ai primi quattro commi del presente articolo si applicano solo in presenza di entrambe le seguenti condizioni:~~

- ~~a) ove gli strumenti da approvare o gli interventi da assentire prevedano o comportino l'esecuzione di lavori che investano il suolo;~~
- ~~b) ove il piano attuativo, il progetto di opera pubblica o intervento edilizio interessino, in tutto od in parte, porzioni del territorio comunale sulle quali siano o siano state insediate (o, comunque, vi siano o vi siano state svolte) attività dalle quali derivino — normalmente — reflui industriali o residui qualificabili come rifiuti nocivi. Le suddette disposizioni si applicano altresì ove il Comune ne ravvisi — motivatamente e su conforme proposta o parere del competente organo tecnico igienico-sanitario — la necessità.~~

5. In base alla vigente normativa in materia, l'operatore che realizzi interventi edilizi può scegliere di gestire i materiali da scavo non contaminati secondo i seguenti scenari (che possono anche coesistere nel medesimo intervento, su porzioni distinte dei materiali):

- a) Gestione in qualità di rifiuti (avvio a recupero o smaltimento)
- b) Reimpiego nel medesimo sito di escavazione per rinterri, ai sensi dell'art. 185 comma 1 lettera c) del D.lgs. 152/06
- c) Impiego in altro sito o processo produttivo in qualità di "sottoprodotti"

Tutte le modalità di gestione si applicano esclusivamente ai materiali da scavo non contaminati.

Nel caso di scelta di gestione con impiego in altro sito o processo produttivo, sono necessari gli specifici adempimenti definiti dal DPR 120/17.

6. Le zone di rispetto dei pozzi di captazione e di emungimento dell'acqua potabile immessa nella rete dell'acquedotto comunale sono soggette alla disciplina di legge, nonché alle seguenti prescrizioni. Le costruzioni, che - alla data di approvazione del presente Piano delle regole - si trovavano in tutto od in parte, nell'ambito territoriale di dette zone, possono essere oggetto di interventi di manutenzione, di risanamento conservativo e di sopralzo nonché - a condizione che non comportino consistenti demolizioni e consistano in lavori che non investano il suolo - di ristrutturazione edilizia.

In caso di interventi di ristrutturazione edilizia che comportino consistenti demolizioni o consistano in lavori che investano il suolo nonché in caso di interventi di ampliamento, di demolizione con ricostruzione e di nuova costruzione, i relativi piani attuativi o progetti debbono essere preventivamente autorizzati dalle competenti autorità sanitarie.

Nelle zone di rispetto valgono i divieti di cui al precedente art. 10 ~~sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività, di cui all'art. 94 del D.lgs 152/2006:~~

- ~~a. dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;~~
- ~~b. accumulo di concimi chimici, fertilizzanti e pesticidi;~~
- ~~c. spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;~~
- ~~d. dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;~~
- ~~e. aree cimiteriali;~~
- ~~f. apertura di cave che possano essere in connessione con la falda;~~
- ~~g. apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali quantitative della risorsa idrica;~~
- ~~h. gestione dei rifiuti;~~
- ~~i. stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;~~
- ~~j. centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;~~
- ~~k. pozzi perdenti;~~
- ~~l. pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli affluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. È comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.~~

7. Le disposizioni del presente articolo prevalgono in senso restrittivo su quelle delle altre norme di attuazione.

8. Gli interventi di ampliamento, di sopralzo, di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione di insediamenti produttivi debbono rispettare la vigente disciplina speciale dettata da leggi e regolamenti in materia di emissioni gassose, liquide o foniche.

Eventuali interventi di nuova costruzione o di ricostruzione di edifici con destinazione diversa dalla produttiva, da realizzare su aree prossime a zone ove siano già insediate attività produttive, debbono rispettare la disciplina e le distanze prescritte dalle disposizioni speciali in materia di inquinamento acustico ed il relativo azzonamento.

9. ~~Il Piano Cave provinciale individua un giacimento (denominato G3) nel territorio comunale di Lodi. Considerato che il giacimento, che costituisce una prescrizione del Piano Cave ai sensi dell'art.10 della L.R. 14/98, rappresenta una risorsa potenzialmente sfruttabile e, ai sensi della DGR n. 6/41714 del 26 febbraio 1999, Tutti gli eventuali interventi ricadenti in tali ambiti disciplinati dal Piano Cave provinciale dovranno essere motivati e dovranno tener conto delle conseguenze sulla risorsa potenzialmente sfruttabile stessa.~~

## **TITOLO III - SISTEMA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI ED ECOLOGICHE**

### **CAPO I Mobilità**

#### **Art. 19 Campi di competenza**

1. È compito dei progetti settoriali e specialistici dare attuazione all'assetto delle infrastrutture della mobilità individuato dal Documento di Piano (DdP), sia attraverso interventi inseriti nel programma comunale delle opere pubbliche, sia attraverso il concorso delle opere inserite all'interno delle trasformazioni urbanistiche programmate dal piano, verificando che esse corrispondano per caratteristiche, funzionalità e prestazioni alle indicazioni del DdP.
2. Le indicazioni del DdP relative alle strade di previsione e a quelle esistenti hanno valore vincolante per quanto riguarda la posizione degli svincoli e la gerarchia stradale che comportano, lo sviluppo di massima del tracciato, mentre hanno valore indicativo, fino alla redazione esecutiva dei singoli progetti infrastrutturali, per quanto concerne l'esatta configurazione del tracciato e degli svincoli, nonché le caratteristiche specifiche della sede stradale.
3. Congiuntamente alla progettazione delle infrastrutture, dovranno essere previste ed attuate le opere e le sistemazioni delle opere di mitigazione (naturali e artificiali) e di ambientazione paesaggistica delle infrastrutture.
4. Il DdP classifica le differenti tipologie viabilistiche sulla base delle definizioni del Nuovo Codice della Strada, in coerenza con le indicazioni degli strumenti specialistici e di settore locali:
  - strade extraurbane principali (tipo B)
  - strade extraurbane secondarie (tipo C)
  - strade urbane di scorrimento (tipo D)
  - strade urbane di quartiere (tipo E)
  - strade locali (tipo F)
  - itinerari ciclopedonali e centri storici (tipo *Fbis*)che dovranno essere attuate sulla base dei relativi progetti e delle relative opere di mitigazione e compensazione ambientale e paesaggistica.
5. Il Piano delle Regole dettaglia negli articoli che seguono le caratteristiche tecniche e prestazionali delle infrastrutture individuate e di relativa competenza.

6. La rete della viabilità locale, nonché la rete primaria dei percorsi ciclopeditoni potrà inoltre essere prevista all'interno dei piani e dei programmi attuativi comunali, di raccordo e completamento dello schema di rete previsto dal DdP e specificato nel PdR.
7. Alla classificazione in differenti tipologie viabilistiche, ai fini della mobilità pedonale e ciclabile, il PdR integra la seguente suddivisione funzionale:
  - a) strade ad esclusivo utilizzo veicolare (ovvero utenza non debole);
  - b) strade a prevalente utilizzo veicolare (compatibilità fra i flussi dell'utenza debole e di quella veicolare, ma l'utenza veicolare ha la prevalenza; per ognuna di tali strade è da prevedere un itinerario ciclopeditono corrispondente)
  - c) strade a prevalente utilizzo di utenza debole (sono compatibili i flussi dell'utenza debole e veicolare, ma l'utenza debole ha la prevalenza e l'utenza veicolare deve regolare i suoi comportamenti in modo da non causare pericolo; sono tipicamente da prevedere zone 30);
  - d) strade ad esclusivo utilizzo di utenza debole.

Con queste finalità, sono da ricondursi

- alla voce a), le Autostrade (tipo A) e le strade extraurbane principali (tipo B);
- alla voce b), le strade extraurbane secondarie (tipo C) e le strade urbane di scorrimento (tipo D);
- alla voce c), le strade urbane di quartiere (tipo E) e le strade locali (tipo F);
- alla voce d), gli itinerari ciclopeditoni e i Centri storici (tipo Fbis).

## **Art. 20 Classificazione della viabilità**

1. La classificazione della viabilità è stata effettuata dal Piano delle Regole sulla base dei tipi stradali individuati dal Nuovo Codice della Strada e relativo Regolamento d'attuazione a partire dalla vigente perimetrazione del Centro abitato.
2. Gli strumenti di settore che disciplinano il traffico e la mobilità locale possono individuare la gerarchia delle strade: una differente gerarchia e conseguente classificazione stradale dei piani di settore rispetto a quella definita dal Piano delle Regole potrebbe comportare modifiche alle fasce di arretramento stradale: in tal caso, occorrerà modificare, con le procedure previste dalla legge, le fasce di arretramento stradale previste dal PdR, di cui al successivo art. 23.

## **Art. 21 La rete della viabilità locale**

1. La rete della viabilità locale, indicata nelle tavole di progetto del Piano delle Regole, si configura come la viabilità esistente e prevista a servizio degli insediamenti e dei servizi della collettività locale.
2. Le indicazioni grafiche del PdR relative alla viabilità locale hanno valore di salvaguardia per quanto riguarda lo sviluppo del tracciato, la posizione dei nodi e la conseguente gerarchia stradale che comportano; mentre hanno valore indicativo, fino alla redazione esecutiva degli eventuali progetti esecutivi infrastrutturali di adeguamento, riqualificazione e potenziamento, per quanto concerne l'esatta configurazione del tracciato e dei nodi, nonché le caratteristiche specifiche della sede stradale.
3. Congiuntamente alla eventuale progettazione della viabilità, potranno essere previsti e realizzati contestualmente gli equipaggiamenti funzionali ed ambientali necessari all'ottimale caratterizzazione urbana della viabilità.
4. Ai fini di programmare gli interventi di sviluppo di specifiche componenti modali della mobilità, l'Amministrazione comunale si doterà di uno strumento di rilevazione sistematico della distribuzione delle diverse componenti modali sul territorio comunale.
5. L'obiettivo del PGT è quello di raggiungere gli obiettivi della Carta di Bruxelles (sottoscritta nel 2009 dal Comune di Lodi), nonché di incrementare le composizioni modali, ciclistica, pedonale e dei mezzi pubblici.

## **Art. 22 La rete primaria dei percorsi ciclo - pedonali**

1. La rete primaria dei percorsi ciclo - pedonali, indicata schematicamente nelle tavole grafiche del Piano delle Regole (ed in particolare nella tavola PdR 8 "Schema della rete ciclabile"), si configura come il sistema dei percorsi a servizio degli insediamenti e dei servizi della collettività locale.
2. Le indicazioni grafiche del PdR relative alla rete dei percorsi ciclo pedonali hanno valore di salvaguardia per quanto riguarda lo sviluppo e la localizzazione di massima del percorso e delle sue interconnessioni funzionali; mentre hanno valore indicativo, fino alla redazione esecutiva dei progetti esecutivi per quanto concerne l'esatta configurazione del tracciato, nonché le caratteristiche specifiche del percorso (sezione, materiali, raccordi, ecc.).
3. Le sezioni dei percorsi, ivi compresi i marciapiedi stradali, non potrà essere inferiore a 1,5 m (monodirezionale) e 2,5 m (bidirezionale), ferme restando minori ampiezze nei tratti condizionati da

situazioni preesistenti (edifici, recinzioni, ecc.). In caso di percorsi contromano, questi devono essere di norma separati dalle carreggiate stradali da elementi fisici in rilievo o da opportuno dislivello, opportunamente raccordato. I percorsi ciclabili possono essere realizzati con interventi di moderazione del traffico che ottengano l'effettiva riduzione della velocità dei veicoli, in modo da permettere anche la coesistenza fra flussi veicolari e flussi ciclistici in direzione contraria senza separazione fisica della carreggiata. Nel caso di attraversamenti carrabili, oltre a garantire la continuità piano altimetrica delle superfici, occorrerà assicurare le opportune segnalazioni di attraversamento. La pavimentazione dei percorsi dovrà garantire una superficie continua e non sdruciolevole.

4. Congiuntamente alla progettazione dei percorsi, potranno essere previsti gli equipaggiamenti funzionali ed ambientali necessari all'ottimale caratterizzazione urbana della rete ciclo – pedonale.

## **Art. 23 Fasce di arretramento stradale e ferroviario**

### *Fasce di arretramento stradale*

1. Le fasce di arretramento stradale riportate nella cartografia del Piano delle Regole sono individuate in relazione alla classificazione della rete stradale locale prevista dal Nuovo Codice della Strada e alla sua interpretazione effettuata dal presente PdR.
2. Le fasce di arretramento e di rispetto della viabilità di interesse sovralocale prevista sono determinate dai progetti e dagli atti amministrativi che ne programmano l'attuazione e ne definiscono i caratteri costruttivi, tecnici e funzionali.
3. Le fasce di arretramento stradale della viabilità locale non si configurano come una zona urbanistica a sé stante, ma rappresentano un limite di arretramento per l'edificazione che la zona urbanistica (sia appartenente al "Sistema insediativo", di cui al successivo Titolo IV, che al "Territorio rurale", di cui al successivo Titolo V), eventualmente consente; la fascia di arretramento è quindi per intero computabile ai fini edificatori.
4. Sugli edifici esistenti all'interno delle fasce di arretramento stradale sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia (di cui ai punti a, b, c, d dell'art. 13 comma 1 delle presenti norme) e ampliamento fino ad un massimo del 20% della *S/p* esistente, purché l'ampliamento avvenga nella parte non prospiciente il fronte stradale e sia ottenuto il benessere dell'Ente competente.

5. Le fasce di arretramento stradale comprese all'interno di piani urbanistici attuativi, comunque denominati, devono essere sistemate (ambientalmente e paesaggisticamente), **per le parti interne** ~~all'interno del~~ piano attuativo, a cura e spese dei soggetti attuatori.

6. Le distanze minime, misurate dal confine stradale, così come definito dal punto 10 dell'art. 3 del Nuovo Codice della Strada, da osservarsi nell'edificazione a protezione del nastro stradale sono graficamente individuate, per la Tangenziale e per le strade esterne ai Centri abitati, in modo preliminare ed esemplificativo nelle tavole del PdR. La loro precisa determinazione dovrà essere valutata in sede di istruttoria dei progetti sulla base delle effettive aree di proprietà. Dovranno in particolare essere verificate le seguenti distanze:

- *fuori dai Centri abitati*, come delimitati ai sensi dell'art. 4 del Codice, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- 40 metri per le strade di tipo B;
- 30 metri per le strade di tipo C;
- 20 metri per le strade di tipo F;
- 10 metri per le strade vicinali di tipo F (strada privata di uso pubblico);

- *fuori dai Centri abitati*, come delimitati ai sensi dell'art. 4 del Codice, *ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dal PGT*, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- 20 metri per le strade di tipo B;
- 10 metri per le strade di tipo C;
- per le strade di tipo D, E, F, non meno di ~~m~~. 5 dal confine;

- *la distanza dal confine stradale fuori dai Centri abitati, da rispettare nell'aprire canali, fossi o nell'eseguire qualsiasi escavazione*, lateralmente alle strade non può essere inferiore a 3 metri;

- *le distanze dal confine stradale, fuori dai Centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta*, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a ~~m~~. 3;

- *la distanza dal confine stradale, fuori dai Centri abitati da rispettare per impiantare alberi lateralmente alla strada* non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a ~~m~~. 6;

- *la distanza dal confine stradale, fuori dai Centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore a 1 mt.* su terreno non può essere

inferiore a m~~1~~. 1. Tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori a 1 m~~1~~, costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali similari, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm. dal suolo;

- la *distanza dal confine stradale, fuori dai Centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade, siepi vive o piantagioni di altezza superiore a 1 mt.* sul terreno, non può essere inferiore a 3 m~~1~~. Tale distanza si applica anche per le recinzioni di altezza superiore a 1 m~~1~~ sul terreno costituite come previsto al comma 4, e per quelle di altezza inferiore ad 1 m~~1~~ sul terreno se impiantate su cordoli emergenti oltre 30 cm. dal suolo.

- le *distanze minime dal confine stradale all'interno dei Centri abitati, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni integrali e conseguenti ristrutturazioni o negli ampliamenti fronteggianti le strade*, non possono essere inferiori a:

- 20 m~~1~~ per le strade di tipo D;

- non meno di m~~1~~ 5 dal confine per le strade di tipo E - F;

- le *distanze dal confine stradale, all'interno dei Centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione dei muri di cinta*, di qualsiasi natura o consistenza lateralmente alle strade non possono essere inferiori a m~~1~~ 2 per le strade di tipo B.

7. Nelle aree comprese nel limite di arretramento può essere consentita l'edificazione di attrezzature per i trasporti quali pensiline, chioschi, distributori di carburante ed annesse stazioni di servizio, autolavaggi, impianti tecnologici, a condizione che nell'edificazione di dette attrezzature sia rispettata la distanza minima prevista dal Nuovo Codice della Strada,
8. Le fasce di rispetto stradale, nei casi di intersezioni o curve, sia fuori dai centri abitati che all'interno dei centri abitati, sono regolamentate dalla normativa vigente in materia di sicurezza della circolazione stradale.

#### Fasce ferroviarie di arretramento

9. È vietata, ai sensi dell'art. 49 del DPR 753/80, la costruzione, ricostruzione o l'ampliamento di edifici o manufatti di qualsiasi specie lungo i tracciati delle linee ferroviarie ad una distanza inferiore a 30 metri misurata in proiezione orizzontale dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia.
10. Eventuali deroghe alle distanze di cui al comma precedente, potranno essere concesse dai competenti Uffici lavori compartimentali delle FS, ai sensi dell'art. 60 del DPR 753/80.

11. Le fasce ferroviarie di arretramento non si configurano come una zona urbanistica a sé stante, ma rappresentano un limite di arretramento per l'edificazione e per le costruzioni (comprese le recinzioni), che la zona urbanistica (sia appartenente al "*Sistema insediativo*", di cui al successivo Titolo IV, che al "*Territorio rurale*", di cui al successivo Titolo V), eventualmente consente.
12. La fascia ferroviaria di arretramento è quindi per intero computabile ai fini edificatori: la relativa capacità edificatoria può essere trasferita nella adiacente zona edificabile, restando confermate le limitazioni all'edificabilità nella fascia ferroviaria di arretramento.
13. Sugli edifici esistenti all'interno delle fasce ferroviarie di arretramento sono in ogni caso consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.

## **Art. 24 Impianti di distribuzione del carburante**

1. Gli interventi riguardanti gli impianti di distribuzione di carburante si attuano attraverso atti di specifica programmazione e regolamentazione da parte dell'Amministrazione comunale, nel rispetto:
  - del Decreto legislativo n. 32/1988 e successive modifiche e integrazioni;
  - dei requisiti tecnici per la costruzione e l'esercizio di serbatoi interrati di cui al Decreto Ministeriale del 20.10.98;
  - delle Norme di indirizzo programmatico regionali approvate con la LR 06/2010 (CAPO IV).
2. I nuovi impianti possono essere realizzati:
  - nelle fasce di arretramento stradale, anche se non esplicitamente previsto nelle norme dei tessuti interessati dall'ae fasce di arretramento;
  - nei tessuti produttivi.
3. Sono definiti i seguenti parametri edilizi:
  - $I_f = 0,10 \text{ mq/mq}$  (fermo restando che la superficie fondiaria non può superare i 4.500 mq)
  - $I_p = 40\%$
  - $H_{max} = 6,0 \text{ m}$  (con esclusione delle pensiline)
  - Distanza minima delle pensiline dalla carreggiata stradale = 3,0 m
  - Distanza minima di edifici ed impianti dai confini di proprietà = 10,0 m
  - Nel calcolo della SIp potrà essere esclusa la superficie risultante dalla proiezione in pianta delle pensiline di protezione degli erogatori di carburante e destina alla protezione degli autoveicoli utenti dell'impianto, nel

caso in cui le stesse siano dotate di un impianto fotovoltaico. Al fine del calcolo degli oneri accessori dovrà invece comunque essere calcolata anche la SIp derivante dalla proiezione delle pensiline scomutate ai sensi del precedente comma.

Ai fini del calcolo degli oneri accessori la parte di attività propria dell'erogazione del carburante classificata come attività commerciale e pertanto si applicano gli oneri previsti per questa categoria funzionale.

4. In rapporto alla sede stradale, si richiamano le norme previste dagli artt. 60 e 61 del DPR 495/92 *“Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada”*. In particolare, lo spartitraffico deve essere ubicato ad una distanza minima di 2,0 m dalla carreggiata stradale ed avere una profondità minima di 0,80 m.

5. In ogni impianto deve essere prevista la raccolta delle acque di prima pioggia da tutto il piazzale (orientativamente i primi 5 mm di pioggia): le acque di prima pioggia e nere devono essere convogliate ad un depuratore pubblico e/o ad un idoneo impianto privato.

Negli impianti situati al di fuori del Centro abitato, si prescrive la formazione di una cortina alberata posta sui confini dell'impianto, eccetto che sul lato della strada, costituita da alberi di alto fusto scelti fra le essenze locali posti a distanza ravvicinata, nonché da essenze arbustive interposte.

6. La realizzazione di nuovi impianti può avvenire per intervento edilizio diretto subordinato alla stipula di una convenzione con l'Amministrazione comunale che disciplini la realizzazione delle opere di mitigazione.

7. In particolare, **il progetto per la realizzazione** all'interno del Centro abitato di impianti di auto lavaggio nelle aree per distributori di carburanti è assoggettato a valutazione di impatto paesistico e **l'impianto** dovrà essere realizzato con strutture che minimizzino l'impatto acustico e gli aerosoli prodotti nell'area di lavaggio e prelavaggio. Preliminarmente al rilascio del relativo titolo abilitativo deve essere prodotta la valutazione di impatto acustico.

La cessazione dell'attività di distribuzione di carburante comporta l'obbligo di cessazione delle funzioni complementari. È ~~fatte~~ altresì obbligo; ~~del~~ titolare dell'attività, ~~di~~ rimuovere tutte le attrezzature ed impianti sopra e sotto il suolo, ~~di~~ provvedere al loro smaltimento; **provvedere** ~~ed~~ alla bonifica dei siti eventualmente inquinati, nei casi previsti ~~dal D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22, modificato ed integrato~~ dal D.Lgs n.152/2006 e relativi regolamenti di attuazione, nonché ~~di~~ riportare i suoli allo stato originario.

## **CAPO II - Aree per attrezzature e spazi collettivi**

### **Art. 25 Articolazione e attuazione**

1. Costituiscono attrezzature e spazi collettivi (opere di urbanizzazione secondaria), il complesso degli impianti, opere e spazi attrezzati pubblici, destinati a servizi di interesse collettivo, necessari per favorire il migliore sviluppo della comunità.
2. Le aree per attrezzature e spazi collettivi ~~esistenti~~ “*esistenti*” e “*previste*”, individuate graficamente e articolate nelle tavole del Piano dei Servizi (PdS), insieme alle aree a ciò destinate nei piani e nei programmi attuativi, costituiscono dotazione di spazi pubblici e di uso pubblico di ciascuna frazione o insediamento, anche ai fini del rispetto delle dotazioni complessive minime previste dal Piano dei Servizi, alla cui disciplina e normativa si rimanda.
3. Le dotazioni ~~previste~~ “*previste*”, sulla base delle indicazioni delle norme del PdS, possono essere attuate:
  - direttamente dall’Amministrazione comunale attraverso la programmazione delle proprie opere pubbliche, previa acquisizione delle aree necessarie attraverso proprie fonti di finanziamento o previa convenzione con i privati interessati alla realizzazione e gestione degli interventi e dei relativi servizi;
  - attraverso i piani e i programmi attuativi, secondo modalità tecniche, economiche e procedurali definite dagli stessi.
4. Negli ambiti destinati alla mobilità, agli impianti tecnologici, alle attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico, a servizi civili, è vietato l’accumulo di rifiuti solidi, di scarti, di rottami e carcasse di qualsiasi materiale, nonché ogni nuovo intervento di sistemazione del terreno volto a consentire un uso diverso da quelli consentiti dal Piano delle Regole e dal Piano dei Servizi.

### **CAPO III Dotazioni ecologiche**

#### **Art. 26 Permeabilità dei suoli, alberi e arbusti**

1. La definizione della permeabilità dei suoli e delle alberature e degli arbusti da mettere a dimora è contenuta nel precedente art. 9. La relativa disciplina è articolata per i differenti tessuti e zone del PdRf.
2. La disciplina del verde è contenuta nel vigente Regolamento comunale del verde.
3. Le analisi svolte portano a individuare coerentemente al PTCP della Provincia di Lodi vigente, Elementi vegetazionali rilevanti con caratteristiche fisionomiche e paesaggistiche notevoli, caratterizzati dalla presenza di: Quercio carpineto della pianura alluvionale; Querceto di farnia dei greti ciottolosi; Quercio

carpineto collinare di rovere e/o farnia; Querceto di farnia in golena; Alneto di ontano nero di bassa pianura; Saliceto di ripa; Saliceto a Salix cinerea; Castagneto dei substrati carbonatici dei suoli mesici.

A queste si devono aggiungere le formazioni di origine antropica: Robinieto puro; Robinieto misto; Formazioni ad Amorpha fruticosa; Pioppeto; Pioppeto in fase di rinaturalizzazione.

Assumendo le indicazioni del Piano di Indirizzo Forestale con specifico riferimento alle tendenze evolutive ed agli indirizzi selvicolturali, sono da promuovere azioni e programmi di tutela finalizzati:

- all'utilizzo di pratiche ~~sel~~vicolturali improntate a criteri naturalistici, al fine di evitare di ridurre la superficie delle aree o la sostituzione con altre colture;

- all'incentivazione all'utilizzo di specie arboree, arbustive e erbacee autoctone, al fine di evitare processi di trasformazioni estranee al profilo vegetazionale;

Ogni intervento antropico, di tipo infrastrutturale, da realizzare, dovrà essere accompagnato da uno studio di compatibilità paesistico-ambientale ~~di cui all'art. 33 degli Indirizzi Normativi di PTCP.~~

## TITOLO IV - SISTEMA INSEDIATIVO

### CAPO I Sistema insediativo storico

#### Art. 27 Articolazione

1. Il Piano delle Regole articola e specifica le politiche di tutela del patrimonio storico – culturale indicate dal Documento di Piano (DdP), in applicazione sia delle disposizioni del PTCP della Provincia di Lodi, sia attraverso disposizioni proprie che sulla base delle indicazioni del DdP.
2. Il sistema insediativo storico di Lodi è costituito da:
  - *il Centro storico di Lodi*, individuato nelle tavole di progetto del PdR e disciplinato negli elaborati grafici e normativi del PdR;
  - *il Tessuto di interesse tipologico della frazione di Torretta*, individuato nelle tavole di progetto del PdR e disciplinato negli elaborati grafici e normativi del PdR;
  - *gli edifici di interesse storico - architettonico - paesaggistico*, vincolati ai sensi di norme sovraordinate (Dlgs 42/2004), individuati nelle tavole di progetto del PdR e disciplinati sulla base delle norme vigenti;
  - *gli edifici di interesse tipologico - architettonico*, individuati dal PdR a partire dal proprio Quadro Conoscitivo, riportati negli elaborati grafici e normativi del PdR.

#### Art. 28 Centro storico

1. La disciplina del Centro storico risulta finalizzata:
  - alla tutela, e ove occorra, alla restituzione dei valori storico - artistici e storico - ambientali del patrimonio edilizio, nonché degli spazi scoperti e di ogni altro manufatto rappresentativi della storia e della cultura del tessuto storico stesso;
  - alla razionalizzazione delle funzioni di quest'ultimo, sia sotto il profilo delle sue solidarietà urbane e comprensoriali;
  - alla difesa e allo sviluppo di un uso socialmente corretto di tale offerta residenziale con particolare riguardo per i fabbisogni arretrati di abitazioni come per l'adeguamento di infrastrutture e attrezzature di interesse della popolazione residente;
  - a stimolare la progettazione verso tipologie (edilizie) e tecniche (costruttive) organiche, oltre che alle sopramenzionate esigenze, a quelle indotte nella produzione e nella gestione del patrimonio edilizio dalla crescente scarsità di risorse e di servizi.

2. ~~La~~ Allo scopo di perseguire le finalità di cui ai precedenti commi, limitatamente al Sistema insediativo storico, il calcolo della volumetria deve essere determinato calcolando il volume geometrico dell'edificio fuori terra.

### **Art. 28.1 Parcheggi sul suolo privato**

1. ~~La~~ ~~dotazione di~~ parcheggi ~~e~~ sul suolo privato è regolamentata ~~e~~ dalla legge nei soli casi di nuova costruzione per interventi previsti dalle presenti norme secondo i seguenti parametri (comprensivi degli spazi di sosta e manovra):
- 1 mq. ogni 10 mc. di volume o 3,33 mq. di superficie lorda d'uso per i seguenti Gruppi funzionali: Gf II a (garantendo in ogni caso 1 posto auto per ogni unità immobiliare), Gf II b, Gf III a, Gf III d, Gf V;
  - 1 mq ogni 3,600 mc. di volume o 1,00 mq. di superficie lorda d'uso per i seguenti Gruppi funzionali: Gf III b, Gf III c, Gf III e, Gf IV;
  - 2 mq ogni mq di Superficie di vendita per i seguenti Gruppi funzionali: Gf I b, Gf Ic;
  - 1 mq ogni mq di Superficie di vendita per i seguenti gruppi funzionali: Gf I a.
2. Negli interventi di ristrutturazione edilizia, il parcheggio privato è da prevedere compatibilmente con le esigenze di tutela espresse nelle presenti norme e, comunque, senza provocare:
- il ricorso a nuove aperture se incompatibili con i profili architettonici e segnatamente tipologici;
  - la conservazione di superfetazioni utilitaristiche e storicamente false del patrimonio edilizio esistente;
  - l'occupazione o lo smantellamento di cortili e/o giardini interni formalmente definiti, che risultino essere elementi architettonicamente o tipologicamente essenziali nelle costruzioni.
- È in particolare fatto divieto di allestire nuovi corpi di fabbrica fuori terra destinati ad autorimessa.
3. Nel caso di interventi nel sottosuolo, il sedime risultante dalla copertura a livello del suolo dei fabbricati destinati al ricovero degli autoveicoli dovrà essere ripristinato con materiali essenze e criteri di esecuzione consoni alla tradizione e alla cultura del Centro Storico.

### **Art. 28.2 Criteri d'intervento e loro applicazione sul patrimonio edilizio.**

1. I criteri generali d'intervento sul patrimonio sono orientati da:
- un *modello manutentivo - riabilitativo*, volto al contenimento del degrado e all'adeguamento tecnico del patrimonio stesso come specificato dalle presenti norme;
  - un *modello restaurativo*, volto alla tutela e valorizzazione delle sue emergenze;

- un *modello innovativo*, volto alla trasformazione organica attraverso interventi di ristrutturazione, sostituzione, correzione o restituzione dei tessuti, anche se non privi di testimonianze e tracce storico - artistiche e storico - ambientali rilevanti, diventati estranei al Centro Storico.

In ogni modello d'intervento è sempre compreso quello di grado inferiore.

2. L'attuazione degli interventi all'interno del sistema insediativo storico avviene in generale per intervento edilizio diretto, con le modalità previste dalla legislazione vigente, individuate con apposito simbolo grafico nell'elaborato di progetto del PdR (tavola PdR 6, *Assetto del Centro storico - modalità d'intervento*).
3. L'Amministrazione Comunale può in ogni caso, sulla base della legislazione in vigore, individuare ambiti di ristrutturazione urbanistica con apposita deliberazione, da sottoporre a piano urbanistico attuativo, in considerazione sia della rilevanza, estensione e strategicità delle aree, sia per gli interventi che necessitino di uno studio organico e unitario. I parametri urbanistico - edilizi in questo caso da rispettare sono quelli di cui al successivo art. 28.7.
4. L'Amministrazione comunale potrà in ogni caso valutare progetti qualitativi di rilevante interesse tipologico - architettonico e con significative ricadute economico - sociali e pubbliche, che propongano differenti criteri e modalità di intervento sugli edifici. La variante proposta dovrà essere esaminata, fatto salvo l'eventuale parere della Soprintendenza, da un'apposita Commissione di valutazione formata, oltre che dal Dirigente responsabile del Settore tecnico, da professionisti di chiara fama, scelti preferibilmente all'interno delle Università. Verificata la bontà della soluzione proposta e l'interesse dell'Amministrazione comunale per l'intervento, si potrà procedere alla modifica formale, ai sensi di legge, del criterio d'intervento (tavola PdR 6, *Assetto del Centro storico - modalità d'intervento*)
5. Per infissi e serramenti, potranno essere ritenuti compatibili e consoni alla cultura del Centro storico materiali alternativi al legno, purché, indipendentemente dalla modalità di intervento, la proposta sia sottoposta all'Esame di valutazione dell'impatto paesistico dei progetti, con apposite dimostrazioni, valutazioni e campionature dei materiali; ~~o~~ ovvero previo preventivo parere della Soprintendenza nei casi richiesti.
6. Unicamente nel caso in cui si debbano garantire i requisiti igienico sanitari, di accessibilità a locali già in uso, particolari casi di distribuzione interna vincolati dalla tipologia del fabbricato esistente e unicamente per i fronti interni degli edifici, è ammissibile in deroga un incremento della SLP pari ad un max del 5% e l'eventuale apertura di nuove finestre purché sia mantenuto inalterato il sistema di tutela delle facciate, degli elementi architettonici di pregio e l'intervento risulti inequivocabilmente migliorativo, previo, ove

necessario, l'autorizzazione da parte della Soprintendenza o in assenza di vincolo architettonico espletamento della valutazione paesistica del progetto.

**Art. 28.3 Interventi di manutenzione ordinaria ~~(art. 27, lettera a, LR n. 12/2005 e smi)~~**

1. Sono da considerare interventi di manutenzione ordinaria gli interventi edilizi di cui all'art. 3 comma 1 lett. a) del DPR 380/2001 ~~che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti.~~
2. ~~Nell'ambito della manutenzione ordinaria sono, pertanto consentiti nei modi e nelle forme di legge tutti gli interventi che, all'interno delle unità immobiliari, attengano a:~~
  - ~~—le riparazioni e i rifacimenti di pavimentazioni;~~
  - ~~—la riparazione e i rifacimenti di intonaci e di tinteggiature interne;~~
  - ~~—la riparazione e la sostituzione di infissi e serramenti;~~
  - ~~—il rinnovo di servizi igienico-sanitari;~~
  - ~~—l'adeguamento degli impianti idraulici;~~
  - ~~—l'adeguamento gli impianti elettrici;~~
  - ~~—l'adeguamento degli impianti di riscaldamento;~~
  - ~~—l'adeguamento degli impianti di ventilazione;~~
  - ~~—l'adeguamento degli impianti per la fornitura del gas;~~
  - ~~—l'adeguamento e la manutenzione di canne fumarie, purché non comportino l'uso di materiali e di tecnologie estranee alla cultura del Centro storico;~~
2. All'interno delle unità immobiliari gli interventi di manutenzione ordinaria non devono comportare l'uso di materiali e di tecnologie estranee alla cultura del Centro storico.
3. All'esterno delle unità immobiliari, gli interventi di manutenzione ordinaria ~~stesse:~~ devono essere effettuati ~~la sola riparazione o parziale sostituzione,~~ con materiali aventi la stessa natura di quelli preesistenti: ~~dei manti o delle pavimentazioni delle coperture piane; delle pavimentazioni di cortili e cavedi; delle pavimentazioni di scale, ballatoi e simili;~~
  - ~~—la ricorso, con coppi in laterizio, del manto di copertura e della piccola orditura del tetto;~~
  - ~~—le riparazioni degli infissi e la loro sostituzione, purché con uso di materiali,~~ un disegno consono alla cultura tipologico-architettonica del Centro storico e

~~—le riparazioni e le sostituzioni di grondaie, pluviali e simili;~~

~~—la riparazione di recinzioni, parapetti, ringhiere e simili;~~

~~—la riparazione e la sostituzione totale degli intonaci;~~

~~—le tinteggiature esterne, senza modificare il colore esistente,~~ previa in ogni caso verifica del vigente Piano del colore, senza modifica del colore esistente.

4. Le opere di manutenzione ordinaria sono consentite, qualunque sia la classificazione delle unità edilizie individuate negli elaborati grafici del PdR (tavola *PdR 6, Assetto del Centro storico – modalità d'intervento*) e rientrano nell'attività edilizia libera ex art 6 del DPR 380/2001 ~~con non sono soggette a richiesta di titolo abilitativo, nel rispetto e secondo i disposti dell'art. 33, comma 2, della LR n. 12/2005 e smi e~~ comunque nel rispetto dei contenuti dell'Appendice al Regolamento Edilizio comunale per la valutazione dell'impatto paesistico dei progetti.
5. Nel caso in cui le unità edilizie siano sottoposte a particolari vincoli, prima dell'esecuzione dei lavori, si dovrà ottenere idonea autorizzazione edilizia dall'Ente tutore del vincolo.
6. È fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di svolgere accertamenti in qualsiasi tempo sulla congruità della classificazione dichiarata, sulla rispondenza delle opere al Regolamento Edilizio Comunale, alle presenti norme e alla legislazione vigente, nonché sulla consistenza delle opere eseguite.

#### **Art. 28.4 Interventi di manutenzione straordinaria ~~(art. 27, lettera b, LR n. 12/2005 e smi)~~**

1. Sono da considerare interventi di manutenzione straordinaria ~~le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare.~~ gli interventi edilizi di cui all'art. 3 comma 1 lett. b) del DPR 380/2001 purché non comportino l'uso di materiali e di tecnologie estranee alla cultura del Centro storico.
2. ~~Nell'ambito della manutenzione straordinaria sono, pertanto consentiti nei modi e nelle forme di legge tutti gli interventi che, all'interno delle unità immobiliari, attengano:~~
  - ~~—al consolidamento, rinnovo, sostituzione di parti limitate delle strutture, anche portanti delle costruzioni, quali muri di sostegno, architravi e solette e in generale strutture verticali ed orizzontali, con l'utilizzo dei materiali preesistenti;~~

~~—all'installazione di nuovi impianti tecnologici senza realizzazione ex novo di locali;~~  
~~—al rifacimento delle coperture dei tetti— senza modificare le pendenze, le quote di imposta, le quote di colmo, con l'impiego di materiali e tecniche non estranee alla cultura del Centro storico e comunque con l'utilizzo di strutture lignee ove preesistenti;~~  
~~—limitati interventi di realizzazione di nuove aperture nelle facciate, quando le stesse si integrino nell'assetto compositivo dei prospetti.~~

2. Il consolidamento, il rinnovo e la sostituzione di parti limitate delle strutture sono ammessi con l'utilizzo di materiali preesistenti; l'installazione di nuovi impianti tecnologici potrà avvenire senza realizzazione ex novo di locali; il rifacimento delle coperture dei tetti è ammesso senza modificare le pendenze, le quote di imposta, le quote di colmo, con l'impiego di materiali e tecniche non estranee alla cultura del Centro storico e comunque con l'utilizzo di strutture lignee ove preesistenti; i limitati interventi di realizzazione di nuove aperture nelle facciate, quando le stesse si integrino nell'assetto compositivo dei prospetti.
3. È fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di svolgere accertamenti in qualsiasi tempo sulla congruità della classificazione dichiarata, sulla rispondenza delle opere al Regolamento Edilizio Comunale, alle presenti norme e alla legislazione vigente, nonché sulla consistenza delle opere eseguite
4. Gli interventi di manutenzione straordinaria sono eseguibili secondo le procedure previste dalla legislazione vigente, previa presentazione della documentazione prevista per questa tipologia di interventi dal Regolamento Edilizio Comunale e comunque nel rispetto dei contenuti dell'Appendice al regolamento Edilizio Comunale per la valutazione dell'impatto paesistico dei progetti.
5. Nel caso in cui le unità edilizie siano sottoposte a particolari vincoli, prima dell'esecuzione dei lavori, si dovrà ottenere idonea autorizzazione edilizia dall'Ente tutore del vincolo.

**Art. 28.5 Interventi di restauro e risanamento conservativo (art. 27, lettera c, LR n. 12/2005 e smi)**

1. Sono da considerare interventi di restauro e di risanamento conservativo, gli interventi edilizi di cui all'art. 3 comma 1 lett. c) del DPR 380/2001 purché non comportino l'uso di materiali e di tecnologie estranee alla cultura tipologico-architettonica del Centro storico. ~~rivolti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio,~~

~~l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;~~

2. Negli interventi di restauro e di risanamento conservativo sono consentiti:

- la demolizione e ricostruzione degli elementi strutturali che risultino, in termini inequivocabili, maggiormente logorati, purché siano ripristinati nella stessa posizione, con le stesse dimensioni e pendenze, infine, con l'impiego dei materiali e delle tecniche del manufatto originale;
- l'eventuale modifica delle quote dei solai è vietata quando trattasi di elementi a volta e lignei decorati o comunque in rapporto con decorazioni parietali e con elementi architettonici rilevanti quali archi, architravi, balconi, ballatoi e simili: è esclusivamente ammissibile lo spostamento delle suddette quote in un intervallo da contenere entro cm.50, qualora lo stesso sia necessario per annullare dislivelli tra solette continue e migliorare gli orizzontamenti, senza modificare le aperture nelle facciate fronte strada o nei prospetti interni di pregio;
- la rimozione dell'ultimo solaio o di parte di esso;
- la pulitura di materiali originali raggiungendo la nuda superficie della materia, a meno che le patine e i paramenti sovrapposti non assumano una funzione protettiva e collaborante con l'intera struttura;
- la preservazione della costruzione o di sue parti dalle variazioni atmosferiche o igrometriche che possano recarle danno, nonché l'adeguamento della medesima alle prescrizioni di legge ed al Regolamento Edilizio Comunale circa il risparmio energetico, a condizione che non sia alterato l'aspetto dei materiali, l'assetto di elementi costruttivi. La posa di impianti solari e fotovoltaici è consentita nel rispetto delle disposizioni legislative e regolamentari vigenti
- la messa in risalto di tracce di interesse storico o di evidenziazione dei modi costruttivi originali, soltanto quando giudicate organicamente espressive del processo dell'architettura;
- il ripristino di porte, finestre ed altri passaggi quando debbano rappresentare nuovi varchi necessari per assicurare funzionalità alla costruzione o per ricercarne l'organismo storico originale; l'eventuale variazione di aperture verso l'esterno è consentita quando ripristini elementi originari o di completamento del disegno della facciata senza alterare sostanzialmente l'assetto compositivo originario;
- l'installazione, all'interno della sagoma dell'edificio, di impianti elevatori essenziali per l'uso; in caso di documentata impossibilità di realizzarli all'interno della sagoma dell'edificio, potranno essere realizzati esternamente alla stessa, purché in ferro e vetro nel rispetto delle distanze previste dal Codice Civile;
- la rimozione di parti superflue, nonché di quelle aggiunte delle quali sia evidente il carattere episodico, la natura utilitaristica e/o la falsità;
- l'uso dei locali sottotetto per la residenza e locali accessori in presenza di requisiti prescritti dal Regolamento locale d'Igiene e con le modalità descritte ai punti 2 a) e b) del successivo cap. 28.10.

3. È consentita la realizzazione di soppalchi, con struttura in ferro o legno, e comunque nel rispetto di quanto previsto dal vigente Regolamento locale d'igiene.
4. Sono invece proibite:
- aggiunte, reinterpretazioni e completamenti in stile o analoghe;
  - rimozioni e demolizioni che cancellino il passaggio della costruzione nel tempo;
  - rimozioni, ricostruzioni e ricollocamenti di parti della costruzione in luoghi diversi da quelli originari;
  - qualunque alterazione delle condizioni accessorie e ambientali della costruzione;
  - i rivestimenti murali plastici;
  - gli infissi e gli avvolgibili in lega leggera, pvc e similari, con la sola esclusione degli infissi con finitura ferro – micacea;
  - le zoccolature non congrue con la cultura del Centro storico
  - le porte basculanti.
5. Per le parti comuni della costruzione è richiesto il mantenimento della posizione delle eventuali caratteristiche tipologiche e di tutti i principali sottosistemi di carattere strutturale e funzionale (in particolare distributivo: portici, scale, androni e ballatoi), influenti sul profilo complessivo dell'unità edilizia e sulla valenza ambientale della costruzione. È inoltre ammessa la parziale modifica degli elementi di distribuzione verticale principali (scale) nei seguenti casi:
- a. quando quelli esistenti non consentano di soddisfare le vigenti norme igienico sanitarie;
  - b. quando le stesse non presentino i caratteri dell'originalità del manufatto oppure non presentino una soluzione di continuità delle rampe.
- Nel primo caso (a), ne è ammesso il rifacimento nella stessa posizione con la modifica del senso di salita delle rampe e l'eventuale aggiunta di gradini (alzate) necessari per il miglioramento delle condizioni di accessibilità, senza modificare le dimensioni esterne del vano scala.
- Nel secondo caso (b), è ammessa la sostituzione degli elementi esistenti con elementi di distribuzione verticale di nuova realizzazione anche in altra posizione senza modificare le strutture verticali esistenti nel vano di nuovo inserimento delle scale.
6. È ammessa altresì la realizzazione di sottosistemi di carattere distributivo verticali (aggiuntivi e/o sostitutivi dei sottosistemi principali, esclusivamente all'interno degli edifici, se la loro realizzazione è inequivocabilmente ritenuta necessaria al miglioramento delle condizioni abitative e/o d'utenza del manufatto recuperato.
7. I lavori di restauro e di risanamento conservativo sono eseguibili secondo le procedure previste dalla legislazione vigente, previa presentazione della documentazione prevista per questa tipologia di interventi

dal Regolamento Edilizio Comunale. e comunque nel rispetto dei contenuti dell'Appendice al regolamento Edilizio Comunale per la valutazione dell'impatto paesistico dei progetti.

8. È fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di svolgere accertamenti in qualsiasi tempo sulla rispondenza delle opere al Regolamento edilizio, alle presenti norme e alla legislazione vigente, nonché sulla consistenza delle opere eseguite.
9. Per quanto riguarda la disciplina del verde compreso nel lotto di pertinenza della costruzione, si rimanda alle prescrizioni del vigente Regolamento del verde.

#### **Art. 28.6 Interventi di ristrutturazione edilizia ~~(art. 27, lettera d, LR n. 12/2005 e smi)~~**

1. Sono da considerare interventi di ristrutturazione edilizia, gli interventi ~~rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto della volumetria e delle cortine edilizie preesistenti, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica; edilizi di cui all'art. 3 comma 1 lett. d) del DPR 380/2001. In caso di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione parziale o totale devono essere rispettate le cortine edilizie preesistenti.~~

E' ammesso l'innalzamento della linea di gronda e di conseguenza della linea di colmo del tetto e pertanto l'aumento di volumi, nei casi in cui si intende recuperare degli spazi ai fini abitativi modificando le altezze interne sino al limite di rispetto dei requisiti igienico sanitari, purchè sia rispettata l'altezza massima degli edifici adiacenti e sia mantenuto l'andamento armonico della cortina edilizia, tale norma non è applicabile nelle vie oggetto di tutela.

2. Gli interventi di ristrutturazione edilizia devono assicurare un rapporto corretto con il tessuto storico attraverso la congruenza, rispetto a quest'ultimo, dei volumi, delle altezze e delle sagome proposti; unitamente alla salvaguardia e alla valorizzazione delle preesistenze storico - architettoniche e ambientali eventualmente presenti.
3. Gli interventi di ristrutturazione **edilizia** non potranno comportare incrementi al di fuori delle fattispecie di cui al comma 1.

## *Materiali*

4. In ogni caso, gli interventi di ristrutturazione edilizia dovranno utilizzare:
  - materiali tradizionali per le parti esterne dell'edificio.
  - per le coperture: l'uso del coppo in laterizio;
  - per i rivestimenti esterni: l'uso dell'intonaco civile o preconfezionato, con eventuale zoccolatura o altra pietra naturale non lucida; ~~È~~ è vietato l'uso di intonaci plastici e di rivestimenti in materiali riflettenti di qualsiasi tipo; ~~il~~ colore dell'intonaco civile dovrà essere scelto tra le tinte previste dal Piano del colore;
  - per i serramenti delle finestre: l'uso di infissi e telai in legno e di imposte in legno e del tipo a persiana;
  - per le porte esterne: l'uso di telai in legno e di battenti in legno;
  - per le vetrine dei negozi, l'uso di telai in legno o in metallo verniciato o da verniciare nella gamma dei colori scuri;
  - per i canali di gronda: l'uso del rame o della lamiera verniciata;
  - per le tinte di facciata: l'uso di colori e tonalità come per gli intonaci;
  - per le cornici, le soglie e i davanzali delle finestre, delle porte esterne e delle vetrine: è vietato l'uso di pietra lucidata, o di qualsiasi altro materiale riflettente.
5. I lavori di ristrutturazione edilizia sono eseguibili secondo le procedure previste dalla legislazione vigente, previa presentazione della documentazione prevista per questa tipologia di interventi dal Regolamento Edilizio Comunale e comunque nel rispetto dei contenuti dell'Appendice al regolamento Edilizio Comunale per la valutazione dell'impatto paesistico dei progetti.
6. Per quanto riguarda la disciplina del verde compreso nel lotto di pertinenza della costruzione, si rimanda alle prescrizioni del vigente Regolamento del verde.
7. È fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di svolgere accertamenti in qualsiasi tempo sulla rispondenza delle opere al Regolamento edilizio, alle presenti norme e alla legislazione vigente, nonché sulla consistenza delle opere eseguite.

## **Art. 28.7 Interventi di ristrutturazione urbanistica** ~~(art. 27, lettera f, LR 12/05)~~

1. Sono da considerare interventi di ristrutturazione urbanistica, ~~quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale;~~ gli interventi edilizi di cui all'art. 3 comma 1 lett. f) del DPR 380/2001.

2. Sono compresi all'interno della ristrutturazione urbanistica gli interventi finalizzati al completamento di organismi edilizi esistenti e/o la cui esistenza sia documentata nel NCEU 1956 – 1958, purché tali completamenti non costituiscano incremento del volume o della superficie lorda superiore al 10% del volume o della superficie lorda esistente e non superino comunque la densità fondiaria di 5 mc/mq, ovvero di 1,6 mq/mq. Nel caso in cui non sia ricostruibile la consistenza edilizia quantitativa dei manufatti, si applica un indice di densità pari a 0,7 mq/mq.
3. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica devono assicurare un rapporto corretto con il tessuto storico attraverso la congruenza, rispetto a quest'ultimo, dei volumi e delle altezze proposti; unitamente alla salvaguardia e alla valorizzazione delle preesistenze storico - architettoniche e ambientali eventualmente presenti.
4. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono assentibili mediante titolo abilitativo, semplice o convenzionato, previa in ogni caso approvazione di piano attuativo.

#### **Art. 28.8 Destinazione d'uso degli immobili e gruppi funzionali.**

1. Le destinazioni d'uso degli immobili del Centro storico sono definite attraverso Gruppi funzionali (Gf), come definiti dal precedente art. 11

*Normativa funzionale (GF non ammessi)*

**GF I (b,c)** (se di nuova realizzazione)

**GF III e** (se di nuova realizzazione)

**GF IV**

**GF VI**

**GF VII**

#### **GF regolati**

~~GF Ia, GF III, massimo 50% della Slp (al primo e al secondo piano fuori terra degli edifici), da verificare per ciascun edificio o edifici interessato/i dalla richiesta di titolo abilitativo. Tale limitazione può non applicarsi agli edifici vincolati dalla Sovrintendenza, sulla base dello specifico parere di competenza (ai sensi del D. Lgs 42/2004)~~

~~2. Negli assi commerciali individuati nella tavola PdR 6, ai fini di conservare e valorizzare le caratteristiche di centro commerciale naturale del Centro storico della città, non è consentita la sostituzione verso altri gruppi~~

~~funzionali del Gruppo funzionale GF Ia esistente alla data di adozione del PdR, ad eccezione del passaggio dal GF Ia verso il Gruppo funzionale GF V (Servizi pubblici).~~

#### **Art. 28.9 Integrazione di regolamenti comunali.**

1. Nel patrimonio edilizio che, ai sensi delle presenti norme, risultasse da riabilitare, conservare o restituire possono essere, altresì, ammessi interpiani e altezze nette, ovvero medie dei vani abitabili e dei vani accessori inferiori a quelle stabilite di norma, fatte salve le normali procedure di deroga, purché in applicazione del Regolamento Locale d'igiene, e purché il volume interno netto dei primi non sia inferiore a 24 mc. nelle camere ad un letto e a 32 mc. negli altri vani abitabili.
2. Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne del patrimonio edilizio, possono infine avere superficie inferiore a quella richiesta dai regolamenti vigenti, purché ne sia integrata meccanicamente l'aerazione, fatte salve le normali procedure di deroga, purché in applicazione del Regolamento Locale d'igiene.
3. Per quanto riguarda le insegne, le targhe, i cartelli, ecc., si rimanda agli specifici Regolamenti comunali.

#### **Art. 28.10 Recupero dei sottotetti ai sensi della LR n.12/2005 e smi**

1. Il recupero dei locali sottotetto esistenti nelle costruzioni da conservare e recuperare del sistema insediativo storico è consentito purché non sia richiesta la modifica delle altezze minime e massime interne, la rimozione delle capriate lignee senza motivazione di ordine storico, oppure di porzioni della struttura lignea di particolare pregio per le caratteristiche costruttive, ambientali o riferite ai materiali storici preesistenti e a condizione che la destinazione d'uso di detti interventi sia limitata alla residenza e/o locali ad essa accessori.
2. L'areoilluminazione dei locali, eventualmente ricavati o sistemati in sottotetto, deve essere ottenuta esclusivamente attraverso:
  - a) gli abbaini e/o lucernari preesistenti;
  - b) la realizzazione di aperture nella falda del tetto, limitatamente all'area minima richiesta nel vigente Regolamento locale d'igiene e solamente laddove la parte di falda interrotta venga coperta in modo da formare un abbaino chiuso su tre lati ed eseguito con materiali e tecniche coerenti con quelli della copertura nella quale è inserito, ovvero con la realizzazione di lucernari aventi superficie massima di mq. 1 e comunque sempre nel rispetto dei disposti della legislazione di riferimento;

- c) l'interruzione della falda del tetto prospiciente i cortili interni degli edifici, sul perimetro della copertura, a condizione che non venga alterata la linea di gronda né il tratto immediatamente successivo della falda, per uno sviluppo, sulla profondità del corpo di fabbrica, di almeno 1,50 mt. e a condizione che complessivamente i nuovi terrazzini così ricavati abbiano larghezza non superiore al 20% della lunghezza della falda e profondità non superiore all'altezza del vano finestra è vietata la realizzazione di aperture areoilluminanti e di tagli del tetto che si sviluppino in modo continuo.
3. È ammessa la traslazione dell'ultimo solaio, al fine di recuperare il sottotetto a norma degli artt. 63, 64 e 65 della LR n. 12/2005 e smi, fatti salvi i requisiti igienico - sanitari da rispettare per la parte sottostante o al fine di ricondurre alle minime consentite eventuali altezze insufficienti dei locali abitativi posti sotto il sottotetto;

### **Art. 28.11 Riuso delle cantine**

1. È ammesso l'utilizzo dei locali cantinati esistenti alla data di adozione delle presenti norme (esclusi i Gruppi funzionali GF I b, GF I c, GF II a, GF IV, GF VI, GF VII), purché:
- vengano conservate, ove esistano, le volte;
  - l'abitabilità sia garantita da climatizzazione artificiale nel rispetto dei requisiti previsti dal Regolamento Locale d'igiene Tipo.
2. È inoltre ammessa la realizzazione di nuovi volumi interrati nel sottosuolo del sedime del fabbricato e delle sue aree libere pertinenziali nel limite del 50% della superficie libera del cortile. La restante superficie libera dovrà mantenere le caratteristiche drenanti naturali, con esplicito divieto all'impiego di masselli prefabbricati in calcestruzzo vibro compresso autobloccanti che non siano rispettosi delle caratteristiche del Centro storico.
3. Nella superficie libera del cortile è ammessa altresì la realizzazione di vani scala di accesso e/o uscita scoperti ai fini del rispetto delle vigenti normative in materia di sicurezza.

### **Art. 29 Tessuto di interesse tipologico della frazione Torretta**

1. In questa zona, delimitata con apposita simbologia nelle tavole grafiche del PdR e che riguarda l'ambito del vecchio nucleo rurale della Frazione Torretta, del quale è intendimento di conservare le caratteristiche

tradizionali nonché la tipologia edilizia, il PdR si attua mediante intervento diretto, nel rispetto delle modalità d'intervento e di attuazione di cui al successivo articolo 51.

**2. Normativa funzionale (GF non ammessi)**

**GF I (b,c)** (se di nuova realizzazione)

**GF III e** (se di nuova realizzazione)

**GF IV**

**GF VI**

**GF VII**

### **Art. 30 Edifici d'interesse storico e tipologico**

**1. Si tratta di due differenti tipologie di edifici, come di seguito articolati e disciplinati.**

- *Edifici di interesse storico - architettonico*

Si tratta degli edifici vincolati ai sensi delle norme sovraordinate (Dlgs 42/2004), individuati dalle tavole di progetto del PdR. Per la relativa disciplina di tutela e valorizzazione, si rimanda alle norme vigenti.

- *Edifici di interesse tipologico - architettonico*

Si tratta di edifici cui il PdR riconosce interesse e pregio tipologico - architettonico.

**2. Interventi ammessi.**

Per entrambe le tipologie di edifici, sono consenti gli interventi di cui alle presenti norme, fino al restauro e risanamento conservativo. Sono altresì consentiti interventi finalizzati al recupero dei parcheggi nei limiti e secondo le modalità di cui alla legge 122/89 e alla LR n. 12/2005 e smi. Il recupero dei sottotetti è ammesso con le modalità di cui al precedente art. 28.10.

**3. Normativa funzionale (GF non ammessi)**

Valgono le norme funzionali del tessuto urbanistico all'interno del quale l'edificio ricade.

**4. Modalità di attuazione.**

Le previsioni del presente articolo trovano attuazione mediante interventi edilizi diretti (titolo abilitativo), in applicazione del loro regime di legge, previa la Valutazione dell'impatto paesistico dei progetti, ai sensi dell'art. 7 delle presenti norme.

## CAPO II Ambiti urbani consolidati

### Art. 31 Tessuti urbani. Criteri generali di intervento

1. Il Piano delle Regole, sulla base delle indicazioni del Documento di Piano, perimetra **gli ambiti del Tessuto Urbano Consolidato (TUC), ai sensi dell'art.10 della LR n.12/2005 e smi, ~~gli Ambiti urbani consolidati~~** articolandoli, per Tessuti urbani, in base ai criteri di cui all'art. 10 della LR n. 12/2005 e smi.
2. Per tessuto urbano s'intende un'organizzazione territoriale, urbanistica - edilizia, che presenta caratteri di omogeneità dal punto di vista della trasformazione storica, del rapporto formale e dimensionale tra spazi pubblici e spazi privati, del rapporto tra tipo edilizio e lotto di riferimento, con la prevalenza di una o più funzioni urbanistiche principali.
3. All'interno dei tessuti urbani, il PdR persegue obiettivi di riqualificazione dei tessuti esistenti, d'incremento della qualità degli insediamenti, di articolazione delle funzioni compatibili, di miglioramento delle dotazioni territoriali.
4. Nei successivi articoli del presente Capo, per ogni tessuto esistente vengono definiti:
  - i caratteri del tessuto;
  - gli indici e parametri urbanistici per gli interventi edilizi;
  - la normativa funzionale;
  - gli indici urbanistico - ecologici e le altezze;
  - eventuali prescrizioni specifiche.
5. Il PdR si attua di norma per intervento edilizio diretto, applicando gli indici ed i parametri specificati per ciascun tessuto, con particolare riferimento alla Superficie lorda di pavimento (Slp) realizzabile.
6. Gli interventi (pubblici e privati) che interessino lotti con superficie superiore ai 5.000 mq (situazione catastale esistente alla data di adozione del PdR), nonché tutti gli interventi di ristrutturazione urbanistica che comportino la necessità di integrazione ovvero potenziamento delle dotazioni di spazi e/o di infrastrutture di urbanizzazione, devono in ogni caso essere subordinati a titolo abilitativo convenzionato.
7. Nei tessuti esistenti di cui ai successivi articoli, al fine di assicurare la massima permeabilità possibile degli spazi non edificati, ogni intervento edilizio di nuova costruzione (compresi gli ampliamenti degli edifici esistenti), è subordinato, sulla base di un progetto specifico, alla realizzazione di interventi di

permeabilizzazione del suolo, ovvero di soluzioni tecniche che convogliano, ove ritenuto possibile sulla base delle caratteristiche geologiche ed idrogeologiche del suolo, le acque piovane nel sistema delle acque superficiali, e/o di falda e/o nel sottosuolo (sulla base dell'Allegato energetico al Regolamento edilizio comunale).

8. Nella normativa funzionale, ~~vengono previsti i soli oltre agli Usi non ammessi, possono essere previsti Usi regolati, ovvero destinazioni d'uso previste ma limitate percentualmente, espresse in rapporto alla quantità edificabili, utilizzabili con tali limitazioni negli stessi interventi edilizi.~~ Le destinazioni d'uso dovranno essere verificate per ciascun edificio o edifici interessato/i, ~~nel caso di interventi unitari,~~ dalla trasformazione edilizia proposta.
- ~~9. I mutamenti di destinazioni d'uso con o senza opere edilizie, ai sensi degli articoli 51 e 52 della LR n. 12/2005 e smi, risultano così disciplinati:
  - ~~— i mutamenti di destinazione d'uso conformi alle previsioni urbanistiche comunali, connessi alla realizzazione di opere edilizie, non mutano la qualificazione dell'intervento;~~
  - ~~— i mutamenti di destinazioni d'uso di immobili non comportanti la realizzazione di opere edilizie, purché conformi alle previsioni urbanistiche comunali e alla normativa igienico sanitaria, sono soggetti a preventiva comunicazione al Comune,~~
  - ~~—~~~~
- ~~10. Qualora il cambio di destinazione d'uso con opere comporti un aumento delle dotazioni di aree per servizi urbanistici richiesti dal Piano dei Servizi, esso è subordinato al reperimento dei parcheggi pubblici (o loro eventuale monetizzazione, sulla base delle disposizioni in vigore), nonché privati, stabiliti dalle norme del PdS per la nuova destinazione.~~
9. Per quanto riguarda la funzione specifica dei centri di telefonia mobile in sede fissa (di cui alla DGR VIII/8778 del 22.12.2008), si vedano le specifiche norme di settore.
10. Per l'area convenzionata ai sensi dell'art. 45 del PRG previgente, graficamente individuata nelle tavole di progetto del PdR, valgono le previsioni della relativa Convenzione attuativa (20.06.2003). Le regole urbanistico - edilizie per l'attuazione degli interventi rimangono quelle vigenti alla data di stipula della Convenzione.
11. All'interno dei tessuti urbani sono individuati i "margini urbani e morfologici". La disciplina degli edifici ricadenti al loro interno è quella del tessuto di riferimento, da attuarsi con le modalità della Valutazione dell'impatto paesistico dei progetti di cui alle presenti norme.

12. Per tutti i lotti inediticati (alla data di adozione del PGT), che ricadono all'interno del tessuto di cui al successivo art. Art. 32 (*Tessuto aperto a edifici isolati su lotto a bassa densità*) e non ricompresi in piani attuativi comunali già approvati e convenzionati, per i quali il nuovo piano ha ridotto l'indice di edificabilità rispetto alle previsioni urbanistiche previgenti, viene transitoriamente consentita, con la presentazione del relativo titolo abilitativo entro 12 mesi dall'efficacia del PGT, la possibilità di utilizzare la normativa funzionale, gli indici urbanistico ecologici ed i parametri edilizi di cui al successivo art. 33 (*Tessuto semi aperto a media - alto densità*).

### **Art. 32 Tessuto aperto a edifici isolati su lotto a bassa densità**

1. *Caratteri*

Tessuto a prevalente destinazione residenziale, a bassa densità, dove ricorrono maggiormente edifici isolati su lotto (villette mono – bifamiliari), di altezza variabile tra 1 – 3 piani, con una buona dotazione di verde privato pertinenziale.

2. *Normativa funzionale (GF non ammessi)*

**GF I (b,c)** (se di nuova realizzazione)

**GF III e**

**GF IV**

**GF VI**

**GF VII**

3. *Indici urbanistico – ecologici e parametri edilizi*

$I_f = 0,50$  mq/mq; nel caso di demolizione e ricostruzione  $I_f = 0,50$  mq/mq (ovvero pari all'esistente se superiore)

$I_p = 30 \%$

$A = 2$  alberi/100 mq

$A_r = 4$  arbusti/100 mq

$H = 12,50$  m

$De = H$  altezza dell'edificio più alto per fronti antistanti per una lunghezza superiore a mt. 12

$1/2H$  dell'edificio più alto per fronti antistanti ma per una lunghezza inferiore a mt. 12.

$De$  non deve mai essere inferiore a mt. 10.

I fronti si considerano su allineamenti diversi solo qualora eventuali arretramenti siano pari o superiori ad una profondità di mt. 1,50

$R_s = 1$

$D_c = 1/2H$  per fronti di lunghezza superiore a mt. 12

$1/4H$  per fronti di lunghezza inferiore a mt. 12

$D_c$  non deve essere mai inferiore a mt. 5,00.

### **Art. 33 Tessuto semi aperto a media – alto densità**

#### **1. Caratteri**

Tessuto a prevalente destinazione residenziale, a media - alta densità, dove ricorrono maggiormente edifici in linea o a corte di altezza compresa fra i 3 e i 6 piani, con una discreta dotazione di verde privato.

#### **2. Normativa funzionale (GF non ammessi)**

**GF I (b,c)** (se di nuova realizzazione)

**GF III e**

**GF IV**

**GF VI**

**GF VII**

#### **3. Indici urbanistico – ecologici e parametri edilizi**

$I_f = 0,70$  mq/mq; nel caso di demolizione e ricostruzione  $I_f = 0,70$  mq/mq (ovvero pari all'esistente se superiore)

$I_p = 30 \%$

$A = 2$  alberi/100 mq

$A_r = 4$  arbusti/100 mq

$H = 19$  m

$D_e = H$  altezza dell'edificio più alto per fronti antistanti per una lunghezza superiore a mt. 12

$1/2H$  dell'edificio più alto per fronti antistanti ma per una lunghezza inferiore a mt. 12.

$D_e$  non deve mai essere inferiore a mt. 10.

I fronti si considerano su allineamenti diversi solo qualora eventuali arretramenti siano pari o superiori ad una profondità di mt. 1,50

$R_s = 1$

$D_c = 1/2H$  per fronti di lunghezza superiore a mt. 12

$1/4H$  per fronti di lunghezza inferiore a mt. 12

$D_c$  non deve essere mai inferiore a mt. 5,00.

## Art. 34 Tessuto a impianto unitario

### 1. Caratteri

Tessuto a prevalente destinazione residenziale, a disegno ed impianto urbanistico unitario, realizzato prevalentemente attraverso piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica.

Nel caso di zone sottoposte a pianificazione attuativa, fino alla scadenza della convenzione attuativa, valgono i parametri urbanistici ed edilizi stabiliti negli accordi convenzionali. A seguire, varranno le norme del tessuto. In ogni caso, si tratta di tessuti che vanno progettati unitariamente, con la predisposizione di un Piano e/o di un programma attuativo che dovrà prestare particolare attenzione sia all'assetto stereometrico che al disegno degli spazi aperti.

### 2. Normativa funzionale (GF non ammessi)

GF I (b,c) (se di nuova realizzazione)

GF III e

GF IV

GF VI

GF VII

### 3. Indici urbanistico – ecologici e parametri edilizi

$I_f = I_f \text{ esistente}$  (+ 20% nel caso di piano e/o programma attuativo che preveda la demolizione e la ricostruzione di interi immobili con indici e parametri di risparmio energetico)

$I_p = 30\%$

$A = 3 \text{ alberi}/100 \text{ mq}$

$A_r = 6 \text{ arbusti}/100 \text{ mq}$

$H = 19 \text{ m}$

$De = H$  altezza dell'edificio più alto per fronti antistanti per una lunghezza superiore a mt. 12

$1/2H$  dell'edificio più alto per fronti antistanti ma per una lunghezza inferiore a mt. 12.

$De$  non deve mai essere inferiore a mt. 10.

I fronti si considerano su allineamenti diversi solo qualora eventuali arretramenti siano pari o superiori ad una profondità di mt. 1,50

$R_s = 1$

$D_c = 1/2H$  per fronti di lunghezza superiore a mt. 12

$1/4H$  per fronti di lunghezza inferiore a mt. 12

$D_c$  non deve essere mai inferiore a mt. 5,00.

## **Art. 35 Verde privato di pregio**

1. Si tratta di zone in cui insistono edifici con valore di interesse tipologico, architettonico o simbolico per la storia della città. L'obiettivo perseguito è quello della conservazione delle caratteristiche architettoniche e tipologiche degli edifici esistenti dei quali viene consentito un adeguamento funzionale ai fini di un uso compatibile.

2. *Interventi ammessi*

Sono consentiti interventi di manutenzione (ordinaria e straordinaria) e di restauro e risanamento conservativo degli edifici esistenti, compreso il recupero dei sottotetti esistenti senza possibilità di modifica dell'altezza dell'edificio e della linea di gronda esistente. Sono altresì consentiti interventi finalizzati al recupero dei parcheggi nei limiti e secondo le modalità di cui alla legge 122/89 e alla LR n. 12/2005 e smi, nonché gli arredi da giardino e le piscine scoperte purché non comportino alterazioni significative del verde esistente e, in ogni caso, sulla base di uno specifico progetto del verde.

3. *Normativa funzionale (GF non ammessi)*

**GF I (b,c)** (se di nuova realizzazione)

**GF III e**

**GF IV**

**GF VI**

**GF VII**

4. *Modalità di attuazione*

Le previsioni del presente articolo trovano attuazione mediante interventi edilizi diretti in applicazione del loro regime di legge.

5. *Prescrizioni tipologiche*

Gli interventi edilizi ammessi devono tendere al mantenimento della tipologia edilizia riconoscibile. Le trasformazioni devono essere promosse senza compromettere le caratteristiche architettoniche, compositive, dell'apparato decorativo e degli elementi di pregio dell'edificio. Gli interventi potranno essere ammessi solo previo l'espletamento della procedura di Valutazione dell'impatto paesistico dei progetti. L'eventuale sostituzione o integrazione degli elementi architettonici o strutturali deve avvenire con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio e con l'utilizzo delle tecnologie tradizionali. L'eventuale realizzazione di accessi carrai non deve comportare la compromissione dei valori storici, architettonici e ambientali che caratterizzano gli ingressi esistenti o il ricorso a nuove aperture non compatibili con i caratteri architettonici dell'edificio. Non sono ammessi nuovi balconi, pensiline se non

facenti parte dell'apparato decorativo storico. È consentita l'eliminazione di eventuali parti incongrue aggiunte all'impianto originario e di ampliamenti organici del medesimo (superfettazioni) e la rimozione degli elementi decorati impropri (rivestimenti etc.). Gli spazi a cortile e a giardino di pertinenza degli edifici devono essere risolti con interventi architettonici coerenti con quelli previsti per gli edifici.

### **Art. 36 Verde privato**

1. Si tratta di aree prevalentemente inedificate, pertinenziali di edifici esistenti, all'interno delle quali non è possibile realizzare nuove costruzioni. Sono invece consentiti arredi da giardino e piscine scoperte.
2. Per gli edifici eventualmente esistenti, sono ammesse le modalità di intervento fino alla ristrutturazione edilizia.
3. *Normativa funzionale (GF non ammessi)*  
*GF I (b,c)* (se di nuova realizzazione)  
*GF III e*  
*GF IV*  
*GF VI*  
*GF VII*

### **Art. 37 Disciplina di riuso a fini abitativi dei sottotetti**

1. In applicazione della LR n. 12/2005 e smi il Piano delle Regole disciplina le norme in materia di recupero dei sottotetti come di seguito specificato.
2. Il riuso a fini abitativi dei sottotetti, ai sensi e con le modalità di cui alla legislazione regionale di riferimento, è consentito esclusivamente, all'interno degli ambiti urbani consolidati, nei tessuti residenziali di cui ai precedenti articoli 32 "Tessuto aperto a edifici isolati su lotto a bassa densità" ~~e art.~~, 33 "Tessuto semi aperto a media alta densità", 34 "Tessuto a impianto unitario" e ~~art.~~ 36 "Verde privato".
3. Nel Sistema insediativo storico, di cui al precedente CAPO I, vale la disciplina specifica per il recupero dei sottotetti di cui al precedente art. 28.10.

4. Nei tessuti in cui è ammesso il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti, per incentivare l'ampliamento dell'offerta abitativa limitando il consumo di nuovo suolo, gli interventi di recupero sono comunque consentiti, nei limiti e secondo le procedure previsti dalla legge regionale, anche quando l'intervento di recupero non consenta il rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini, a condizione che siano rispettati i limiti di distanza vigenti all'epoca della realizzazione dell'edificio, che non siano apportate modifiche, nella forma e nella superficie, all'area del sottotetto, come delimitata dalle pareti perimetrali, e che sia rispettata l'altezza massima dell'edificio assentita dal titolo che ne ha previsto la costruzione. Resta fermo quanto previsto dalla legge regionale se più favorevole.

### **Art. 38 Tessuti produttivi. Criteri specifici di intervento**

1. I tessuti per le attività produttive sono destinati a edifici ed attrezzature per la produzione e la distribuzione delle merci sia a carattere artigianale che industriale con esclusione delle industrie che, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, dovessero recare molestia alle zone residenziali.
2. Gli insediamenti produttivi saranno comunque subordinati alla più ampia garanzia di salvaguardia dall'inquinamento idrico, atmosferico o da condizioni di molestia causata da odori e rumori. Nei tessuti produttivi dovranno essere specificate, nei titoli abilitativi, le precauzioni assunte per la innocuità degli scarichi liquidi, gassosi o solidi e della emissione di rumori, vibrazioni od altre cause recanti molestia.

### **Art. 39 Tessuto per attività terziarie, commerciali, ricettive**

#### **1. Caratteri**

Tessuto caratterizzato prevalentemente da insediamenti con differenze morfologiche e tipologiche derivanti dalle differenti funzioni in atto e da epoca di costruzione, contraddistinto da edifici di consistente dimensione, attuati prevalentemente con un disegno unitario.

#### **2. Normativa funzionale (GF non ammessi)**

**GF I (b,c)** (se di nuova realizzazione)

**GF IIa**

**GF IV**

**GF VI**

**GF VII**

### 3. *Indici urbanistico – ecologici e parametri edilizi*

$I_f = 1,0 \text{ mq/mq}$ ; nel caso di demolizione e ricostruzione, pari alla  $S/p$  esistente se superiore a  $I_f = 1,00$   
 $\text{mq/mq}$

$De = 10 \text{ m}$

$Dc = 5 \text{ m}$

$H = 20 \text{ m}$

$I_p = 15\%$

$A = 2 \text{ alberi/100 mq}$

$Ar = 4 \text{ arbusti/100 mq}$

## **Art. 40 Tessuto per attività produttive interne al tessuto urbano**

### 1. *Caratteri*

Tessuto caratterizzato dalla presenza di manufatti destinati all'attività produttiva, localizzati prevalentemente all'interno del tessuto urbano esistente o ai suoi margini.

In questo tessuto il piano orienta le funzioni programmate verso usi artigianali e terziari, maggiormente compatibili con l'intorno urbano di riferimento.

Con la presentazione di un Programma Integrato di Intervento (PII), (esteso un ambito sufficientemente significativo in rapporto alle dimensioni dell'isolato e alle problematiche di compatibilità funzionale), l'Amministrazione comunale potrà valutare la riconversione funzionale anche verso usi residenziali, sulla base delle necessarie verifiche di impatto ambientale e paesistico.

### 2. *Normativa funzionale (GF non ammessi)*

**GF I (b,c)** (se di nuova realizzazione)

**GF II**

**GF IV** (se immobili di nuova realizzazione)

**GF VI**

**GF VII**

### 3. *Indici urbanistico – ecologici e parametri edilizi*

$I_f = 0,5 \text{ mq/mq}$ ; nel caso di demolizione e ricostruzione, pari alla  $S/p$  esistente se superiore a  $I_f = 0,5 \text{ mq/mq}$

$I_p = 15 \%$

$Dc = 1/2 H$  con minimo di  $m$  5,00

$De = m$  10,00

$H = m$  12,00

$A = 2 \text{ alberi}/100 \text{ mq}$

$Ar = 4 \text{ arbusti}/100 \text{ mq}$

## **Art. 41 Tessuto polifunzionale dell'ex Lanificio**

### **1. Caratteri**

Tessuto caratterizzato dalla presenza di manufatti di interesse tipologico – testimoniale, destinati prevalentemente ad attività, localizzato al margine del tessuto storico.

In questo tessuto il piano orienta le funzioni programmate verso le funzioni del mix urbano (usi artigianali, di servizio e terziari, residenziali in quota regolata), compatibili con le caratteristiche tipologiche dei manufatti esistenti e con l'intorno urbano.

Con la presentazione di un Programma Integrato di Intervento (PII), (esteso ad un ambito sufficientemente significativo in rapporto alle dimensioni dell'isolato e alle problematiche di compatibilità funzionale), l'Amministrazione comunale potrà valutare una riconversione più radicale verso altri usi, sulla base delle necessarie verifiche di impatto ambientale e paesistico.

### **2. Normativa funzionale (GF non ammessi)**

**GF I (b,c)** (se di nuova realizzazione)

**GF IV** (se di nuova realizzazione)

**GF VI**

**GF VII**

~~GF regolati (negli interventi diretti)~~

~~GF II max 30% (per unità immobiliare)~~

### **3. Indici urbanistico – ecologici e parametri edilizi**

$I_f = I_f \text{ esistente}$

$I_p = 15 \%$

$D_c = 1/2 H$  con minimo di m~~t~~. 5,00

$D_e = m~~t~~. 10,00$

$H = \text{esistente}$

### **4. Prescrizioni**

- a) Modalità di intervento sugli edifici, fino alla ristrutturazione edilizia, con possibilità di ricavare, all'interno dell'involucro edilizio esistente, piani intermedi, compatibilmente con le caratteristiche tipologiche, e architettoniche degli edifici, e nel rispetto delle normative igienico - sanitarie e di sicurezza;
- b) Obbligo di sottoporre gli interventi di ristrutturazione edilizia alla Valutazione dell'impatto paesistico dei progetti previsto dalle presenti norme.

## **Art. 42 Tessuto per attività produttive esterne al tessuto urbano**

### **1. Caratteri**

Tessuto caratterizzato dalla presenza di manufatti destinati all'attività produttiva prevalentemente di tipo industriale – manifatturiero, esterne al tessuto urbano.

### **2. Normativa funzionale (GF non ammessi)**

**GF I (b,c)** (se di nuova realizzazione)

**GF II**

**GF VI**

### **3. Indici urbanistico – ecologici e parametri edilizi**

$I_f = 1,0 \text{ mq/mq}$

$I_p = 15 \%$

$D_e = \text{mt } 10,00$

$D_c = 1/2 H$  con minimo di mt. 5,00

$H = \text{mt } 15,00$  (con l'esclusione di impianti tecnici e macchinari speciali), mt 20,00 per i magazzini autoportanti con obbligo di valutazione dell'impatto paesistico dei progetti ai sensi dell'art. 7 delle presenti norme.

$A = 2 \text{ alberi/100 mq}$

$A_r = 4 \text{ arbusti/100 mq}$

## **Art. 43 Aziende RIR (Rischio di incidente rilevante) e aziende insalubri**

- 1. Sono quelle indicate nello specifico Studio specialistico e individuate negli elaborati grafici del PdR, per le quali valgono la disciplina e le prescrizioni contenute nello Studio.

## Art. 44 Disciplina degli insediamenti commerciali

### 1. Definizione di commercio

Ai fini delle presenti norme si intendono:

a) per *commercio all'ingrosso*, l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande;  $\mp$  tale attività può assumere la forma di commercio interno, di importazione o di esportazione;

b) per *commercio al dettaglio*, l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale.

### 2. Definizione di superficie di vendita, superfici commerciali e forme aggregative commerciali

In relazione alle destinazioni d'uso commerciali, per superficie commerciale deve intendersi esclusivamente la Slp (superficie lorda di pavimento), come definita dalla presente normativa, salvo che non sia diversamente esplicitato.

Per *Superficie di vendita (Sv)* di un esercizio commerciale s'intende l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili con esclusione della superficie desinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.

L'area di vendita del singolo esercizio commerciale è circoscritta, separata e distinta da quella di altri punti di vendita anche se contigui.

La superficie di vendita definisce la tipologia distributiva delle attività commerciali, di cui al successivo comma 3.

È fatto salvo quanto previsto per la vendita dei prodotti ingombranti al successivo comma 4.

Ad ogni esercizio commerciale corrispondono una sola superficie di vendita, una sola comunicazione, o autorizzazione commerciale, ai sensi degli art. 7, 8 e 9 del D. Lgs n. 114/1998.

Per *Superfici accessoria (Sa)* di un esercizio commerciale, le aree destinate a magazzini, depositi, locali di lavorazione, locali di impianti tecnici, uffici, servizi igienici escluso lo spazio occupato da muri perimetrali e divisorii.

In caso di attività di vendita abbinata ad attività di somministrazione, artigianale o di altra natura, verrà conteggiata come superficie di vendita quella destinata alle attrezzature per la vendita ed alla permanenza del pubblico durante le operazioni di vendita e non quella destinata alla somministrazione al pubblico.

Le norme contenute nei precedenti commi si applicano anche alle attività di somministrazione per le attività paracommerciali o affini.

Per le attività paracommerciali o affini qualora le lavorazioni e produzioni di beni e/o servizi avvengano negli stessi locali in cui ha libero accesso il pubblico, senza specifiche distinzioni o separazioni, la superficie di tali

locali sarà computata come superficie di vendita per 2/3, mentre il rimanente terzo sarà computato esclusivamente nella SIp.

### 3. Tipologie e caratteristiche delle attività commerciali

Ai sensi del D.Lgs 114/98 le attività commerciali sono definite secondo le seguenti tipologie distributive:

- *esercizi di vicinato*: quelli aventi superficie di vendita non superiore a 250 mq di Sv;
- *medie strutture di vendita*: gli esercizi aventi superficie superiore a 250 mq di Sv e fino a 2.500 mq di Sv, articolati così come indicato dalla seguente tabella 1;
- *grandi strutture di vendita*: gli esercizi aventi superficie superiore ai limiti delle medie strutture di vendita, articolati così come indicato dalla seguente tabella 1;
- *centro commerciale*: una media o una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente.

I punti di vendita sono distinti secondo le tipologie distributive indicate nella tabella seguente.

Tabella 1 – Tipologie delle strutture di vendita

| SIGLA | TIPOLOGIA DISTRIBUTIVA         | SUPERFICIE DI VENDITA          |
|-------|--------------------------------|--------------------------------|
| VIC   | Esercizi di vicinato           | fino a 250 mq di Sv            |
| MS1   | Media struttura di 1° livello  | oltre 250 fino a 400 di Sv     |
| MS2   | Media struttura di 2° livello  | oltre 400 fino a 800 di Sv     |
| MS3   | Media struttura di 3° livello  | oltre 800 fino a 1.500 di Sv   |
| MS4   | Media struttura di 4° livello  | oltre 1.500 fino a 2.500 di Sv |
| GSS   | Grande struttura sovracomunale | oltre 2.500 fino a 5.000 di Sv |
| GSAE  | Grande struttura area estesa   | oltre 5.000 mq di Sv           |

La specifica previsione commerciale, secondo le diverse tipologie distributive sopra indicate, costituisce condizione necessaria per il rilascio degli atti abilitativi urbanistico-edilizi e commerciali; la generica previsione commerciale, senza specificazione della tipologia di struttura, ammette esclusivamente gli esercizi di vicinato come sopra definiti.

### 4. Vendita di oggetti ingombranti

La superficie di vendita degli esercizi che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili e a consegna differita (mobilifici, concessionarie di auto e caravan, legnami, materiali edili e simili) è computata nella misura di 1/10 della superficie lorda di pavimentazione per la quota di superficie non superiore a mq. 2500 e nella misura di 1/4 della superficie lorda di pavimentazione per la quota di superficie superiore al predetto limite, ai sensi dell'articolo 38 del R.R. 3/00 e s.m.i. e del Punto 2, comma 6, della DGR VII/15701/03 (vendita di merci ingombranti e/o a consegna differita).

In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche sopra tassativamente indicate, salvo che chiedano e ottengano le autorizzazioni commerciali dovute per l'intera ed effettiva superficie di vendita.

5. Nel caso in cui una media struttura di vendita, esistente alla data di adozione del PdR, sia ospitata all'interno di un edificio, esistente alla data di adozione del PdR, che ne consenta la possibilità di ampliamento, questo potrà avvenire nel rispetto del limite stabilito per questa tipologia di esercizi (max 2.500 mq di superficie di vendita); potranno inoltre essere previsti, sempre all'interno della sagoma esistente dell'edificio e solo in aggiunta all'esistente media struttura di vendita, esercizi di vicinato purché vengano forniti, a mezzo di apposito rapporto di compatibilità:

- uno studio sulle dinamiche commerciali e sulla consistenza dei servizi commerciali presenti nella circoscrizione nonché una valutazione delle ricadute sul sistema comunale e sovracomunale;
- una descrizione delle caratteristiche progettuali;
- l'indicazione di tutte le informazioni necessarie in merito all'ubicazione dell'area interessata dall'intervento;
- l'indicazione degli eventuali vincoli gravanti sull'area interessata dall'intervento e le eventuali mitigazioni proposte;
- una specifica descrizione del sistema viario, dei trasporti e di accesso riguardante l'area interessata dall'intervento;
- una specifica relazione sulla dotazione di servizi e sulle capacità di integrazione dell'intervento alla scala urbanistica locale.

In entrambi i casi, dovranno essere reperite superfici a parcheggio nella misura del 200% della superficie di vendita globale. L'amministrazione valuterà, in base alle risultanze del rapporto di compatibilità, la possibilità di consentire la monetizzazione delle superfici parcheggio non reperite.

## **Art. 45 Impianti ferroviari**

1. La zona per impianti ferroviari è destinata a dar sede a detti impianti, che comprendono, oltre alla linea ferroviaria, le relative opere d'arte, quali i sovrappassi e i sottopassi sia veicolari sia pedonali, gli edifici, i manufatti e le attrezzature di stazione e di servizio all'esercizio ferroviario (centrali ed impianti elettrici ecc.), eventuali opere di mitigazione ambientale (quali le barriere fonoassorbenti), recinzioni, strade di servizio, spazi parcheggio e di viabilità immediatamente connessi alla stazione nonché per attività terziarie e direzionali, commerciali e para commerciali di vicinato ad essi complementari.

## **CAPO III Ambiti di trasformazione**

### **Art. 46 Ambiti di trasformazione**

1. Gli Ambiti di trasformazione, indicati emblematicamente ed esemplificativamente dal Documento di Piano, da attuarsi con i successivi piani e programmi attuativi, dovranno indicativamente essere contenuti all'interno dell'area tratteggiata indicata negli elaborati grafici del Piano delle Regole, rispettando le regole urbanistiche ed ambientali degli "Indirizzi normativi" del Documento di Piano. I piani e i programmi attuativi potranno prevedere sub comparti attuativi, che potranno avere convenzioni autonome e separate, previa definizione di un *Masterplan* generale esteso all'intero Ambito di trasformazione, di iniziativa pubblica e/o privata, ma comunque fatto proprio dall'Amministrazione Comunale. Nel caso di *Masterplan* di iniziativa privata, i proponenti dovranno possedere la maggioranza di cui all'art. 12 comma 4 della L.R. 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni
2. Non sono da considerarsi variante al Documento di Piano rettifiche degli ambiti effettuate con i successivi strumenti attuativi, motivate e argomentate sulla base di valutazioni dettagliate delle condizioni morfologiche e fisico ambientali del suolo, nonché sulla base delle proprietà catastali e dei reali confini di proprietà rilevabili sul posto.
3. In fase di attuazione, tali rettifiche non potranno in ogni caso aumentare i carichi urbanistici complessivi previsti per i singoli Ambiti di trasformazione dal Documento di Piano (con particolare riferimento all'elaborato degli "Indirizzi normativi").
4. Il Documento di Piano definisce per ogni ambito individuato gli obiettivi e le finalità, le regole urbanistiche e ambientali (carico urbanistico, funzioni, permeabilità dei suoli e dotazioni ecologico – ambientali), che dovranno essere verificati nell'attuazione degli interventi. Si tratta di indirizzi e suggerimenti che dovranno essere articolati, precisati e dettagliati nella predisposizione e nell'attuazione dei singoli interventi. Le destinazioni d'uso principali indicate nel Documento di Piano per la città da trasformare sono da ritenersi indicative e potranno essere integrate con altre funzioni complementari, accessorie o compatibili da concertare con l'Amministrazione comunale, fermo restando il fatto che dovranno essere verificate le condizioni di compatibilità fra le stesse e quelle principali.

### **Art. 47 Ambiti di trasformazione pregressi**

1. Si tratta delle trasformazioni già previste dal PRG previgente (confermate/modificate dal DdP) e/o dal Documento di inquadramento per i PII (confermate dal DdP) la cui attuazione è sottoposta a piani attuativi e/o Programmi integrati di intervento
2. Per gli ambiti già previsti dal PRG, il Documento di Piano definisce gli obiettivi e le finalità, le regole urbanistiche e ambientali (carico urbanistico, funzioni, permeabilità dei suoli e dotazioni ecologico - ambientali), che dovranno essere verificati nell'attuazione degli interventi. Per la loro perimetrazione in fase di attuazione vale quanto indicato al precedente articolo commi 1-2-3.
3. Per gli ambiti strategici già individuati dal DI per i PII e riconfermati dal PGT come Ambiti pregressi delle trasformazioni negoziate, si dovranno applicare le regole urbanistiche ed ambientali stabilite dal DI dei PII. In tali ambiti sono consentiti interventi diretti di sola manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti; su tali edifici non è ammesso il cambio della destinazione d'uso in atto alla data di adozione del PGT. Nel solo caso in cui gli edifici esistenti siano destinati a funzioni pubbliche, di interesse generale e/o comune, sono consentiti interventi diretti di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione edilizia; è ammesso anche il cambio di destinazione d'uso purché permanga negli immobili una funzione di interesse pubblico.
4. Nel caso di Programma Integrati di Intervento (PII) presentati ai sensi del DI e dei quali l'Amministrazione comunale ha preso atto, si potranno (per 12 mesi dall'efficacia del PdR), applicare le regole urbanistiche, ambientali stabilite dal Documento di inquadramento dei PII. Scaduto tale termine, entreranno in vigore le previsioni del PGT.
5. Per gli ambiti individuati come Aree di riqualificazione e di rifunzionalizzazione edilizia a pianificazione definita (Area n.5, Ex Marzagalli, Viale Milano) nel previgente PRG e per i quali è già stata stipulata la convenzione urbanistica attuativa, è ammesso l'intervento diretto nel rispetto delle norme urbanistiche e degli impegni posti a carico del privato contenuti nella relativa convenzione.
6. Per gli ambiti di cui al presente articolo è possibile proporre all'Amministrazione Comunale, previo accordo tra le proprietà delle aree, il trasferimento tra differenti ambiti soggetti a pianificazione attuativa e/o negoziata della SIp destinata ad Edilizia sociale. In tal caso devono essere contestuali l'adozione e l'approvazione dei relativi strumenti urbanistici attuativi.

#### **Art. 48 Ambiti di ridefinizione delle frazioni**

### 1. Caratteri

Si tratta dei margini delle principali frazioni (Olmo, Riolo, Fontana), per le quali il PdR propone la riqualificazione ed il completamento, attraverso interventi finalizzati al potenziamento del sistema dei servizi, delle dotazioni urbane e del sistema della mobilità. In questo tessuto il piano orienta le funzioni programmate verso gli usi residenziali e dell'abitare, compatibili con l'intorno urbano.

### 2. Normativa funzionale (GF non ammessi)

**GF I (b,c)**

**GF IIIe**

**GF IV**

**GF VI**

**GF VII**

### 3. Indici urbanistico – ecologici e parametri edilizi

$I_t = 0,20 \text{ mq/mq}$

Dotazione minima di servizi = 50% della St

$I_p = 40 \%$

$H = \text{m } 12,50$

$A = 90 \text{ alberi/ettaro}$

$A_r = 120 \text{ arbusti/ettaro}$

### 4. Prescrizioni

- a) Obbligo di approvazione preventiva di uno strumento urbanistico attuativo, di iniziativa privata, preceduto da un Masterplan di iniziativa pubblica, che potrà essere attuato anche per parti, esteso all'intera frazione che delinea e metta in luce le ricadute pubbliche, le dotazioni territoriali, il disegno della rete della mobilità ed ecologica, le caratteristiche morfologiche e tipologiche dei nuovi insediamenti, quale linea guida per l'attuazione privata.
- b) Obbligo di sottoporre gli interventi alla Valutazione dell'impatto paesistico dei progetti disciplinato dalle presenti norme.

## TITOLO V - TERRITORIO RURALE E PAESISTICO AMBIENTALE

### CAPITOLO I - Territorio extraurbano

#### Art. 49 Territorio rurale

1. Il territorio rurale del Comune di Lodi, sulla base del quadro conoscitivo agricolo - produttivo, ambientale e paesaggistico, è suddiviso in due differenti macro tessuti extraurbani di interesse agricolo e paesistico ambientale.

a) ~~il~~ tessuto agricolo che non rientra all'interno della perimetrazione del Parco naturale Adda Sud, articolato a sua volta in differenti tessuti di natura rurale e paesistico – ambientale, per il quale valgono le norme indicate dal presente PdR.

In tale tessuto sono compresi gli Ambiti rurali di cintura periurbana e gli Ambiti agricoli di pianura irrigua ~~(di cui agli artt. 27 del PTCP)~~. Per tali ambiti valgono gli indirizzi generali definiti dal piano provinciale, di seguito sintetizzati:

- a1) Ambito rurale di cintura periurbana ~~(cfr. art. 27, comma 2 degli IN di PTCP)~~

Si tratta delle zone rurali che compongono le aree di cintura periurbana e che sopportano, pertanto, il maggiore carico antropico. Gli interventi prioritari sono da finalizzare alla rigenerazione ambientale e a riequilibrare il carico antropico generato dall'urbanizzazione del capoluogo. Gli interventi previsti dovranno garantire il mantenimento di adeguati livelli di fruibilità dell'ambiente rurale anche in funzione di un utilizzo ricreativo delle aree.

Per queste zone sono da prevedere prioritariamente:

- interventi di forestazione urbana;
- infrastrutture per la fruizione: piste ciclabili ecc.

- a2) Ambito agricolo di pianura irrigua ~~(cfr. art. 27, comma 7 degli IN di PTCP)~~

Si tratta di un territorio pianeggiante, di origine alluvionale, caratterizzato dallo stretto legame con i fiumi che ne hanno condizionato l'assetto. Tale legame è testimoniato dalla presenza di dossi e aree blandamente rilevate ad andamento sinuoso corrispondenti ad antichi percorsi fluviali.

Si tratta di un territorio agricolo percorso da canali a prevalente funzione irrigua che assicurano la distribuzione di acque con presenza di un ridotto carico inquinante. Particolare rilevanza ha il sistema di regimazione delle acque; gran parte dell'area è stata sottoposta, fin dal periodo medievale a ingenti opere di bonifica al fine di garantire l'irrigazione del territorio.

L'ambito comprende il territorio più rilevante sotto il profilo della produzione agricola, in cui assume notevolissima importanza l'allevamento del bestiame bovino da latte e di suini e a cui è legata la maggior parte della produzione lorda vendibile. Le aziende presenti sono dotate di strutture tecnologicamente efficienti, soprattutto per gli allevamenti. L'assetto fondiario, in lenta ma costante modificazione, è orientato verso un sempre maggiore accorpamento di unità produttive, consentendo economie di scala dei costi di coltivazione. Per queste aree sono prioritariamente da prevedere azioni rivolte al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- consolidamento e sviluppo della qualità e dell'efficienza del sistema produttivo agricolo mediante:
- insediamento di imprese di trasformazione di materie prime locali;
- interventi strutturali per l'introduzione della trasformazione aziendale dei prodotti agricoli;
- interventi per l'adeguamento strutturale e tecnologico delle aziende agricole rivolti alla qualità di prodotto e di processo;
- la dismissione degli impianti obsoleti e la riconversione delle strutture dimesse per funzioni compatibili con il contesto rurale;
- la realizzazione di circuiti enogastronomici ed interventi per la vendita diretta di prodotti agroalimentari locali;
- rafforzare gli aspetti multifunzionali dell'agricoltura lodigiana per preservare le realtà produttive minori e tutelare l'ambiente e il territorio mediante:
- l'incentivazione dell'agriturismo;
- l'introduzione di colture energetiche ed interventi di incentivazione della trasformazione dei prodotti agricoli per la produzione di energia pulita;
- la tutela idrogeologica e ambientale;
- favorire lo sviluppo di un sistema ambientale e per l'impresa sostenibile mediante:
- la salvaguardia delle unità produttive e della continuità delle superfici agricole;
- lo sviluppo delle foreste e delle superfici boscate;
- la gestione razionale delle risorse idriche e la tutela delle acque da inquinanti;
- interventi per la migliore gestione economica ed ambientale dei reflui zootecnici;
- la produzione di colture agricole secondo tecniche di minore impatto ambientale;
- la manutenzione ed il miglioramento delle infrastrutture e della logistica al servizio delle imprese agricole.

**b)**  tessuto agricolo che rientra all'interno della perimetrazione del Parco naturale dell'Adda Sud, istituito ai sensi dell'art. 2 della LR 81/1983, per le quali valgono, oltre alle norme di cui alla precedente lettera a), le norme del Piano territoriale di coordinamento, a cui si rimanda.

2. Nei tessuti del territorio rurale non è consentita la coltivazione di cave ed è vietato, salvo che nel caso di discariche pubbliche controllate, l'abbandono e l'accatastamento di rifiuti solidi, di scarti, di rottami e carcasse di qualsiasi materiale, nonché ogni nuovo intervento di sistemazione del terreno volto a consentire un uso non agricolo e diverso da quelli consentiti dal Piano delle Regole. Per una fascia di 150 mt del territorio rurale a sud della tangenziale (nel tratto compreso dal confine comunale ad ovest fino alla via Emilia ad est), sono vietate nuove edificazioni, di qualsiasi tipo. L'edificabilità generata da tali ambiti può essere trasferita al di fuori di questa fascia di rispetto.
3. Nel tessuto agricolo sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli.
4. La posa di impianti solari e fotovoltaici è consentita nel rispetto delle disposizioni legislative e regolamentari vigenti e da sottoporre nel Territorio rurale e paesistico ambientale ad apposito Esame paesistico dei progetti.
5. *Normativa funzionale (GF non ammessi)*  
**GF I**  
**GF II** (eccetto quelle destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda)  
**GF III**  
**GF IV**  
**GF V**  
**GF VII**
6. Nel tessuto agricolo gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati sono assentiti unicamente mediante permesso di costruire; il permesso di costruire può essere rilasciato esclusivamente:
  - a) all'imprenditore agricolo professionale per tutti gli interventi di cui all'articolo 59, comma 1, della LR 12/05, a titolo gratuito;
  - b) in carenza della qualifica di imprenditore agricolo professionale al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agricola per la realizzazione delle sole attrezzature ed infrastrutture produttive e delle sole abitazioni per i salariati agricoli, subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione, nonché al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agromeccanica per la realizzazione delle attrezzature di ricovero dei mezzi agricoli e di altri immobili strumentali, con esclusione di residenze e uffici e subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione~~e~~.

7. Il permesso di costruire è subordinato:
- a) alla presentazione al comune di un atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola, da trascriversi a cura e spese del titolare del permesso di costruire sui registri della proprietà immobiliare;
  - b) all'accertamento da parte del comune dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola;
  - c) limitatamente ai soggetti di cui alla lettera b) del precedente comma, anche alla presentazione al comune, contestualmente alla richiesta di permesso di costruire, di specifica certificazione disposta dall'organo tecnico competente per territorio, che attesti, anche in termini quantitativi, le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'impresa.
8. Dei requisiti, dell'attestazione e delle verifiche di cui al presente articolo è fatta specifica menzione nel permesso di costruire.
9. L'Amministrazione Comunale rilascia, contestualmente al permesso di costruire, un'attestazione relativa alle aree su cui deve essere costituito il vincolo di non edificazione.
10. I nuovi insediamenti devono essere verificati, visto l'articolo 59 della LR n. 12/2005 e smi sotto il profilo quantitativo, tenendo conto del totale dei lotti e delle aree di pertinenza da vincolare e asservire, applicando i seguenti indici e parametri:
- per l'abitazione dell'imprenditore agricolo, che è ammessa nel caso in cui i richiedenti non siano già proprietari di un'abitazione e residenti nel comune (come previsto dall'art. 59, comma 2, LR. n. 12/2005 e smi):
  - a) Indice di densità fondiaria, non superiore a 0,01 mc/mq, per un massimo di mc 500 per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente; tali terreni concorrono esclusivamente alla determinazione delle volumetrie assentibili;
  - b) Indice di densità fondiaria, non superiore a 0,06 mc/mq per i terreni a coltura orto floro vivaistica specializzata;
  - c) Indice di densità fondiaria, non superiore a 0,03 mc/mq sugli altri terreni agricoli;
  - e)d) H, non superiore a m 7,50 con un massimo di due piani fuori terra (mansarda o sottotetto abitabile compreso) per le abitazioni e non superiore a m 4,50 per le attrezzature (stalle, depositi, serre, ecc.);
11. Con riferimento al singolo lotto su cui vengono materialmente edificati, i nuovi insediamenti non devono in ogni caso superare i seguenti indici e parametri:
- Indice di densità fondiaria (If):
- 0,8 mc-/mq per i primi 1.500 mq. di Sf;
  - 0,3 mc-/mq tra 1.500 e 3.000 mq. di Sf;

- 0,1 mc-/mq. per le aree eccedenti;

$l_p$ , non inferiore al 40% della  $S_f$ ;

$H$ , non superiore a quella dell'edificio più alto esistente sulle aree confinanti, con un massimo di due piani abitabili fuori terra ed un'altezza massima non superiore a m- 7,50.

12. Il volume è convenzionalmente determinato dal prodotto della superficie lorda di pavimento degli edifici per l'altezza virtuale di m 3,30.

13. Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture produttive, le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici; esse comunque non possono superare il 10% dell'intera superficie aziendale, salvo che per le aziende orto-floro-vivaistiche per le quali tale rapporto non può superare il 20% e per le serre per le quali tale rapporto non può superare il 40%. Le tipologie costruttive dovranno essere congruenti al paesaggio rurale.

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

15. Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di «non edificazione» debitamente trascritto presso i registri immobiliari.

16. Non è subordinata al rilascio di titolo abilitativo la realizzazione di coperture stagionali, che non si configurano come serre, destinate a proteggere le colture.

17. La tavola del Documento di Piano "Carta del paesaggio e delle sensibilità paesistiche" individua le Unità di paesaggio, nonché le relative sensibilità paesaggistiche. Si tratta di indicazioni e previsioni programmatiche, che si configurano quale guida, indirizzo e riferimento per il rilascio dei titoli abilitativi.

18. *Trasformazione d'uso di edifici e strutture rurali*

Le trasformazioni d'uso di edifici, strutture rurali o parti di edifici, verso funzioni residenziali sono ammesse, subordinatamente alla predisposizione di un piano attuativo, a condizione che venga verificata e dimostrata la loro dismissione in relazione all'attività agricola connessa al centro aziendale presente nell'insediamento rurale o nel nucleo e che i nuovi utilizzi non determinino pregiudizi negativi al mantenimento delle attività agricole per la conduzione del fondo, ai sensi della legislazione regionale di riferimento. In tal caso il proprietario o l'avente titolo presenta in allegato alla richiesta di piano attuativo, un progetto firmato da un tecnico abilitato, supportato dal parere tecnico agronomico del competente servizio provinciale, con il quale si documentano i programmi di riassetto e di sviluppo dell'azienda agricola connessa al centro aziendale

presente ed una dichiarazione con la quale viene assunto l'impegno a rinunciare per un periodo di dieci anni alla possibilità di realizzazione di nuovi volumi rurali generati dal fondo di pertinenza dell'insediamento rurale trasformato. Tali disposizioni non si applicano in caso di accorpamento di aziende agricole. In ogni caso, a seguito della trasformazione funzionale, non potranno essere realizzati insediamenti agricoli ad una distanza reciprocamente inferiore ai 200 ml e ai 400 ml nel caso della presenza di stalle, di qualsiasi natura. Il recupero ad uso abitativo dovrà essere attuato tenendo conto di quanto previsto dal vigente Regolamento di Igiene e dalle "Linee Guida integrate in edilizia rurale e zootecnica (DDG Sanità 29.05.2009, n.5368)

In particolare, la trasformazione d'uso degli edifici e dei complessi rurali a favore della residenza extra-agricola viene effettuata tenendo conto dei seguenti criteri:

- a) sia valutata l'incidenza delle possibili trasformazioni d'uso sulle prioritarie esigenze di salvaguardia e sviluppo dell'attività agricola, con riferimento alla situazione reale delle coltivazioni in atto, della maglia aziendale, del patrimonio infrastrutturale rurale;
- b) si tenga conto di eventuali conflitti di compatibilità tra l'esercizio delle attività agricole, quali ad esempio l'allevamento del bestiame, e le nuove funzioni abitative, presenti nello stesso contesto insediativo;
- c) sia attentamente valutata la distanza dell'insediamento da centri urbani di riferimento, in relazione all'idoneità delle strutture viarie esistenti a servire l'insediamento di nuovi abitanti e alla loro compatibilità con le specifiche situazioni ambientali e paesistiche;
- d) si considerino, in relazione al peso dei nuovi abitanti insediabili, gli effetti indotti che possono derivare sotto forma di domanda aggiuntiva di nuovi servizi pubblici e privati;
- e) gli interventi edilizi e urbanistici connessi alle trasformazioni d'uso non comportino il riuso (fatte salve le destinazioni residenziali eventualmente esistenti) di più del 30% delle volumetrie non residenziali con un progetto di riqualificazione insediativa, ambientale e paesaggistica esteso all'intero complesso, che preveda la demolizione delle volumetrie non recuperate e valorizzi il disegno originario degli spazi aperti e costruiti del sistema cascinale;
- f) obbligo di Valutazione dell'impatto paesistico dei progetti, nonché il rispetto della disciplina prevista dalle presenti norme per gli insediamenti rurali di rilevanza paesistica, di cui al successivo art. 51.

#### 19. Edifici esistenti adibiti ad usi non agricoli

Gli edifici esistenti, che ~~risultino~~ alla data di adozione del PdR ~~risultino~~ adibiti ad usi diversi da quelli connessi con l'esercizio dell'attività agricola, possono mantenere la destinazione d'uso in atto ed essere adeguati, con un limite massimo di aumento del 20% della *S/p* realizzabile "una tantum".

È fatta salva la possibilità di adeguare strutture ed impianti alle normative di settore che regolano le attività esistenti, la cui esigenza dovrà essere adeguatamente comprovata.

#### 20. Normativa funzionale (GF non ammessi)

**GF I (b,c)** (se di nuova realizzazione)

**GF III e**

**GF IV**

**GF VI**

**GF VII**

**21. Indici urbanistico – ecologici e parametri edilizi**

$I_f$  = esistente + 20%

$I_p$  = 15 %

$D_e$  = m~~t~~ 10,00

$D_c$  = 1/2 H con minimo di m~~t~~ 5,00

$H$  = esistente

~~–~~A = 2 alberi/100 mq

~~–~~Ar = 4 arbusti/100 mq

- 22.** La ricostruzione di edifici parzialmente o totalmente crollati o dei quali sia dimostrata l'impossibilità della conservazione per le caratteristiche costruttive intrinseche, può essere concessa purché siano rispettate le caratteristiche tipologiche e dimensionali originarie dell'edificio attraverso un rilievo, o attraverso idonea documentazione catastale, fotografica, ecc.

**Art. 50 Ambiti di interesse paesistico ambientale**

1. Ricadono in questa zona tutte le aree protette presenti nella provincia ed in particolare il territorio interessato dal Parco Regionale Adda Sud. In queste zone l'obiettivo primario, in coerenza con le indicazioni degli strumenti di pianificazione e di gestione delle aree protette, è la conservazione e il miglioramento degli ambienti naturali; l'aumento della quantità degli ambienti naturali e della loro qualità. Per queste zone sono da prevedere prioritariamente:
  - la salvaguardia e la valorizzazione dei territori agricoli identificati e disciplinati dai relativi strumenti di pianificazione delle aree protette, favorendone l'attitudine multifunzionale per la valorizzazione ambientale e di fruizione socio - culturale compatibile;
  - imboschimenti a scopo naturalistico-ambientale;
  - ripristino e conservazione di biotopi di interesse naturalistico e delle aree umide;
  - interventi sel~~v~~icolture di miglioramento;
  - manutenzione e recupero dei fontanili;
  - rimodellamento delle rive dei corsi d'acqua;
  - mantenimento e miglioramento delle fasce e delle macchie alberate;

- realizzazione di nuove formazioni lineari, siepi e filari.
2. Gli ambiti di interesse paesistico ambientale presentano aspetti particolari di natura geologica e morfologica quali avvallamenti o rilevati, corsi d'acqua di origine artificiale e naturale con zone umide, vegetazione di particolare valore ambientale ovvero aree agricole che, per la loro funzione di filtro rispetto a particolari esigenze ambientali, necessitano di particolare salvaguardia, ivi impongono una normativa specifica.
  3. In particolare, a causa di tali peculiarità, è fatto divieto:
    - di modificare la morfologia dei suoli mediante interventi quali movimenti di terra, fatti salvi quelli concernenti le normali lavorazioni annuali;
    - di aprire nuovi impianti di cave o discariche, ancorché controllate, e comunque di realizzare opere che alterino le caratteristiche fisico - ambientali dei soprassuoli;
    - di alterare il patrimonio vegetale.
  4. Per quanto attiene alle modalità di intervento, agli indici ed ai parametri urbanistico - edilizi, valgono le norme definite per il Territorio rurale (art. 49).

### **Art. 51 Insediamenti rurali di rilevanza paesistica**

1. Negli elaborati grafici del PdR sono individuati gli ambiti rurali di rilevanza paesistica, in quanto elementi insostituibili per la trasmissione dei caratteri storico - architettonici del paesaggio agrario.
2. La modalità di intervento sugli edifici rurali di rilevanza paesistica è quella della ristrutturazione edilizia eseguita secondo le modalità successivamente specificate. Le volumetrie di superfici accessorie e delle superfetazioni che non presentano valore tipologico - architettonico potranno essere demolite e recuperate (per un massimo del 30% delle volumetrie esistenti), fatte comunque salve le volumetrie dell'impianto storico - tipologico e insediativo, con un progetto di riqualificazione insediativa, ambientale e paesaggistica esteso all'intero complesso, che valorizzi il disegno originario degli spazi aperti e costruiti del sistema cascinale e a condizione che vengano soddisfatti i seguenti requisiti. Il recupero dei sottotetti è consentito con le modalità previste per il Sistema insediativo storico (art. 28.10).
3. Gli interventi sugli edifici rurali di rilevanza paesistica devono tener conto dei requisiti di riconoscibilità di seguito elencati, fatti salvi quegli per interventi che si rendano necessari per il raggiungimento di una elevata prestazione energetica, previa adeguata dimostrazione dalle prestazioni energetiche ottenute e certificate, previo parere della Commissione del paesaggio.

#### *Riconoscibilità dei caratteri dell'ecosistema.*

Tale requisito si intende soddisfatto se agli edifici rurali esistenti e/o ai loro accessori, tutti da recuperare (indipendentemente dal loro stato di conservazione attuale), viene conservato l'impianto urbanistico originario (unità urbanistica di appartenenza) basato sul rapporto tra edificio/edifici e l'area cortilizia di pertinenza; in sostanza se non vengono aggiunti altri edifici nuovi all'interno della stessa area e non viene modificato il rapporto reciproco (distanze, morfologie, volumetrie, ecc.) tra quelli che esistono. In tal caso si ritiene di poter affermare che, indipendentemente dalle forme di conduzione aziendale dei terreni agricoli circostanti, il rapporto tra questi e l'edificato rimane costante preservando da pericolose trasformazioni il contesto ambientale.

#### *Riconoscibilità dei caratteri tipo – morfologici.*

Tale requisito si intende soddisfatto se viene rispettata l'esatta conformazione planivolumetrica degli edifici (involucro teorico), l'impianto strutturale (a murature portanti, puntiforme ecc.), i collegamenti esterni (punti di accesso) nel quadro delle destinazioni d'uso previste. Per soddisfare il requisito devono anche essere eliminate le superfetazioni come parti incongrue dell'impianto originario.

#### *Riconoscibilità dei caratteri architettonico – decorativi*

Il requisito si intende soddisfatto se, ancora una volta, viene rispettata la conformazione planivolumetrica degli edifici (involucro teorico), in particolare il sedime, l'altezza di gronda, il numero, l'andamento e la pendenza delle falde della copertura. La dimensione e la forma delle bucatore (finestre, porte finestre) possono essere modificate mediante nuove aperture e tamponamenti tenendo conto della unitarietà dei prospetti e avendo particolare cura nel rispettare l'allineamento verticale e orizzontale delle nuove aperture. È ammessa altresì la formazione di porticati passanti tra la corte interna e gli spazi verso la campagna nella misura di  $\pm$  uno per lato. È consentito il recupero degli edifici agricoli quali stalle, fienili e magazzini aperti, compreso l'aumento di SIp conseguente l'interposizione di solette; è ammesso procedere al tamponamento del perimetro del corpo principale con esclusione dei porticati liberi se esistenti.

Il nuovo tamponamento dovrà consentire la lettura della struttura originaria dell'edificio, in particolare relativamente ai pilastri esistenti; per le facciate di testata potrà essere realizzato in muratura piena, mentre per le facciate anteriore e posteriore dovrà essere realizzato prevalentemente in trasparente mediante l'utilizzo di serramenti di specchiatura e disegno adeguati al carattere architettonico dell'edificio rurale, eventualmente poggiati su parapetto in muratura di altezza pari ai minimi consentiti dal vigente Regolamento Locale di Igiene. Per il tamponamento potrà essere utilizzato anche il grigliato di cotto, quale elemento costruttivo originario degli edifici rurali lodigiani, con retrostante chiusura trasparente. Laddove negli edifici oggetto di recupero siano presenti grigliati in cotto originali, gli stessi dovranno essere di norma conservati. In entrambi i casi è ammessa la loro interruzione al fine di consentire nuove aperture finestrate purché realizzate con inserimento di serramenti a nastro nella parte alta del grigliato o mediante tagli verticali per tutta l'altezza della parete in grigliato di cotto in cui collocare vetrate ad unica specchiatura.

Sono da evitarsi accuratamente elementi sporgenti dalla sagoma dell'edificio quali balconi e terrazzi; le pensiline sono consentite unicamente a piano terreno con lo scopo di consentire la protezione degli ingressi esistenti o di nuova formazione con aggetto non superiore a m~~+~~ 1,20. Nella falda dei porticati liberi esistenti, potranno essere ricavate aperture finalizzate all'aeroilluminazione dei locali recuperati nel corpo principale, purché eseguite con materiali coerenti con quelli già presenti; in particolare dovranno essere unificate la dimensione e la posizione anche nel caso di interventi parziali ed eseguiti in tempi diversi. Le campate dei porticati liberi esistenti, laddove a servizio di unità immobiliari autonome, potranno essere separate unicamente con elementi di arredo quali fioriere, o grigliati in legno o in cotto; infine, nei porticati liberi non potranno essere interposte solette o elementi di separazione orizzontale. Gli sporti delle coperture non dovranno superare gli esistenti. Al piano terra degli edifici da recuperare potranno essere realizzate autorimesse nella misura di 1/10 del volume recuperato purché i relativi accessi, siano chiusi da antoni in ferro o legno verniciato; è escluso l'utilizzo di porte basculanti.

Nei piani interrati degli edifici potranno essere realizzati cantine e locali termici a stretto servizio delle unità residenziali recuperate. Nel caso di intervento di recupero dei sottotetti ai sensi della LR n. 12/2005 e smi, lo stesso è consentito purché non comporti innalzamento delle quote di gronda e di colmo del tetto e modifica delle pendenze e del numero delle falde della copertura. L'apertura delle falde del tetto di terrazzi o abbaini è consentita purché arretrata dal filo del muro perimetrale di m~~+~~ 1,50.

#### *Riconoscibilità dei caratteri costruttivi.*

Il requisito si intende soddisfatto se:

- le strutture verticali (muri e/o pilastri) e le chiusure verticali piene (tamponamenti) sono in laterizio intonacato o faccia a vista;
- la struttura di copertura è realizzata con la stessa tecnica di quella precedente; in particolare, se in legno, con orditura tradizionale (principale in legno con cantonali, colmo, corone, catene, mensole ecc. e secondaria in legno con correnti e tavolato); le testate dei cantonali e dei correnti sporgono dal perimetro dell'edificio e sono sagomate secondo i modelli tradizionali;
- il manto di copertura è in coppi in laterizio (escludendo l'utilizzo di tegole marsigliesi e di coppi in cemento colorato);
- le partizioni orizzontali interne (solai) sono realizzate con la stessa tecnica e materiali di quelle precedenti, laddove devono essere rifatte, con conservazione delle eventuali volte per i locali in cui già esistono e sono recuperabili; è sempre ammessa la sostituzione di strutture in latero cemento con altre in legno;
- le lattonerie di ogni genere sono in rame o in lamiera preverniciata;
- le tinteggiature delle parti esterne intonacate sono realizzate con le colorazioni tipiche della pianura lombarda, che devono essere controllate su campionatura da parte della Commissione per il Paesaggio in modo da assicurare un armonioso inserimento del manufatto nel cotesto paesistico locale; in

- particolare deve essere escluso l'utilizzo di colori primari, la realizzazione di graffiati o similari, l'applicazione di rivestimenti di ogni tipo quali mattonelle, pietre, porfidi, lastre di cemento o similari;
- le chiusure esterne dei vani porta e finestre sono persiane alla lombarda a una o due ante realizzati in legno verniciato in relazione alle tinteggiature di cui al punto precedente; in particolare deve essere escluso l'utilizzo di materiali quali plastica, alluminio anodizzato o brunito o naturale, ferro zincato a vista o legno naturale anche se mordenzato; non sono quindi ammessi avvolgibili di qualsiasi materiale;
  - i portoni per strutture di servizio, autorimesse ecc., sono realizzati in ferro o legno, improntati alla massima semplicità nel rispetto dei disegni e colori tradizionali;
  - i comignoli sono realizzati in cotto, in muratura faccia a vista, in laterizio o refrattario intonacati, in particolare si esclude l'uso di elementi in cemento, fibrocemento o similari lasciati a vista e di cappelli alettati;
  - le soglie e i davanzali sono realizzate in cotto, o in pietra;
  - le pavimentazioni esterne sono realizzate in cotto, ciotoli o pietra; in particolare si esclude l'uso della ceramica e dei graniti di ogni genere e colore;
  - le recinzioni sono realizzate con siepe con eventuale rete interposta o sul lato interno; sono esclusi muretti di qualsiasi dimensione e foggia a supporto delle reti; sono consentiti pilastri in muratura per il sostegno dei cancelli e strutture per l'alloggiamento dei contatori e dei servizi tecnologici;
  - il pavimento del piano terra è posto ad una quota non superiore a cm 10 dal piano di campagna.

Per i serramenti, potranno essere ritenuti compatibili materiali alternativi al legno, purché, indipendentemente dalla modalità di intervento, la proposta sia sottoposta all'Esame di valutazione dell'impatto paesistico dei progetti, con apposite dimostrazioni, valutazioni e campionature dei materiali. Ovvero previo preventivo parere della Sovrintendenza nei casi richiesti.

#### *Riconoscibilità percettiva degli spazi*

Tale requisito si intende soddisfatto se:

- gli spazi interni conservano i caratteri originari determinati dalla conformazione fisica delle strutture adottate originariamente (in particolare se vengono conservate le strutture verticali delle stesse, se non vengono tagliate le volte esistenti, né intercettate da partizioni verticali interne a tutta altezza);
- gli spazi esterni conservano (oppure ricreano) il paesaggio agricolo della campagna riproponendone, nei nuovi impianti di vegetazione non produttiva, le piante tipiche collocate in maniera funzionale al paesaggio.

Inoltre, tutti i nuovi allacciamenti alle reti tecnologiche, così come pure i prolungamenti degli impianti esistenti, dovranno essere eseguiti, all'interno della proprietà, in forma interrata secondo le prescrizioni fornite dagli Enti erogatori.

#### *Benessere microclimatico.*

Il requisito si intende soddisfatto se l'edificio viene dotato degli impianti tecnologici atti ad assicurare il benessere igrotermico invernale (impianti di riscaldamento), e in relazione a questo, se l'involucro viene

protetto all'interno con idonei isolamenti al fine di limitare i consumi energetici, nel rispetto delle norme vigenti in materia e dell'Allegato energetico al Regolamento Edilizio Comunale.

#### *Controllo del fattore solare*

Il requisito si intende soddisfatto se si raggiunge un equilibrio tra il dimensionamento (e il numero) delle aperture e le superfici murarie delle pareti esterne: in particolare è sufficiente garantire il raggiungimento di una superficie aeroilluminante pari a 1/8 della superficie utile dei locali serviti.

#### *Idoneità funzionale.*

Il requisito si intende soddisfatto se vengono inseriti all'interno dell'edificio gli impianti igienico sanitari e tecnologici essenziali nel rispetto dei requisiti - normativi e regolamentari vigenti.

#### *Accessibilità*

Il requisito si intende soddisfatto se vengono rispettate le indicazioni del D.M. n. 236 del 14.6.1989 (regolamento di attuazione dell'art. 1 della legge n.13 del 9.1.1989).

4. La ricostruzione di edifici parzialmente o totalmente crollati o dei quali sia dimostrata l'impossibilità della conservazione per le caratteristiche costruttive intrinseche, può essere concessa purché siano rispettate le caratteristiche tipologiche e dimensionali originarie dell'edificio attraverso un rilievo, o attraverso idonea documentazione catastale, fotografica, ecc.

5. *Normativa funzionale (GF non ammessi)*

**GF I (b, c)**

**GF III e**

**GF IV**

**GF VI**

**GF VII**

### **Art. 52 Ambiti rurali di interesse storico – artistico**

1. Negli elaborati grafici del PdR sono perimetrati gli ambiti delle costruzioni rurali di interesse storico - artistico, in quanto già vincolati ai sensi della vigente legislazione o comunque di rilevante interesse come di seguito nominati ed elencati: casa padronale e parco della Cascina Coldana, Bracca, Torre dei Dardanoni.
2. Gli interventi sulle costruzioni, facenti parte degli ambiti di interesse storico – artistico, fatte salve le vigenti disposizioni di legge, devono essere improntati dal metodo del restauro e del risanamento conservativo (di cui alla LR n. 12/2005 e smi).

3. Negli ambiti delle costruzioni rurali di interesse storico – artistico, è fatto divieto: -di alterare gli elementi morfologici dello spazio circostante mediante movimenti di terra; -di abbattere le essenze ornamentali esistenti, salvo che non si tratti di soggetti morti, gravemente ammalorati o in precarie condizioni di stabilità con pericolo per la pubblica incolumità; l'abbattimento dei soggetti come sopra, è ammesso previa autorizzazione comunale, con obbligo di ripiantumazione di soggetti della stessa specie ben confermati e sufficientemente sviluppati.
4. Non sono ammessi interventi di nuova costruzione e di occupazione del suolo con manufatti provvisori ad eccezione di quelli eventualmente richiesti dalle attività stagionali agricole.
5. *Normativa funzionale (GF non ammessi)*  
*GF I (b, c)*  
*GF III e*  
*GF IV*  
*GF VII*
6. La ricostruzione di edifici parzialmente o totalmente crollati o dei quali sia dimostrata l'impossibilità della conservazione per le caratteristiche costruttive intrinseche, può essere concessa purché siano rispettate le caratteristiche tipologiche e dimensionali originarie dell'edificio attraverso un rilievo, o attraverso idonea documentazione catastale, fotografica, ecc.

#### **Art. 53 Parco naturale dell'Adda Sud**

1. Per il tessuto agricolo che rientra all'interno della perimetrazione del Parco naturale dell'Adda Sud, istituito ai sensi dell'art. 2 della LR 81/1983, valgono le norme di tutela e valorizzazione del Piano territoriale di coordinamento, a cui si rimanda integralmente.
2. Per quanto attiene alle modalità di intervento, agli indici ed ai parametri urbanistico - edilizi per il tessuto agricolo valgono le norme definite per il Territorio rurale (art. 49).

## **TITOLO VI – SISTEMA GEOLOGICO, IDROGEOLOGICO E SISMICO**

### **CAPO I - Disciplina dei caratteri geologici, idrogeologici, sismici**

#### **Art. 54 Fattibilità geologica, idrogeologica e sismica delle azioni di piano**

1. La disciplina dei caratteri geologici, idrogeologici e sismici è contenuta nei rispettivi studi specialistici predisposti per la redazione del PGT. A quella si rimanda, in particolare per quanto attiene alle prescrizioni, alle tutele ed ai vincoli derivanti sulle trasformazioni edilizie e dei suoli.

## **TITOLO VII – CARTA CONDIVISA DEL PAESAGGIO**

### **Art. 55 La carta condivisa del paesaggio**

1. La tav. DdP 3.11 del Documento di piano individua i beni costitutivi del paesaggio, suddivisi in elementi del paesaggio, elementi identitari, elementi detrattori, i quali svolgono una funzione che contribuisce all'equilibrio ecologico/ambientale del territorio.
2. Per quanto riguarda i beni ripresi dal PTCP della Provincia di Lodi e dal Piano Territoriale Regionale Paesistico, sono fatte salve le relative indicazioni normative quando prescritte. Nella tavola sono inoltre riportati gli elementi costitutivi del paesaggio che il PGT ha individuato attraverso apposite indagini di dettaglio. Per essi si attuano le indicazioni e le prescrizioni del PGT (DdP, PdR, PdS), per le parti non confliggenti con le eventuali indicazioni delle normative sovraordinate.
3. Per quanto attiene in particolare agli elementi detrattori, si tratta di componenti (areali, puntuali e lineari), con i quali confrontarsi e dei quali tenere conto nell'attuazione degli interventi, pubblici e privati, al fine dell'eliminazione e/o riduzione dei relativi impatti, anche attraverso interventi di compensazione ambientale e paesaggistica.

### **Art. 56 Il monitoraggio delle azioni di piano**

1. L'Amministrazione comunale promuove un'attività permanente di verifica e valutazione dello stato di attuazione del PGT, delle trasformazioni territoriali indotte e dell'efficacia delle azioni realizzate. Costituiscono oggetto specifico di attività di monitoraggio e valutazione:
  - i contenuti della Valutazione Ambientale Strategica (VAS), utilizzando a tale fine i set di indicatori individuati nel Rapporto Ambientale, con monitoraggio a cadenza indicativamente annuale, attivando le collaborazioni istituzionali necessarie;
  - l'aggiornamento del quadro conoscitivo territoriale e ambientale, di cui si prevede indicativamente la predisposizione in corrispondenza della revisione generale del Documento di piano, con uno specifico capitolo dedicato allo stato di attuazione delle azioni del piano.