

# **COMUNE DI CASELLE LANDI (Provincia di Lodi)**

## **PIANO REGOLATORE GENERALE**

**allegato alla deliberazione C.C. N° 8 del 25/03/2008**

### **Norme tecniche d'attuazione**

**Il sindaco**

**il segretario**

**il progettista: arch. Sansotera Enrico**

**COMUNE DI CASELLE LANDI**  
**(Provincia di Lodi)**

**PIANO REGOLATORE**  
**GENERALE**

**NORME TECNICHE DI**  
**ATTUAZIONE DI VARIANTE**

## Sommario

### **TITOLO I° - DISPOSIZIONI GENERALI**

#### ***CAPO I° - GENERALITA'***

- Art. 1: Elaborati del Piano Regolatore Generale
- Art. 2: Ambito di applicazione del Piano Regolatore Generale
- Art. 3: Finalità delle Norme
- Art. 4: Poteri di deroga
- Art. 5: Trasformazione urbanistica ed edilizia
- Art. 6: Modificazioni d'uso
- Art. 7: Edificabilità
- Art. 8: Stato di fatto in contrasto con le previsioni del Piano Regolatore Generale

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

- Art. 9: Parametri e indici urbanistico-edilizi
- Art. 10: Utilizzazione degli indici
- Art. 11: Volumi tecnici
- Art. 12: Limiti di distanza tra gli edifici
- Art. 13: Parcheggi su suolo privato
- Art. 14: Aree di pertinenza
- Art. 15: Impegnativa volumetrica di osservanza dei vincoli di Piano Regolatore Generale
- Art. 16: Definizione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio
- Art. 17: Verifica dei tipi di intervento
- Art. 18: Urbanizzazione primaria e secondaria

### **TITOLO II° - ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE**

#### ***CAPO I° - MODALITA' DI ATTUAZIONE***

- Art. 19: Modalità di attuazione del Piano Regolatore Generale
- Art. 20: Programma Pluriennale di Attuazione

#### ***CAPO II° - STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE***

- Art. 21: Piani Attuativi di iniziativa pubblica
- Art. 22: Piani Attuativi di iniziativa privata
- Art. 23: Documentazione per i Piani Attuativi
- Art. 24: Concessioni ad edificare
- Art. 25: Autorizzazioni
- Art. 26: Comunicazioni

### **TITOLO III° - DESTINAZIONI D'USO**

#### ***CAPO I° - SUDDIVISIONE IN ZONE***

- Art. 27: Classificazione del territorio in zone territoriali omogenee

## **CAPO II° - ZONE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI**

- Art. 28: Norme generali per le zone residenziali
- Art. 28 bis: modalità attuative nelle zone residenziali
- Art. 29: Zona A di interesse storico, artistico e ambientale
- Art. 30: Edifici di interesse storico e architettonico
- Art. 31: Zona B1 residenziale preedificata
- Art. 32: Zona B2 residenziale parzialmente o totalmente edificata caratterizzata da edilizia semintensiva
- Art. 33: Zona B3 residenziale parzialmente o totalmente edificata caratterizzata da edilizia estensiva
- Art. 34: Zona B4 - Insediamenti residenziali esistenti sparsi in Zona Agricola
- Art. 35: Zona C1 residenziale di espansione in attuazione di Piano di Lottizzazione convenzionato vigente
- Art. 36: Zona C2 residenziale semiestensiva di espansione

## **CAPO III° - ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI EXTRAAGRICOLI**

- Art. 37: Norme generali per gli insediamenti produttivi extraagricoli
- Art. 38: Zona D1 produttiva extraagricola esistente e di completamento
- Art. 39: Zona D2 produttiva extraagricola di espansione

## **CAPO IV° - ZONE AGRICOLE**

- Art. 40: Zona E1 agricola di sviluppo con limiti per gli allevamenti zootecnici
- Art. 41: Zona E2 agricola idonea a future destinazioni insediative di rilevanza comunale

## **CAPO V° - ZONE SOTTOPOSTE A TUTELA E SALVAGUARDIA AMBIENTALE**

- Art. 42: Zone sottoposte a vincolo idrogeologico . esistente e zone da sottoporre a particolare tutela idrogeologica
- Art. 43: Zone sottoposte a tutela idrogeologica
- Art. 44: Fasce di tutela ambientale lungo i corsi d'acqua
- Art. 45: Salvaguardia dei valori ambientali negli interventi sulla rete irrigua e tutela delle acque irrigue dall'inquinamento
- Art. 46: Percorsi comprensoriali di interesse ambientale
- Art. 47: Zona a verde privato tutelato
- Art. 48: Tutela e sviluppo del verde

## **CAPO VI° - ZONE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE**

- Art. 49: Aree di standard urbanistico
- Art. 50: Zona F - Area destinata a parco locale di interesse sovracomunale
- Art. 51: Zona per servizi tecnologici
- Art. 52: Zona di rispetto cimiteriale
- Art. 53: Zone destinate alla viabilità
- Art. 54: Requisiti tecnici delle nuove sedi stradali
- Art. 55: Fasce di rispetto stradale e linee di arretramento dell'edificazione lungo le strade

## **TITOLO IV°**

### **DISPOSIZIONI SPECIALI E FINALI**

Art. 56: Decoro dell'ambiente urbano

Art. 57: Recinzioni

Art. 58: Eliminazione barriere architettoniche

Art. 59: Norme speciali per elettrodotti, impianti e cabine di trasformazione dell'energia elettrica

## **TITOLO I° : DISPOSIZIONI GENERALI**

# CAPO I° : GENERALITA'

## ART. 1: ELABORATI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Il Piano Regolatore Generale è costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione

- Norme Tecniche di Attuazione

- Allegati Grafici:

Tav. 1 : Inquadramento territoriale - scala 1:10.000

Tav. 2 : Uso del suolo agricolo - scala 1:5.000

Tav.3.1: Uso del suolo extraagricolo

Capoluogo - scala 1:2.000

Tav. 3.2: Uso del suolo extraagricolo

Frazione Gerrone - scala 1:2.000

Tav.4.1: Analisi delle opere di urbanizzazione

Capoluogo - scala 1:2.000

Tav. 4.2: Analisi delle opere di urbanizzazione

Frazione Gerrone - scala 1:2.000

Tav. 1: Azzonamento e viabilità – Legenda

Tav. 2: Azzonamento e viabilità - scala 1:5.000

Tav. 3: azzonamento e viabilità – scala 1:5000

Tav. 3: Azzonamento e viabilità - Capoluogo – scala 1: 2.000

Tav. 5: Azzonamento e viabilità - Frazione Gerrone - scala 1:2.000

Tav. 6.1: Dimensionamento del Piano e verifica aree di standard urbanistico - Capoluogo - scala 1:2.000

.Tav. 6.2: Dimensionamento del Piano e verifica aree di standard urbanistico - Frazione Gerrone - scala 1:2.000

Tav. 7.1: Superficie urbanizzata esistente - Capoluogo - scala 1:2.000

Tav. 7.2: Superficie urbanizzata esistente - Frazione Gerrone - scala 1:2.000

Ove sulla cartografia di Piano Regolatore Generale si riscontrassero non rispondenze tra tavole a scala diversa, si devono intendere valide ad ogni effetto le prescrizioni contenute nella tavola a scala più dettagliata .

## ART. 2: AMBITO DI APPLICAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Tutto il territorio comunale è disciplinato dal Piano Regolatore Generale ai sensi della vigente legislazione urbanistica Statale e Regionale.

L'uso del suolo e le trasformazioni urbanistico-edilizie sono soggette alle leggi vigenti, alla disciplina delle presenti Norme, alle disposizioni del Regolamento Edilizio e degli altri Regolamenti Comunali per quanto non in contrasto con le presenti Norme, e sono altresì subordinate alle Norme ed alle Previsioni del Piano Territoriale di Coordinamento del Consorzio del Lodigiano di cui nella Deliberazione Consiglio Regionale del 28/7/1988 N °IV/1158, nonché alle Norme ed alle Previsioni della Variante al P.T.C.C. stesso adottata con Delibera Assembleare del Consorzio del Lodigiano N°26 del 26/09/1994.

### **ART. 3: FINALITA' DELLE NORME**

Le presenti Norme di Attuazione integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche del Piano Regolatore Generale di cui posseggono la medesima efficacia obbligatoria anche agli effetti delle misure di salvaguardia di cui alla Legge 3/11/1952 N° 1902 e successive modificazioni e integrazioni.

Per quanto non espressamente richiamato e salvo misure più restrittive previste dal Piano e dalle presenti Norme Tecniche, si applicano le norme vigenti in materia urbanistica sia Regionali che Nazionali.

### **ART. 4: POTERI DI DEROGA**

I poteri di deroga alle prescrizioni del Piano Regolatore Generale potranno essere esercitati limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico e sempre con l'osservanza delle norme di cui all'art. 3 della Legge 21/12/1955 N°1357.

L'autorizzazione è accordata dal Sindaco previa deliberazione del Consiglio Comunale e nulla osta Regionale.

### **ART. 5: TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA**

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad esso relativi secondo quanto stabilito dalle vigenti Leggi Nazionali e Regionali.

### **ART. 6: MODIFICAZIONI D'USO**

Ogni modificazione della destinazione d'uso di aree, di fabbricati, o di parte di essi costituenti unità funzionale, è soggetta a preventiva concessione da parte del Sindaco se comporta l'esecuzione di opere edilizie. Per unità funzionale si intende quel complesso di vani organizzati per una utilizzazione unitaria.

Per le attività produttive e le attività ad esse connesse, il mutamento parziale o totale del ciclo di lavorazione o il subentro di altra ditta, pure nel rispetto della destinazione di zona, deve in ogni caso essere oggetto di preventiva richiesta di rilascio del nulla-osta all'esercizio dell'attività indirizzata al Sindaco.

### **ART. 7: EDIFICABILITA'**

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

**ART. 8: STATO DI FATTO IN CONTRASTO CON LE PREVISIONI DEL PIANO  
REGOLATORE GENERALE**

Gli usi del suolo o gli immobili i quali, alla data di adozione del Piano Regolatore Generale, risultino in contrasto con quanto stabilito dal Piano Regolatore potranno subire trasformazioni soltanto per adeguarvisi, fatti salvi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria definiti dall'art. 31 lettere a) e b) della Legge 5/8/1978 N° 457 e gli interventi finalizzati al miglioramento delle condizioni igieniche.

Nel caso in cui il P.R.G. preveda la destinazione di aree di standard urbanistico, saranno ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria.

# CAPO II° INDICI E DEFINIZIONI GENERALI

## ART. 9: PARAMETRI E INDICI URBANISTICO-EDILIZI

L'edificazione e L'urbanizzazione nelle varie zone del territorio comunale sono regolate dai seguenti parametri e indici urbanistico-edilizi

### **9.1. St = Superficie territoriale, espressa in ettari**

Superficie della zona compresa nella superficie complessiva sottoposta a Piano Attuativo comprendente la superficie fondiaria e le aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ad essa relative, comprese quindi le aree di standard urbanistico previste dal Piano Regolatore Generale all'interno del Piano Attuativo ed escluse zone di altro tipo non edificabili eventualmente comprese nella superficie complessiva sottoposta a Piano Attuativo.

### **9.2. Sf = Superficie fondiaria, espressa in metri quadrati**

Superficie edificabile di pertinenza degli edifici, comprese eventuali aree "non aedificandi" sulle quali il Piano Regolatore Generale prevede il computo della volumetria edificabile, ed escluse le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria.

La superficie così definita non può comprendere aree computate come superficie fondiaria di edifici precedentemente realizzati e rimane vincolata, indipendentemente da successivi frazionamenti o passaggi di proprietà, in rapporto alle future edificazioni confinanti.

La superficie così come definita non può comprendere altresì le porzioni di area la cui edificabilità sia stata eventualmente trasferita ad altro lotto contiguo dello stesso proprietario o ceduta per convenzione registrata e trascritta ad un lotto confinante di altro proprietario.

Nel caso di un lotto confinante con un cortile comune, si può considerare come superficie fondiaria, anche la quota di cortile comune che compete al lotto secondo le risultanze di un atto pubblico o di una convenzione registrata e trascritta tra i comproprietari interessati; in mancanza di tali atti, ai fini edificatori, il cortile comune si presume ripartito in proporzione al volume edificabile sui vari lotti prospettanti sul cortile in oggetto

### **9.3. Sc = Superficie coperta, espressa in metri quadrati**

Superficie risultante dalla proiezione orizzontale sul lotto di tutte le parti degli edifici (principali ed accessorie) edificate fuori terra, compresi i carpi e gli elementi a sbalza, i porticati, le tettoie e le verande.

Sono esclusi dal computo della superficie coperta: i balconi, i cornicioni e le gronde con aggetto non superiore a m 1,50; le pensiline di ingresso, per le parti non eccedenti 6 mq di superficie; le piscine e le vasche all'aperto; i piani caricatori nelle zone produttive

### **9.4. Slp = Superficie lorda di pavimento, espressa in metri quadrati**

Superficie risultante dalla somma della superficie coperta (Sc) di ogni singolo piano abitabile o agibile, inclusi i soppalchi e i piani seminterrati e interrati se destinati ad attività produttive, commerciali o direzionali e comunque se agibili con permanenza di persone.

Per gli insediamenti residenziali, sono esclusi dal computo della superficie lorda di pavimento:

- gli spazi per il ricovero e la sosta delle autovetture, ivi compresi quelli per l'accesso e la manovra, entro il limite di 1 mq ogni 10 mc di costruzione;

- gli spazi adibiti a cantina e pertinenze ricavati come seminterrato o al piano terreno dell'edificio, realizzati come parte integrante dell'organismo residenziale e con altezza netta interna (h) non superiore a 2,40 m;
- gli spazi di sottotetto privi di requisiti di abitabilità;
- i porticati liberi e le parti di edificio destinate a pilotis;
- i porticati facenti parte integrante dell'edificio, anche se chiusi su tre lati e con profondità non superiore alla larghezza;
- le logge rientranti, per la parte non superiore a m. 1,50 di rientranza rispetto alla fronte dell'edificio, i balconi e i terrazzi aperti;
- le scale richieste per particolari motivi di sicurezza ed i vani corsa degli impianti di sollevamento aggiunti all'esterno dei corpi di fabbrica nel caso di edifici esistenti sprovvisti di tali impianti;
- gli spazi dei volumi tecnici così come definiti dall'Art. 11 delle presenti Norme.

### **9.5. Rc : Rapporto di copertura, espresso in percentuale**

Rapporto tra la massima superficie coperta ( $S_c$ ) e la superficie fondiaria ( $S_f$ ).

Indica la massima percentuale della superficie coperta rispetto alla superficie fondiaria. Agli effetti della verifica del rapporto di copertura, nel caso di edifici a più piani con superfici coperte diverse, verrà assunta la superficie coperta maggiore.

### **9.6. He : Altezza degli edifici, espressa in metri lineari**

Altezza computata partendo dalla quota del marciapiede stradale o dalla quota media ponderale dei marciapiedi delle strade adiacenti al lotto fino all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile della costruzione.

Qualora non esista e non sia previsto il marciapiede sulle strade adiacenti il lotto, l'altezza si inizia a computare dalla quota del colmo stradale. Sono esclusi da detto computo i volumi tecnici così come definiti all'Art. 11 delle presenti Norme.

Qualora la quota del terreno naturale del lotto sia inferiore o superiore rispetto alla quota del colmo stradale, l'altezza si inizia a computare dalla suddetta quota del lotto stesso.

Nei casi in cui il solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile non sia orizzontale, l'altezza è riferita al punto medio del solaio stesso, al suo intradosso, tra l'imposta e il colmo.

L'altezza degli edifici non dovrà superare l'altezza massima (H) raggiungibile nelle varie zone.

### **9.7. H = Altezza massima di zona, espressa in metri lineari**

Massima quota altimetrica raggiungibile, nelle varie zone, con l'altezza degli edifici ( $H_e$ ).

### **9.8. h = Altezza dei locali, espressa in metri lineari**

Altezza netta interna dei locali misurata da pavimento a soffitto o secondo la media per le volte ed i solai inclinati.

Negli edifici di nuova costruzione l'altezza dei locali abitabili (aventi permanenza abituale di persone) sarà così regolata.

L'altezza dalla quota del marciapiede o del colmo stradale come precedentemente definiti (vedi altezza degli edifici  $H_e$ ), sino all'intradosso del soffitto del primo piano fuori terra, non dovrà essere minore di m 3,00; nel caso di edifici isolati e arretrati rispetto al filo stradale tale altezza potrà essere ridotta fino ad un minimo di m 2,80 purchè gli spazi sottostanti degli edifici stessi siano isolati con cantinato e intercapedine perimetrale continua o vespaio aereato.

L'altezza netta interna dei locali di abitazione nonchè dei locali destinati ad attività commerciali e/o direzionali non dovrà essere inferiore a m 2,70. Per i sottotetti abitabili e/o

in caso di soffitto non orizzontale sarà ammessa l'altezza minima di m 2,10 e l'altezza netta media interna non dovrà essere inferiore a m 2,70.

Per tutti i locali accessori quali corridoi, disimpegni, ripostigli, servizi igienici, etc., l'altezza netta interna non dovrà essere inferiore a m 2,40; tali vani dovranno comunque essere conteggiati, agli effetti volumetrici, con altezza "virtuale" di m 2,70.

Per tali locali accessori, in caso di soffitto non orizzontale, il punto più basso non dovrà essere inferiore a m 1,80 e l'altezza netta media interna non dovrà essere inferiore a m 2,40.

Nei locali di abitazione, nei depositi e magazzini, anche di edifici preesistenti, i Soppalchi saranno ammessi solo quando si verifichino le seguenti condizioni:

-l'altezza netta interna fra pavimento finito e soffitto finito, sia per la parte sottostante che per la parte soprastante, non dovrà essere inferiore a m 2,10; in tal caso la proiezione orizzontale del soppalco non dovrà superare 1/3 della superficie del locale;

-qualora l'altezza come sopra definita sia per la parte sottostante che per la parte soprastante, sia almeno di m 2,30, la proiezione orizzontale del soppalco potrà raggiungere come massimo il 50% della superficie del locale.

#### **9.9. $V_t$ = Volume territoriale, espresso in metri cubi**

Volume edificabile sulla superficie territoriale ( $S_t$ ) non comprendente il volume relativo alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### **9.10. $V_f$ = Volume fondiario, espresso in metri cubi**

Volume edificabile sulla superficie fondiaria ( $S_f$ ).

#### **9.11. $V$ = Volume degli edifici, espresso in metri cubi**

Volume dato dal prodotto della superficie lorda di pavimento complessiva di uno o più edifici per l'altezza di interpiano stabilita convenzionalmente in 3,00 m, indipendentemente dalla maggiore o minore altezza effettiva.

#### **9.12. $I_t \max$ = Indice massimo di edificabilità territoriale, espresso in metri cubi per ettaro**

Massimo volume edificabile sull'unità di superficie territoriale ( $S_t$ )

#### **9.13. $I_t \min$ = Indice minimo di edificabilità territoriale, espresso in metri cubi per ettaro**

minimo volume edificabile sull'unità di superficie territoriale ( $S_t$ )

#### **9.14. $I_f \max$ = Indice massimo di edificabilità fondiaria, espresso in metri cubi per metro quadrato**

massimo volume edificabile sull'unità di superficie fondiaria ( $S_f$ )

#### **9.15. $I_f \min$ = Indice minimo di edificabilità fondiaria, espresso in metri cubi per metro quadrato**

Minimo volume edificabile sull'unità di superficie fondiaria ( $S_f$ )

#### **9.16. $U_t \max$ = Indice massimo di utilizzazione territoriale, espresso in metri quadrati per ettaro**

Massima superficie lorda di pavimento edificabile sull'unità di superficie territoriale ( $S_t$ )

#### **9.17. $U_t \min$ = Indice minimo di utilizzazione territoriale, espresso in metri quadrati per ettaro**

Minima superficie lorda di pavimento edificabile sull'unità di superficie territoriale ( $S_t$ )

**9.18. Uf max= Indice massimo di utilizzazione fondiaria, espresso in metri quadrati per metro quadrato**

Massima superficie lorda di pavimento edificabile sull'unità di superficie fondiaria (Sf)

**9.19. Uf min= Indice minimo di utilizzazione fondiaria, espresso in metri quadrati per metro quadrato**

Minima superficie lorda di pavimento edificabile sull'unità di superficie fondiaria (Sf)

**9.20. Ds = Distanza dal confine stradale, espressa in metri lineari**

Distanza minima degli edifici fuori terra dal confine stradale come definito dall'art. 3 del D.L. 30/04/1992 n° 285, misurata perpendicolarmente ad esso in proiezione orizzontale, al vivo di eventuali corpi aggettanti chiusi, e comunque di tutte le superfici coperte (Sc) come sopra definite.

**9.21. Dc = Distanza dal confine di proprietà, espressa in metri lineari**

Distanza minima dal confine di proprietà, misurata perpendicolarmente ad esso in proiezione orizzontale, al vivo di eventuali corpi aggettanti chiusi, e comunque di tutte le superfici coperte (Sc) come sopra definite.

**9.22. De = Distanza tra gli edifici, espressa in metri lineari**

Distanza tra le pareti degli edifici prospicienti, misurata al vivo di eventuali corpi aggettanti chiusi, nel punto in cui essa è minima.

**ART. 10: UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI**

Al fine di salvaguardare l'interesse pubblico garantendo margini alla definizione progettuale, l'edificazione dovrà rispettare tassativamente gli indici massimi e minimi previsti dal P.R.G., fatto salvo quanto disposto dall'ultimo comma del presente articolo.

Il proprietario di un lotto che intendesse usufruire solo parzialmente della capacità edificatoria dello stesso dovrà operare a sua cura e spese preventivo frazionamento dell'area individuando puntualmente l'area pertinenza dell'intervento. Tale frazionamento preventivo sarà ammesso, fini del rilascio della concessione edilizia, solo qualora il lotto residuo mantenga una sua autonoma capacità di intervento edilizio in armonia con la normativa di piano. L'obbligo di raggiungere il valore minimo degli indici di piano è subordinato al rispetto dei vincoli relativi all'edificazione sul lotte. quali distanze, arretramenti, allineamenti, altezza massima. Nel caso, a causa di tali vincoli, si verificasse l'impossibilità di raggiungere il valore minimo degli indici di piano, non si applica il disposto del seconde comma del presente articolo.

**ART. 11: VOLUMI TECNICI**

Ai fini della determinazione dell'altezza massima o dell'altezza effettiva degli edifici, per volumi tecnici si intendono quei volumi edilizi emergenti al di sopra dell'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile, destinati agli impianti veri e propri o alle opere aventi stretta connessione con la funzionalità degli impianti stessi, e comunque non usufruibili sotto il profilo abitativo neppure temporaneamente.

## **ART. 12: LIMITI DI DISTANZA TRA GLI EDIFICI**

Le distanze minime tra gli edifici (De) per le diverse zone territoriali sono stabilite come segue.

Nelle zone B1 le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico, ambientale.

Nelle altre zone la distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non può essere inferiore all'altezza dell'edificio più alto: in ogni caso la distanza minima assoluta tra le pareti, (anche quando una sola parete sia finestrata), deve essere di m. 10,00.

La suddetta prescrizione si applica solo nel caso di prospicienza diretta tra le pareti.

Nel caso di edifici che si prospettino con le testate (cioè con pareti prive di finestre o con finestre aggiuntive rispetto a quelle regolamentari poste in facciata), la distanza minima tra le pareti non può essere inferiore a 2/3 dell'altezza media delle testate e in ogni caso a m 6,00.

Nel caso di pareti, o parti di pareti, entrambe non finestrate o appartenenti al medesimo edificio, con lunghezza delle fronti prospettanti non superiori a 5,00 m, la distanza minima tra parete e parete non può essere inferiore a 3,00 m.

Nelle zone B1 e B2 gli edifici saranno allineati con le facciate prospicienti la strada poste lungo i bordi della stessa nei casi in cui sulle tavole di azionamento del P.R.G. è prescritto il mantenimento degli allineamenti storici della cortina continua.

Eventuali arretramenti saranno ammessi nel caso di Piani Attuativi di cui all'ultimo comma del presente articolo.

Nel caso di nuovi edifici su area precedentemente inedita o su area resa nuda a seguito di abbattimento totale di edifici preesistenti, la distanza minima (Dc) di tali edifici, dal confine del proprio lotto di pertinenza o dal perimetro della zona subordinata a Piano Attuativo che lo comprende, non può essere inferiore alla metà dell'edificio più alto e comunque inferiore a m 5,00, salvo minor distanza previo convenzionamento con la proprietà confinante, nel rispetto comunque della distanza minima assoluta tra le pareti di m 10,00.

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

- quando esista già un edificio a confine, privo di parete finestrata, sulla proprietà confinante; in tal caso l'altezza del nuovo edificio superare quella dell'edificio preesistente nel rispetto dell'altezza massima (H max.) raggiungibile nelle varie zone;
- quando vengano costruiti a confine contemporaneamente due edifici che formino un unico organismo architettonico;
- quando i proprietari confinanti si accordino (con regolare convenzione registrata e trascritta) per costruire a confine o in aderenza: in questo caso la convenzione deve contenere l'impegno da parte del confinante che edifica per primo a costruire sul proprio terreno esclusivamente sul confine in aderenza all'edificio del vicino ed in armonia con le caratteristiche architettoniche del medesimo;
- lungo le vie pubbliche nell'ambito delle zone B1 e B2 nei casi in cui è consentita l'edificazione a cortina continua;
- lungo i confini interni nell'ambito delle zone B1 e B2 quando l'edificazione risulti non realizzabile in distacco da questi, sentita la Commissione Edilizia.

Nelle zone C le distanze minime tra gli edifici, tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli, debbono alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- m 5,00 per lato, per le strade di larghezza inferiore a m 7,00;
- m 7,50 per lato, per le strade di larghezza compresa tra m 7,00 e m 15,00;
- m 10,00 per lato, per le strade di larghezza superiore a m 15,00.

Qualora le distanze tra edifici, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza dell'edificio più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Piani Attuativi con previsioni planivolumetriche in relazione alle prescrizioni di zona.

### **ART. 13: PARCHEGGI SU SUOLO PRIVATO**

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

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

- Per Insediamenti Residenziali = 1 mq/10 mc di costruzione
- Per Insediamenti Produttivi = 1 mq/10 mq di superficie lorda di pavimento
- Per Insediamenti Commerciali-Direzionali = 1mq /5mq di superficie lorda di pavimento

Per gli Insediamenti Commerciali-Direzionali il 50% minimo degli spazi per parcheggi di cui sopra deve essere destinato a esclusivo servizio del pubblico.

Si precisa che tali spazi non sono alternativi alla quota di aree di standard urbanistico destinabili a parcheggi pubblici definita dall'art. 22 della L.R. 51/75.

Nelle zone preedificate residenziali B, nel caso di edifici esistenti al momento dell'adozione del presente Piano Regolatore Generale e sprovvisti di boxes, è consentita l'edificazione di boxes per auto vetture fino al numero massimo di uno per alloggio realizzati anche fuori terra come volumi edilizi autonomi e al di fuori della proiezione della copertura degli edifici residenziali, nei limiti previsti dalla Legge 122/89.

L'edificazione dei boxes entro tali limiti non viene conteggiata agli effetti della verifica dell'indice di edificabilità fondiaria (If).

I boxes in oggetto possono essere costruiti a confine e/o in aderenza senza l'obbligo del convenzionamento di cui al precedente Art. 12 e la loro distanza minima dagli edifici circostanti deve essere di m 3,00.

I boxes devono avere accesso solo dal cortile interno delle costruzioni principali.

Nelle rimanenti zone residenziali inedificate, nonché in tutte le zone di espansione, i boxes devono essere di norma ricavati al piano terreno o al piano seminterrato degli edifici principali e quindi nell'ambito della proiezione della copertura degli edifici residenziali stessi.

Per gli eventuali volumi fuori terra adibiti a boxes per autovetture realizzati all'esterno della proiezione della copertura degli edifici residenziali. E quindi separati dagli stessi, valgono le seguenti prescrizioni:

- l'altezza massima (H) media non deve essere superiore a 2,50 m;
- la superficie coperta corrispondente è computata integralmente agli effetti della verifica del rapporto di copertura (Rc);
- il volume corrispondente, per la parte eccedente il rapporto 1 mq/10 mc di costruzione è computato agli effetti della verifica dell'indice di edificabilità fondiaria (If).

In generale i boxes per autovetture nonché tutte le altre costruzioni accessorie realizzate come volumi edilizi autonomi e al di fuori della proiezione della copertura degli edifici residenziali dovranno essere progettati in armonia con la tipologia degli edifici residenziali principali stessi evitando di creare guasti di carattere ambientale nel tessuto residenziale nel quale si inseriscono.

Nel caso di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente nell'ambito della Zona B1 e degli edifici i la sottoposti a tutela l'allestimento dei parcheggi sul suolo privato è

ammesso quando non provochi la deformazione di varchi esistenti, il ricorso a nuove aperture non compatibili con i profili architettonici e segnatamente tipologici, l'uso improprio di parti di costruzioni e comunque, manomissioni dell'integrità culturale del patrimonio edilizio e del suo contesto.

#### **ART. 14 AREE DI PERTINENZA**

Le aree e le relative superfici individuate dagli elaborati di Piano Regolatore Generale o dagli strumenti di attuazione dello stesso, che sono state utilizzate per il calcolo del volume edificabile territoriale o fondiario costituiscono le aree di pertinenza territoriale e fondiaria dello intervento e degli edifici realizzati.

Le aree di pertinenza territoriali e fondi arie relative agli edifici esistenti o realizzati in attuazione del Piano Regolatore Generale non potranno essere ulteriormente conteggiate ai fini dell'utilizzo degli indici di edificabilità se non per saturare l'edificabilità massima ammessa dalle presenti Norme, nel caso di precedente utilizzazione parziale della volumetria.

Le aree di pertinenza possono essere costituite esclusivamente da superfici di terreno contigue, prive cioè di qualsiasi soluzione di continuità tra di loro.

Un'area di pertinenza si definisce satura quando gli edifici costruiti hanno utilizzato il massimo dei volumi edificabili consentiti dai relativi indici. Il vincolo di pertinenza dura con il durare degli edifici.

Negli elaborati richiesti per gli strumenti attuativi dovrà sempre ed obbligatoriamente figurare l'individuazione planimetrica esatta delle aree di pertinenza distinte in territoriali e fondiarie con relativi estratti di mappa e dati catastali delle proprietà, la dimostrazione del calcolo degli indici, distinguendo eventualmente le aree sature da quelle non sature.

Ove le aree di pertinenza appartengano a più proprietari, l'atto di identificazione di cui sopra dovrà essere sottoscritto da tutti gli aventi diritto. Le aree di pertinenza sature e non sature saranno, a cura dell'Amministrazione, riportate su apposito registro, messo a disposizione dei cittadini e di tutti gli interessati ad atti di compravendita o di edificazione.

Nel caso le aree di pertinenza comprendessero parti di terreno di proprietà diversa da quelle o quella che effettuerà l'intervento di attuazione del Piano, occorrerà che i proprietari promotori dell'iniziativa edilizia dimostrino e documentino che la proprietà delle aree così vincolate è consenziente e disposta a rinunciare al proprio diritto ad utilizzare in parte o in tutto l'indice di edificabilità.

Di tale vincolo sarà stipulato formale atto di servitù a cura e spese dei privati che sarà registrato o reso pubblico da parte dell'Amministrazione Comunale.

Agli edifici esistenti viene attribuita, all'atto di richiesta di concessione o di intervento attuativo, qualora non sia altrimenti desumibile dagli atti comunali, un'area di pertinenza fondiaria in base agli indici di zona previsti dal P.R.G.

#### **ART. 15 IMPEGNATIVA VOLUMETRICA E DI OSSERVANZA DEI VINCOLI DI PIANO REGOLATORE GENERALE**

Nel caso di sfruttamento anche parziale di un lotto deve essere presentata, unitamente alla domanda di concessione, sia una impegnativa in cui, parafrasando il presente articolo e richiamandone l'integrale osservanza, il richiedente si obblighi al rispetto di tutti i vincoli previsti per l'area edificanda dal Piano Regolatore Generale (vigente o adottato), sia una impegnativa volumetrica.

Rilasciata la concessione, l'impegnativa volumetrica deve essere registrata a cura e spese del richiedente e notificata in copia al Comune prima del rilascio del permesso di

abitabilità, onde evitare che una stessa area mediante frazionamenti successivi venga più volte utilizzata per il calcolo del volume edificabile.

La suddetta procedura si applica per qualunque modifica autorizzata al progetto primitivo. Il titolare della concessione ha facoltà di chiedere a proprie spese l'adeguamento dell'impegnativa, quando eventuale e successiva disciplina urbanistica offrisse vincoli e volumetria difformi dai precedenti.

## **ART. 16 DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA DEL TERRITORIO**

Gli interventi di recupero del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente, previsti dall'art. 31 della Legge 5/8/1978 N. 457, sono così definiti:

### **a) Manutenzione ordinaria**

Interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

### **b) Manutenzione straordinaria**

Interventi che riguardano le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

### **c) Restauro e risanamento conservativo**

Interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare 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 esso compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

### **d) Ristrutturazione edilizia**

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.

### **e) Ristrutturazione urbanistica**

Interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altri diversi mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Gli altri interventi sono così definiti:

### **f) Ampliamento o completamento edilizio**

Interventi rivolti alla realizzazione di un complesso di opere avente come risultato quello di ingrandire un fabbricato esistente, sino al raggiungimento della volumetria consentita dagli indici di zona.

### **g) Sopraelevazione**

Interventi rivolti all'ampliamento della costruzione in senso verticale.

### **h) Trasformazione funzionale**

Interventi rivolti a modificare i caratteri distributivi dell'edificio effettuati al fine di mutarne la destinazione d'uso.

### **i) Ricostruzione**

Interventi che riguardano l'operazione congiunta della demolizione di un edificio esistente da assoggettare a regime autorizzativo e successiva edificazione di un nuovo edificio in luogo del primo, autorizzato con concessione edilizia.

### **I ) Nuova costruzione**

Interventi rivolti alla realizzazione di nuove costruzioni, anche prefabbricate, indipendentemente dalla loro destinazione d'uso, dalle tecniche costruttive, di fondazione e/o di appoggio al terreno e dei materiali utilizzati; in tali tipi di intervento ricadono tutte le attività modificative del territorio con effetto di realizzare nuove opere aventi rilevanza edilizia o anche soltanto urbanistica.

## **ART. 17 VERIFICA DEI TIPI DI INTERVENTO**

La verifica delle opere oggetto di comunicazione preventiva, autorizzazione o concessione secondo le caratteristiche definite all'art. 31 della Legge 5/8/1978 N° 457 e all'Art. 16 delle presenti Norme, sarà effettuata dall'Ufficio Tecnico del Comune all'atto dell'accettazione della pratica e verrà ratificata dalla Commissione Edilizia.

## **ART. 18 URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA**

L'urbanizzazione primaria e secondaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree ed opere necessarie per permettere l'utilizzo di un'area a scopo edificatorio, secondo le destinazioni previste dal Piano Regolatore. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono quelle indicate dalle leggi vigenti (art. 4 della Legge 29/9/1964 N° 847 modificato e integrato dall'art. 44 della Legge 22/10/1971 N° 865) ed in particolare quelle considerate dalla Legge Regionale 5/12/1977 N° 60 e tabelle annesse, così come precisate dalle delibere comunali, ai sensi dell'art. 3 della stessa Legge.

In dettaglio:

Sono opere di urbanizzazione primaria:

- le strade al servizio delle aree edificabili, idonee al transito veicolare fornite di adeguata impermeabilizzazione della carreggiata e dei relativi spazi accessori (marciapiedi, aree di sosta, ecc.);
- le condotte per lo scolo delle acque chiare e luride, i relativi impianti di depurazione ed opere accessorie (caditoie, pozzetti, ecc.);
- le condotte per l'erogazione dell'acqua potabile, i relativi impianti di captazione, sollevamento e opere accessorie;
- le condotte per l'erogazione del gas domestico;
- la rete di distribuzione dell'energia elettrica con le relative cabine di trasformazione (compresa la predisposizione delle canalizzazioni sotterranee per le condutture elettriche) e gli impianti di illuminazione pubblica delle aree stradali di cui al punto a);
- la rete telefonica (compresa la predisposizione delle canalizzazioni sotterranee per le condutture telefoniche);
- le aree attrezzate a verde con alberi a servizio dell'insediamento, le alberature stradali e i relativi spazi;
- le aree per il parcheggio delle autovetture al servizio dell'insediamento.

Sono opere di urbanizzazione secondaria:

- gli asili nido e le scuole materne; le scuole dell'obbligo, nonchè strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
- gli edifici e gli impianti per i mercati di quartiere, per le attrezzature amministrative, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie e religiose;

- i parchi, i giardini e il verde attrezzato per lo sport, la ricreazione e lo svago;

La dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico, commisurata all'entità degli insediamenti residenziali, produttivi, direzionali e commerciali è definita nella seguente misura.

Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti residenziali: pari a 26,5 mq/abitante/100 mc. edificabili, normalmente così ripartiti:

- a) 4,5 mq/abitante di aree per l'istruzione inferiore (scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo);
- b) 4 mq/abitante di aree per attrezzature di interesse comune (amministrative, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie e religiose);
- c) 15 mq/abitante di aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport (escluse le fasce di rispetto stradale, ferroviario e cimiteriale);
- d) 3 mq/abitante di aree per parcheggi di uso pubblico (in aggiunta a quelli privati al diretto servizio delle abitazioni).

Aree per attrezzature al servizio dei nuovi insediamenti produttivi (parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie): pari al 20% della superficie territoriale di competenza dell'intervento.

Aree per attrezzature al servizio dei nuovi insediamenti commerciali e direzionali: pari al 100% della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti; di tali aree almeno la metà dovrà essere destinata a parcheggi di uso pubblico.

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

**TITOLO II°: ATTUAZIONE DEL PIANO  
REGOLATORE GENERALE**

# **CAPO I° MODALITA' D'ATTUAZIONE**

## **ART. 19 MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE**

Il Piano Regolatore Generale viene attuato attraverso i seguenti strumenti: - I Piani Attuativi, alla cui redazione e approvazione preventiva sono subordinate le concessioni: tali piani possono essere di iniziativa pubblica o di iniziativa privata.

I Piani Attuativi si applicano obbligatoriamente nelle zone indicate dalla planimetria di azionamento e dalle presenti Norme; tali Piani hanno il fine di predisporre una progettazione urbanistica di dettaglio intermedia tra il Piano Regolatore Generale e il progetto edilizio soggetto a concessione.

Le concessioni semplici, oltre alle autorizzazioni di cui all'Art. 25 delle presenti Norme.

## **ART. 20 PROGRAMMA PLURIENNALE D'ATTUAZIONE**

Qualora il Comune fosse assoggettato all'obbligo di dotarsi di Programma Pluriennale di Attuazione, l'attuazione delle previsioni del Piano Regolatore Generale verrà programmata nel tempo attraverso un Programma Pluriennale redatto e adottato ai sensi delle vigenti leggi nazionali e regionali, ai fini di promuovere e coordinare gli interventi pubblici e privati in coerenza con i bilanci comunali.

Il Programma Pluriennale di Attuazione dovrà comprendere la programmazione dell'attività urbanistica dell'Amministrazione Comunale, quale la redazione dei Piani Attuativi di iniziativa pubblica, di studi o di ricerche specifiche, oltre alla programmazione della progettazione, costruzione e gestione delle attrezzature o dei servizi pubblici.

## **CAPO II°STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE**

### **ART. 21 PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PUBBLICA**

I Piani Attuativi di iniziativa pubblica comprendono:

- Piani Particolareggiati di cui all'art. 13 e seguenti della Legge 17/8/1942 N° 1150.
- Piani per l'Edilizia Economica e Popolare di cui alla Legge 18/4/1962 N° 167 e successive modifiche ed integrazioni.
- Piani per gli Insediamenti Produttivi di cui all'art. 27 della Legge 22/10/1971 N° 865.
- Piani di Recupero di cui agli artt. 27 e 28 della Legge 5/8/1978 N° 457.

### **ART. 22 PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PRIVATA**

I Piani Attuativi di iniziativa privata comprendono:

- Piani di Lottizzazione convenzionata di cui all'art. 28 della Legge 17/8/1942 N° 1150.
- Piani di Lottizzazione d'ufficio di cui al penultimo comma dell'art. 28 della Legge 17/8/1942 N° 1150.
- Piani di Recupero di cui agli artt. 27 e 28 della Legge 5/8/1978 N° 457, secondo le modalità dell'art. 30 della stessa Legge.

## **ART. 23 DOCUMENTI PER I PIANI ATTUATIVI**

In tutte le zone indicate nella planimetria di Piano Regolatore Generale assoggettate a Piano Attuativo, la concessione è subordinata alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo esteso a tutta l'area individuata negli elaborati di Piano Regolatore Generale.

I proprietari che intendono proporre un Piano Attuativo di iniziativa privata devono presentare domanda al Sindaco.

I progetti relativi ai Piani Attuativi di qualsiasi tipo, dovranno essere corredati dalla seguente documentazione.

### **A) PIANI ATTUATIVI IN AREE LIBERE**

1- Stralcio dell'eventuale Programma Pluriennale di Attuazione vigente, per la parte interessata dal Piano Attuativo.

2- Relazione circa i caratteri e l'entità dell'intervento, da cui risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto con le disposizioni dello strumento urbanistico generale vigente, eventualmente corredata da specifiche norme di attuazione del Piano Attuativo.

3- Stralcio dell'Azionamento dello strumento urbanistico generale vigente e delle relative norme di attuazione, con l'individuazione delle aree interessate; nonché stralcio di eventuale strumento in itinere e delle relative norme di attuazione.

4- Estratto catastale con le indicazioni delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà.

5- Planimetria dello stato di fatto, almeno in scala 1:500, della zona interessata con l'individuazione delle curve di livello o dei caposaldi di riferimento, delle presenze monumentali naturalistiche ed ambientali, degli eventuali vincoli apposti in forza della vigente legislazione, con adeguata estensione al territorio circostante per consentire una opportuna conoscenza del contesto di intervento.

6- Progetto planivolumetrico, almeno in scala 1:500, con l'individuazione delle aree di uso pubblico e di quelle da cedere in proprietà al Comune con l'indicazione delle opere di sistemazione delle aree libere; detto progetto nel caso di Piano Attuativo di interesse sovracomunale deve essere adeguatamente integrato in relazione agli aspetti individuati al II comma dell'art. 5 della Legge Regionale 12/3/1984, N° 14.

7- Progetto di massima delle opere di urbanizzazione relativo alle strade, agli accessi, ai parcheggi pubblici e privati nonché agli impianti tecnici di collegamento con la rete dei pubblici servizi.

8- Nel caso di Piano di Lottizzazione deve essere allegato anche lo schema di convenzione contenente l'impegno per la cessione gratuita delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, e per l'esecuzione delle opere relative a carico del lottizzante; o per l'assunzione degli oneri sostitutivi; la determinazione dell'importo da versare a garanzia delle urbanizzazioni; le modalità e i tempi di attuazione.

Lo schema di convenzione dovrà avere i contenuti richiesti dall'art. 28 della Legge 17/8/1942 N°1150, sostituito dall'art. 8 della Legge 6/8/1967 N. 765 e dall'art. 12 della Legge Regionale 5/12/1977 N° 60.

Qualora l'area interessata dal Piano di Lottizzazione appartenga a più proprietari, essi devono unire alla domanda, oltre alla documentazione sopra riportata, un atto notarile nel quale dichiarino il loro consenso alla Lottizzazione e si impegnino a sostenere gli oneri relativi in solido tra loro.

Nel caso di aree sottoposte a vincolo idrogeologico deve essere allegata ai Piani Attuativi anche la relazione geologica particolareggiata, comprovante l'ammissibilità dell'intervento e contenente le eventuali condizioni alle quali l'intervento dovrà essere subordinato.

Nel caso di aree dichiarate sismiche, deve essere allegato anche il parere della competente sezione provinciale del Genio Civile, a norma dell'art. 13 della Legge 2/2/1974 N° 64.

Nel caso di aree sottoposte a vincolo paesaggistico di cui alla Legge 1497/39 o che siano riconosciute dal Piano Regolatore Generale come aree meritevoli di tutela ambientale, il progetto planivolumetrico di cui al punto 6 deve anche essere definito nelle sue componenti strutturali, tipologiche e di destinazione d'uso, con indicazione delle sagome d'ingombro e delle coperture dei singoli edifici, delle strade, della pubblica illuminazione, della sistemazione, della piantumazione e pavimentazione degli spazi scoperti, degli accessi, dei parcheggi e relative rampe. La progettazione deve avere come fine, attraverso particolari prescrizioni la necessità di salvaguardare i più importanti con visivi percepibili dagli spazi pubblici.

Le planimetrie, i profili, i prospetti d'insieme del progetto dovranno essere redatti in scala adeguata, comunque non inferiore a 1:500.

Nel predetto caso il Piano Attuativo deve contenere anche norme di attuazione disciplinanti:

- le sistemazioni esterne, con particolare riguardo ai materiali e alle essenze vegetali impiegate;

- le caratteristiche dei singoli manufatti edilizi, con particolare riguardo ai materiali, ai caratteri costruttivi, ai rapporti dimensionali, alle forme e ai colori.

Deve inoltre essere prodotta documentazione fotografica, preferibilmente a colori, che rappresenti da più punti di vista, sia le caratteristiche ambientali e naturali dell'area, sia i rapporti paesaggistici intercorrenti fra l'area e il territorio circostante.

#### **B) PIANI ATTUATIVI IN AREE EDIFICATE**

1- Stralcio dell'eventuale Programma Pluriennale di Attuazione vigente, per la parte interessata dal Piano Attuativo.

2- Relazione circa i caratteri e l'entità dell'intervento da cui risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto con le disposizioni dello strumento urbanistico generale vigente, eventualmente corredata da specifiche norme di attuazione del Piano Attuativo, nonché da schede di rilevamento degli edifici compresi nel Piano.

3- Stralcio dell'Azzonamento dello strumento urbanistico generale vigente e delle relative norme di attuazione, con l'individuazione delle aree interessate; nonché stralcio di eventuale strumento in itinere e delle relative norme di attuazione.

4- Estratto catastale con le indicazioni degli immobili interessati e con l'elenco delle proprietà.

5- Planimetria quotata dello stato di fatto dell'area e degli edifici esistenti almeno in scala 1:500.

6- Profili dello stato di fatto verso gli spazi pubblici e sezioni progressive schematiche, almeno in scala 1:500, estesi all'edificato in diretta relazione con l'ambito del Piano Attuativo.

7- Progetto urbanistico-architettonico definito nelle masse e nelle altezze delle costruzioni, contenente le indicazioni relative agli spazi riservati ad opere ed impianti di interesse pubblico o di uso pubblico, nonché gli edifici destinati a demolizione o ricostruzione ovvero soggetti a restauro e risanamento conservativo ed a ristrutturazione edilizia; detto progetto, nel caso di Piano Attuativo di interesse sovracomunale, deve essere adeguatamente integrato in relazione agli aspetti individuati al II comma dell'art. 5 della Legge Regionale 12/3/1984 N° 14.

8- Profili regolatori verso gli spazi pubblici, almeno in scala 1:500.

9- Relazione di previsione di massima delle spese occorrenti per l'acquisizione delle aree e per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del Piano.

10- Nel caso di Piano di Recupero di iniziativa privata deve essere allegato anche lo schema di convenzione contenente l'impegno per la cessione gratuita delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, e per l'esecuzione delle opere relative a carico del proprietario; o per l'assunzione degli oneri sostitutivi; la determinazione dell'importo da versare a garanzia delle urbanizzazioni; le modalità e i tempi di attuazione.

Lo schema di convenzione dovrà avere i contenuti richiesti dall'art. 28 della Legge 17/8/1942 N.1150, sostituito dall'art.8 della Legge 6/8/1967 N° 765 e dall'art. 12 della Legge Regionale 5/12/1977 N° 60.

Qualora l'area interessata dal Piano di Recupero appartenga a più proprietari, essi devono unire alla domanda, oltre alla documentazione sopra riportata, un atto notarile nel quale dichiarino il loro consenso al Piano di Recupero e si impegnino a sostenere gli oneri relativi in solido tra loro.

Nel caso di aree sottoposte a vincolo idrogeologico deve essere allegata ai Piani Attuativi anche la relazione geologica particolareggiata, comprovante l'ammissibilità dell'intervento e contenente le eventuali condizioni alle quali l'intervento dovrà essere subordinato.

Nel caso di aree dichiarate sismiche, deve essere allegato anche il parere della competente sezione provinciale del Genio Civile, a norma dell'art. 13 della Legge 2/2/1974 N° 64.

Nel caso di aree sottoposte a vincolo paesaggistico di cui alla Legge 1497/39, il progetto urbanistico-architettonico di cui al punto 7 deve anche essere definito nelle componenti strutturali, tipologiche e di destinazione d'uso, relative a tutte le opere sia pubbliche o d'uso pubblico, sia private, con indicazione delle strade, della pubblica illuminazione, della sistemazione, piantumazione, pavimentazione degli spazi scoperti, degli accessi, degli eventuali parcheggi e relative rampe.

Per gli edifici esistenti, facendo riferimento alle schede di rilevamento per ogni unità immobiliare e sue pertinenze, saranno definite le categorie d'intervento.

Detto progetto dovrà comprendere:

Le planimetrie di tutti i piani e delle coperture ed i prospetti e le sezioni significative, in scala 1:200.

Le norme di attuazione relative a:

- definizione delle categorie d'intervento;
- destinazioni d'uso compatibili con le tipologie e le strutture originarie o prevalenti;
- unità di minimo intervento, finalizzate al recupero dei caratteri strutturali e architettonici o prevalenti;
- qualità e tecnica d'impiego dei materiali, degli elementi costruttivi, dei particolari architettonici e dei colori.

Le schede di rilevamento degli edifici compresi nel Piano, illustrate anche da piante schematiche e fotografie con indicazione:

- della destinazione fissata dal Piano Regolatore Generale;
- dei dati catastali e dimensionali;
- della dotazione dei singoli edifici o di parte di essi, tradotta in schema grafico;
- della destinazione d'uso originaria e dello stato di fatto delle singole unità immobiliari;
- dell'indice di affollamento;
- dello stato fisico delle strutture e delle finiture;
- delle condizioni igieniche e di efficienza tecnologica.

## **ART. 24 CONCESSIONI AD EDIFICARE**

In tutte le zone non assoggettate a Piano Attuativo, l'attuazione del Piano Regolatore è prevista mediante il rilascio di concessione edilizia, nel rispetto delle prescrizioni generali e particolari di zona.

In tutte le zone assoggettate a Piano Attuativo la concessione è subordinata alla preventiva approvazione del Piano Attuativo stesso.

Il rilascio della concessione al proprietario dell'area o a chi abbia titolo per richiederla, oltre a quanto previsto dall'Art. 7 delle presenti Norme, è comunque subordinato ai seguenti impegni:

- corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nella misura e con le modalità stabilite da apposite deliberazioni del Consiglio Comunale, salvo maggiori oneri derivanti dall'applicazione dell'eventuale convenzione del Piano Attuativo nel quale la concessione è compresa, a meno di esecuzione diretta delle opere e fatti salvi i casi di concessione gratuita previsti dalle leggi vigenti;
- corresponsione del contributo commisurato al costo di costruzione ai sensi delle leggi vigenti;
- rispetto della destinazione d'uso assegnata al progetto assentito alle singole unità immobiliari.

Sono in particolare sottoposti a concessione edilizia:

- gli interventi di nuova costruzione;
- gli interventi di ristrutturazione edilizia;
- gli interventi di restauro e/o di risanamento conservativo non finalizzati al recupero abitativo di edifici esistenti; ovvero, gli interventi che, pure riguardando edifici interessati da previsioni di recupero abitativo, comportino il rilascio dell'immobile da parte del conduttore; ovvero e in ogni caso che riguardino edifici soggetti ai vincoli eventualmente predisposti ai sensi delle Leggi 1089/1939 e 1497/1939;
- gli interventi edilizi comunque classificati, connessi a modificazioni di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti e/o all'aumento delle superfici lorde di pavimento.

## **ART. 25 AUTORIZZAZIONI**

Sono sottoposti all'autorizzazione del Sindaco ad eseguire i lavori, con le procedure previste dall'art. 48 della Legge 5/8/1978 N° 457:

- gli interventi di restauro e/o di risanamento conservativo senza frazionamenti comportanti incremento delle unità immobiliari e/o modifiche di destinazione d'uso;
  - gli interventi di manutenzione straordinaria;
  - gli interventi indicati dall'art. 7 della Legge 25/3/1982 N° 94;
- la realizzazione di impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti;
- gli interventi di demolizione, i reinterri e gli scavi che non riguardino la coltivazione di cave o torbiere;
  - le occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizioni di merci a cielo libero;
  - i manufatti e le decorazioni esterne costituenti opere minori;
  - la posa temporanea di manufatti non stabilmente ancorati al suolo per un periodo comunque non superiore a due anni, subordinatamente alla sottoscrizione di impegno a rimuoverli entro un mese dalla scadenza dell'autorizzazione, alla presa d'atto che, in difetto, l'Amministrazione Comunale provvede direttamente in danno dell'inadempiente, e al versamento di congrua cauzione di importo non inferiore al 30% del valore dei manufatti stessi.

Non sono invece soggette ad alcun assenso dell'Amministrazione Comunale:

- le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o vengano eseguite in aree esterne al perimetro del centro edificato, ex art. 18 Legge 865/1971, nonché le attività di coltura agricola.
- le attività agricole correnti, in quanto non provochino alterazioni di orientamento delle infrastrutture agrarie e abbattimento di alberi d'alto fusto.

## **ART. 26 COMUNICAZIONI**

Gli interventi di manutenzione ordinaria da effettuarsi all'esterno degli edifici devono essere oggetto di comunicazione al Sindaco prima di dar corso ai lavori.

Per gli interventi relativi ad opere interne così come definiti dall'art. 26 della Legge 28/2/1985 N. 47 e sue successive modifiche e integrazioni, il proprietario dell'unità immobiliare, contestualmente all'inizio dei lavori, deve presentare al Sindaco una relazione asseverata, a firma di un professionista abilitato alla progettazione, con le procedure previste dallo stesso art. 26 della Legge 28/2/1985 N° 47

## **TITOLO III° DESTINAZIONI D'USO**

# CAPO I° SUDDIVISIONE IN ZONE

## **ART. 27 CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO IN ZONE TERRITORIALI OMOGENEE**

Il territorio comunale è suddiviso nelle seguenti ZONE TERRITORIALI OMOGENEE ai sensi del D.M. 2/4/1968 N° 1444 come precisato graficamente nelle tavole di Azzonamento del P.R.G.

### **ZONA A: DI INTERESSE STORICO, ARTISTICO E AMBIENTALE**

#### **ZONA B: PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE PARZIALMENTE O TOTALMENTE EDIFICATA**, così articolata:

- Zona B1 Residenziale preedificata
- Zona B2 Residenziale parzialmente o totalmente edificata caratterizzata da edilizia semintensiva
- Zona B3 Residenziale parzialmente o totalmente edificata caratterizzata da edilizia estensiva
- Zona B4 Insedimenti residenziali esistenti sparsi in Zona Agricola

#### **ZONA C :DESTINATA A NUOVI COMPLESSI INSEDIATIVI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI**, così articolata:

- Zona C1 Residenziale semiestensiva di espansione

#### **ZONA D : DESTINATA PREVALENTEMENTE AGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI EXTRAAGRICOLI**, così articolata:

- Zona D1 Produttiva extraagricola esistente e di completamento
- Zona D2 Produttiva extraagricola di espansione

#### **ZONA E: DESTINATA ALL'ESERCIZIO DELL'ATTIVITA' AGRICOLA**, così articolata:

- Zona E1 Agricola di sviluppo con limiti per gli allevamenti zootecnici
- Zona E2 Agricola idonea a future destinazioni insediative di rilevanza comunale

#### **ZONE SOTTOPOSTE A TUTELA E SALVAGUARDIA AMBIENTALE**, così articolate:

- Zone sottoposte a particolare tutela idrogeologica
- Zone sottoposte a tutela idrogeologica
- Fasce di tutela ambientale lungo i corsi d'acqua
- Percorsi comprensoriali di interesse ambientale
- Zona a verde privato tutelato

#### **ZONE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE**, così articolate:

- Aree di standard urbanistico destinate agli spazi pubblici ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico di cui all'art. 22 della L.R. 15/4/1975 N° 51
- Zona F destinata a parco locale di interesse sovracomunale
- Zona per servizi tecnologici
- Zona di rispetto cimiteriale
- Zone destinate alla viabilità
- Fasce di rispetto stradale

# **CAPO II° ZONE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI**

## **ART. 28 NORME GENERALI PER LE ZONE RESIDENZIALI**

Le zone territoriali omogenee B e C, a destinazione residenziale, così come delimitate negli elaborati del Piano Regolatore Generale, sono destinate alle abitazioni ed alle funzioni strettamente connesse con tale uso.

In tali zone è inoltre consentita, salvo specifiche prescrizioni, l'edificazione di:

- negozi, magazzini di vendita, locali per esposizioni commerciali;
- studi e uffici professionali e commerciali, banche;
- sedi di associazioni culturali, assistenziali, ricreative, politiche, sindacali, etc.;
- esercizi pubblici, ristoranti, alberghi;
- sale per lo spettacolo e lo svago;
- uffici di interesse pubblico o destinati alla collettività.

Possono essere ammesse, previo parere favorevole rilasciato contestualmente e per le rispettive competenze, caso per caso, dagli enti interessati (U.S.S.L., Vigili del Fuoco, etc.), le seguenti attività:

- autorimesse private o private di uso pubblico;
- magazzini, depositi e attività artigianali di servizio con S.l.p. non superiore a 200 mq, sia inclusi nel piano terreno o seminterrato degli edifici residenziali, sia in edifici a se stanti; purchè le attività svolte non diano origine a emissione di rumori, vapori, odori, vibrazioni, scarichi inquinanti sul suolo o nel sottosuolo o a qualsiasi nocimento agli abitanti' del contesto residenziale ed il loro insediamento sia compatibile con le caratteristiche della viabilità e del traffico della zona.

Non sono comunque ammessi magazzini, depositi e laboratori artigianali aventi tipomorfologia extraresidenziale.

Possono essere localizzate nelle zone residenziali le attività artigianali o commerciali non inquinanti le quali non necessitano di tipologie edilizie diverse da quelle residenziali, ferma restando la verifica degli spazi destinati a parcheggio, secondo le quantità previste dalla legge vigente.

Sono tassativamente esclusi:

- gli insediamenti industriali;
- i magazzini, i depositi ed i laboratori in edifici a se stanti con S. l .p. superiore a 200 mq, nonché tutte le attività, anche con S.l.p. inferiore a 200 mq, richiedenti deposito e manipolazione di materiali infiammabili o comunque pericolosi;
- i macelli, le scuderie, le stalle e i depositi rurali;
- i depositi di materiali all'aperto ed in tettoie aperte;
- in genere tutte quelle attività che risultino in contrasto con il carattere residenziale della zona.

## **Art. 28 bis: MODALITA' ATTUATIVE NELLE ZONE RESIDENZIALI**

### **Permesso di costruire con obbligo di convenzione**

Questa procedura è assimilabile a quanto indicato all'art. 5 punto 3 della LR n° 1/2001 e prevede l'attuazione attraverso la presentazione di un progetto planivolumetrico, ed alla documentazione di permesso di costruire relativa ad ogni singolo lotto d'intervento e convenzione con l'Amministrazione Comunale.

La valutazione dei singoli progetti è soggetta a parere positivo della Commissione Edilizia; valgono le disposizioni di cessione e/o monetizzazione di aree a standards, oneri di urbanizzazione etc. previste normalmente per i piani attuativi, da definirsi all'interno della convenzione. Le aree soggette a permesso di costruire convenzionato, vengono individuate nelle tavole di azionamento con apposita simbologia grafica.

### **Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale per insediamenti integrati nelle frazioni (ATF)**

Gli Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale per insediamenti integrati nelle Frazioni riguardano aree prevalentemente libere, che il presente piano destina a nuovi insediamenti residenziali e terziari integrati, finalizzati al consolidamento e alla riqualificazione delle realtà insediative frazionali. Sono articolate ai fini della disciplina urbanistica in Ambiti di trasformazione delle frazioni dentro fuso e Ambiti di trasformazione delle frazioni.

L'attuazione di tale ambito avviene con la predisposizione da parte dell'Amministrazione comunale di un progetto planivolumetrico d'intervento secondo le indicazioni degli elaborati prescrittivi del PRG nel quale vengono indicate le modalità attuative di ogni singolo comparto, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

#### **ambito denominato "isola"**

con particolare riferimento all'area individuata dalla cartografia come zona Br (residenziale in Ambito di trasformazione urbanistica ambientale per insediamenti integrati delle frazioni) in frazione Gerrone ma localizzata sulla cartografia in località ISOLA si precisa che la realizzazione di abitazioni sparse che si è succeduta nel tempo ha ottenuto come risultato la creazione di un agglomerato urbano che riveste dal punto di vista urbanistico le sembianze di una vera e propria piccola comunità delle quali Caselle Landi è in gran parte costituita.

L'intervento che si intende proporre con l'individuazione dell'ambito ATF "Isola" ha l'obiettivo di creare attraverso una proposta progettuale che non si limiti al singolo lotto d'intervento ma investa tutta il comparto abitativo e non al fine di omogeneizzare una realtà che oggi è un semplice insieme di abitazioni sparse, ma domani possa divenire un vero e proprio agglomerato urbano con i propri servizi, le urbanizzazioni indispensabile al fine di razionalizzare le risorse, e il miglioramento di quella che oggi è una viabilità assolutamente impraticabile, anche in vista della ormai prossima riqualificazione della Strada Provinciale.

Il progetto d'ambito dovrà rispettare i seguenti parametri e gli indici per gli Ambiti di trasformazione urbanistica ambientale per insediamenti integrati nelle frazioni:

#### **ATF1 - Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale nelle frazioni**

*Ripartizione della superficie dell'Ambito*

ACE = 25% St

Vpr - Verde privato = 60% St

*Grandezze urbanistico - ecologiche e altezza*

- Ut = 0,15 mq/mq
  - Uf max (ACE+Ve) = 0,60 mq/mq
  - Numero massimo dei piani = 2 piani fuori terra
  - A = 60 alberi/ha; Ar = 80 arbusti/ha
- funzione esclusa: produttiva*

**Area di concentrazione edilizia ACE:** con riferimento agli Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale per insediamenti integrati nelle frazioni, rappresenta l'area nella quale va concentrata l'edificazione; e sia la parte della Superficie fondiaria Sf che comprende la viabilità privata relativa agli insediamenti, il verde privato e i parcheggi di pertinenza degli edifici, le eventuali rampe d'accesso, qualora gli stessi non siano realizzati a raso.

## **ART. 29 ZONA A DI INTERESSE STORICO ARTISTICO E AMBIENTALE**

Nella Zona A, ove sono ubicati gli edifici di interesse storico e architettonico di cui al successivo Art. 30, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo senza aumento di volume, subordinati ad autorizzazione o a concessione edilizia.

Tutti gli interventi non compresi tra quelli di cui al comma precedente sono subordinati a Piani Particolareggiati di cui all'art. 13 della Legge 17/8/1942 N° 1150 e a Piani di Recupero di cui all'art. 28 e seguenti della Legge 5/8/1978 N° 457.

Per gli interventi di manutenzione straordinaria è consentito il mantenimento delle densità edilizie preesistenti.

Per gli interventi di restauro e risanamento conservativo, la densità edilizia non deve superare quella preesistente computata senza tener conto delle soprastrutture di epoca recente prive di valore storico, artistico e ambientale.

Ogni intervento ammesso deve avere per scopo la conservazione dei valori ambientali, offerti dalla qualità architettonica delle strutture edilizie, dalla presenza di monumenti, dall'unitarietà urbanistica e funzionale dell'insieme.

Le aree inedificate nella Zona A costituiscono ambiti di salvaguardia ambientale degli edifici di interesse storico e architettonico di cui al successivo Art. 30.

In tali aree non è ammessa alcuna edificazione allo scopo di tutelare la prospettiva e l'ambiente in cui sono inseriti gli edifici stessi.

## **art. 30: EDIFICI DI INTERESSE STORICO E ARCHITETTONICO**

L'elaborato di azionamento di Piano Regolatore Generale individua, con apposito segno grafico, gli edifici di particolare interesse storico e architettonico vincolati ai sensi della legge 1/6/1939 N° 1089 e successive, nonché quelli che, pur non essendo vincolati ai sensi di tale legge e delle leggi vigenti in materia di tutela delle cose di interesse artistico e storico, presentano carattere di particolare interesse storico e architettonico, secondo l'individuazione effettuata da parte del Piano Regolatore Generale e sono meritevoli di tutela integrale.

Negli edifici in oggetto sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo.

Gli interventi di manutenzione straordinaria non devono tuttavia ledere i lineamenti architettonici degli edifici e la loro coerenza ambientale attraverso l'impiego di materiali e colori che, nonostante l'analogia con quelli preesistenti, risultassero inadeguati a tale scopo. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo, alla luce degli attuali orientamenti del metodo del restauro stesso, saranno tesi:

- alla conservazione e trasmissione della qualità e dei significati architettonici, ambientali e storici dell'unità edilizia o di sue parti;
- al recupero in essa di condizioni di efficienza fisica, statica e tecnologica che esigano operazioni di particolare delicatezza, sotto il profilo tecnico e lo storico-critico;
- alla ricerca e all'eventuale ripristino delle destinazioni d'uso congruenti con la storia e la cultura della costruzione.

Nell'ambito degli interventi di restauro sono da includere gli spazi scoperti (cortili, giardini, etc.) che risultassero intrinseci alla costruzione.

Negli edifici vincolati ai sensi della Legge 1/6/1939 N° 1089 qualsiasi modifica alla situazione in atto, fatta eccezione per gli interventi di manutenzione ordinaria, deve ottenere la preventiva autorizzazione della Soprintendenza ai beni architettonici e monumentali.

Gli interventi edilizi sui seguenti edifici: Castello "Vecchio" e Palazzo Landi, individuati dal Piano Territoriale di Coordinamento del Consorzio del Lodigiano come "Edifici di origine civile, religiosa, militare, di interesse storico e monumentale di rilevanza comprensoriale", fatta eccezione per la manutenzione ordinaria, sono altresì soggetti al parere del Consorzio del Lodigiano così come previsto dall'Art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.T.C.C. vigente stesso.

## **ART. 31: ZONA B1 RESIDENZIALE PREEDIFICATA**

Tale Zona comprende le aree totalmente edificate con tessuto edilizio prevalentemente continuo che costituisce il nucleo originario del paese.

### **PRESCRIZIONI GENERALI**

Gli interventi sul patrimonio urbanistico ed edilizio esistente così come gli interventi di nuova edificazione dovranno ricercare l'inserimento nel tessuto urbano esistente nel massimo rispetto dei caratteri ambientali, urbanistici, architettonici, tipologici e morfologici dello stesso.

La progettazione dovrà curare l'individuazione, il recupero, la valorizzazione e la rivitalizzazione di tali caratteri ambientali evitando di creare discontinuità e lacerazioni nell'unitarietà e nella continuità della struttura urbana esistente.

I materiali, le finiture, i colori, le proporzioni e partiture delle facciate, le proporzioni delle aperture, dovranno tendere a mantenere inalterati i caratteri ambientali tradizionali.

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

Con la domanda di concessione si dovranno presentare, oltre ai documenti di rito, il rilievo e la descrizione delle eventuali essenze arboree e presenze ambientali, il rilievo di tutti gli edifici esistenti con piante, sezioni e prospetti almeno in scala 1:100, e, per ognuno di essi, la superficie coperta, l'altezza, la cubatura, la destinazione e la definizione della rispettiva area di competenza.

L'edificazione è di norma subordinata a concessione edilizia nel rispetto degli indici riportati di seguito:

Per gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia il recupero edilizio può riguardare tutto il volume esistente;

Per gli interventi di nuova edificazione, ove ammissibili (vedi prescrizioni specifiche di intervento):

If max= 1,20 mc/mq

If min= 0,80 mc/mq

Rc = 40%

H = 8,50 m e comunque entro e non oltre i limiti di cui all'art. 8 del D.M. 1444/68

Ds = allineamento stradale/5,00 m

Dc = 5,00 m

De = 10,00 m

H = 7,50 m

Per gli interventi di nuova edificazione, relativamente ai limiti di distanza nei confronti delle strade (Ds), dei confini (Dc) e tra edifici (De), si applicano le prescrizioni di cui al precedente Art. 12 delle presenti Norme.

Ad integrazione del suddetto Art. 12 si specifica che nel caso di edificazione preesistente a cortina continua è consentito il mantenimento di tale tipologia, mentre negli altri casi la distanza nei confronti del confine stradale (Ds) non potrà essere inferiore a 5,00 m.

## **PRESCRIZIONI SPECIFICHE DI INTERVENTO**

Nella tavola di azionamento del P.R.G., nell'ambito della zona B1 in oggetto, sono individuati con appositi segni grafici:

-gli edifici caratterizzati da prospetti con valenza architettonica;

-gli edifici caratterizzati da prospetti con valenza ambientale;

-gli edifici e le zone preedificate senza valenza ambientale e ricostruibili con prescrizioni di ambientamento;

-gli allineamenti storici delle cortine edilizie.

Per tali edifici, oltre alle prescrizioni generali di cui sopra, valgono le prescrizioni particolari e specifiche riportate di seguito.

### **Edifici caratterizzati da prospetti con valenza architettonica**

Sono edifici dotati di prospetti con valenza architettonica e quindi meritevoli di tutela.

In tali edifici sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo nonché di ristrutturazione edilizia limitatamente agli spazi interni.

I prospetti esterni di tali edifici indicati nella tavola di azionamento dovranno essere trattati con interventi di restauro.

### **Edifici caratterizzati da prospetti con valenza ambientale**

Sono edifici che, presi singolarmente, sono privi di una vera e propria valenza architettonica ma dotati di prospetti che per il loro carattere tipico in connessione con altri edifici adiacenti, formano insieme di una certa valenza ambientale.

In tali edifici sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia.

I prospetti esterni di tali edifici indicati nella tavola di azionamento, dovranno essere trattati con interventi finalizzati a salvaguardare e/o migliorare i loro lineamenti architettonici e la loro coerenza ambientale. Dovranno essere mantenuti in ogni caso tutti quegli elementi caratteristici del tessuto edilizio e degli stili presenti o stratificati dell'architettura storica.

## **Edifici e zone preedificate senza valenza ambientale a ambientale e ricostruibili con prescrizioni di ambientamento**

In tali zone, oltre agli di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia sono consentiti anche gli interventi di nuova edificazione nel rispetto degli indici riportati nelle prescrizioni generali contenute nel presente articolo.

Sia gli interventi sul patrimonio urbanistico ed edilizio esistente che quelli di nuova edificazione dovranno assicurare un corretto rapporto con il tessuto urbano esistente attraverso la congruenza, rispetto a quest'ultimo, dei volumi, delle altezze e dei materiali proposti.

Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia, sarà ammesso un aumento dell'altezza degli edifici ( $H_e$ ) fino a 0,60 m rispetto a quella degli edifici circostanti, ove fosse necessario per l'adeguamento dell'altezza netta interna dei locali ( $h$ ) alle vigenti norme igienico sanitarie e/o per l'eventuale innalzamento del piano terreno ad una quota superiore a quella stradale.

Gli elementi caratteristici del tessuto edilizio e le eventuali parti architettoniche e decorative che comparissero durante interventi di demolizione e ricostruzione dovranno essere mantenute, restaurate e rese visibili anche nella ricostruzione.

Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia sarà ammesso un aumento dell'altezza degli edifici ( $H_e$ ) fino a mt 0,60 rispetto a quella degli edifici circostanti, ove fosse necessario per l'adeguamento dell'altezza netta interna dei locali ( $h$ ) alle vigenti norme igienico sanitarie e/o per l'eventuale innalzamento del piano terreno ad una quota superiore a quella stradale.

### **Allineamenti storici delle cortine edilizie**

Tali allineamenti dovranno essere rispettati ove prescritto sia nel caso di interventi di trasformazione edilizia che di interventi di trasformazione urbanistica del territorio.

## **Art. 34: ZONA B2 - INSEDIAMENTI RESIDENZIALI ESISTENTI SPARSI IN ZONA AGRICOLA**

Ai sensi dell'ultimo comma dell'Art. 29 delle N.T A del P.T.C.C. vigente negli elaborati di P.R.G. sono individuate, e classificate come Zona B4, specifiche aree occupate da insediamenti residenziali esistenti sparsi in Zona agricola alla data del Piano Regolatore Generale stesso.

Negli edifici esistenti nell'ambito della Zona B4 sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia; sono inoltre consentiti ampliamenti fino ad un massimo del 20% della superficie lorda di pavimento esistente della singola unità immobiliare alla data di adozione del P.R.G.

Tutti gli interventi di cui sopra dovranno assicurare un corretto rapporto con il patrimonio edilizio esistente e circostante attraverso la congruenza, rispetto a quest'ultimo, dei volumi, delle altezze e dei materiali proposti, nell'assoluto rispetto dei relativi caratteri ambientali e topologici.

In particolare gli interventi di ampliamento dovranno assicurare altezze simili a quelle degli edifici esistenti vicini e circostanti.

## **ART. 36: ZONA C1 RESIDENZIALE SEMIESTENSIVA DI ESPANSIONE**

Tale Zona comprende aree libere destinate all'edificazione residenziale E alle attività con essa compatibili ai sensi delle presenti Norme. L'edificazione è subordinata all'approvazione di Piani di Lottizzazione Convenzionati secondo i perimetri rilevabili nella tavola di azionamento dj P. R. G.

I Piani di Lottizzazione dovranno prevedere la cessione al Comune delle aree di standard urbanistico nella misura minima di 26,5 mq/Abitante/100 mc edificabili così come previsto dall'art. 22 della Legge Regionale 15/04/1975 N° 51 e dall'Art. 18 delle presenti Norme.

Tale cessione dovrà avvenire in base al seguente criterio:

- all'interno del comparto interessato dal singolo Piano di Lottizzazione: reperimento delle aree necessarie a garantire parcheggi pubblici nella misura minima di 3,00 mq/Abitante teoricamente insediabile;
- la quota residua potrà essere reperita anche al di fuori del comparto interessato dal singolo Piano di Lottizzazione nell'ambito delle aree di standard urbanistico individuate dal Piano Regolatore Generale, ovvero, potrà essere monetizzata ai sensi della L.R. 60/77.

L'edificazione dovrà rispettare i seguenti indici:

$I_t \text{ max} = 10.000 \text{ mc/ha}$

$I_f \text{ max} = 1,20 \text{ mc/mq}$

$I_f \text{ min} = 0,80 \text{ mc/mq}$

$R_c = 35\%$

$H = 8,50 \text{ m}$

$D_s = 7,50 \text{ m}$

$D_c = 5,00 \text{ m}$

$D_e = 10.00 \text{ m}$

# **CAPO III° ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI EXTRAGRICOLI**

## **ART. 37 NORME GENERALI PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI EXTRAAGRICOLI**

Le zone territoriali omogenee D a destinazione produttiva extraagricola, così come delimitate negli elaborati di Piano Regolatore Generale, sono destinate ad insediamenti produttivi di carattere industriale, artigianale e commerciale.

In tali zone non sono ammesse attività che comportino qualsiasi tipo di inquinamento sia attraverso scarichi liquidi e gassosi, sia attraverso rumori molesti.

Sono vietate altresì attività richiedenti deposito e manipolazione di materiali infiammabili o comunque pericolosi che non siano autorizzati dalle autorità competenti.

Tutti gli insediamenti produttivi dovranno comunque garantire l'adozione di idonei impianti tecnologici onde assicurare l'innocuità di tutti i tipi di scarichi, per i quali devono essere rispettati i limiti di cui alle vigenti leggi.

La mancata dimostrazione di quanto richiesto dal comma precedente comporta l'a sospensione dell'esame degli ulteriori requisiti necessari per ottenere l'autorizzazione alla realizzazione dell'insediamento in questione.

Nelle Zone D è consentita, salvo specifiche prescrizioni, l'edificazione di: - edifici ed attrezzature per la lavorazione, l'a produzione e l'a distribuzione delle merci sia a carattere artigianale che industriale;

- laboratori, magazzini, depositi di stoccaggio, autorimesse;
- uffici, esposizioni per merci sia prodotte che commercializzate, strettamente connessi alle attività produttive insediate;
- uffici professionali e commerciali;
- attività, esposizioni e magazzini di vendita commerciali;
- servizi per l'ospitalità (ristoranti, trattorie, bar e simili);
- attrezzature di natura sociale e ricreativa al servizio degli addetti delle unità produttive.

E' altresì ammessa l'edificazione di un unico alloggio per ogni unità produttiva, di superficie utile non superiore a mq 150, destinato per il solo personale addetto alla sorveglianza o manutenzione degli impianti oppure per il solo proprietario.

La concessione relativa all'edificazione dell'alloggio di cui sopra dovrà essere rilasciata solo contestualmente o successivamente a quella relativa agli edifici a destinazione produttiva.

Per ogni intervento dovrà essere presentata una impegnativa nella quale sia specificato:

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

## **ART. 38 ZONA D1 PRODUTTIVA EXTRAAGRICOLA ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO**

Tale Zona comprende aree occupate da insediamenti produttivi extraagricoli esistenti e lotti liberi aventi funzione di completamento degli insediamenti stessi.

Le destinazioni di zona ammesse sono quelle previste dal precedente Art. 37 delle presenti Norme.

L'edificazione, nel rispetto delle prescrizioni generali di cui al precedente Art. 37, è subordinata a concessione edilizia con i seguenti indici:

Uf max= 0,80 mq/mq

Uf min= 0,50 mq/mq

Re = 70%

H = 8,00 m esclusi eventuali impianti tecnologici

Ds = 5,00 m

Dc = 5,00 m

De = 10,00 m

### **ART. 39: ZONA D2 PRODUTTIVA EXTRAAGRICOLA DI ESPANSIONE**

Tale Zona comprende aree libere destinate all'edificazione di nuovi insediamenti produttivi extraagricoli nel rispetto di quanto previsto da precedente Art. 37.

L'edificazione è subordinata all'approvazione di Piani di Lottizzazione convenzionati secondo i perimetri rilevabili nelle tavole di azionamento d Piano Regolatore Generale.

I Piani di Lottizzazione dovranno prevedere la cessione al Comune delle aree di standard urbanistico nella misura minima del 20% della superficie territoriale di competenza dell'intervento così come previsto dall'art. 22; della L.R. 15/04/1975 N° 51 e dall'Art. 18 delle presenti Norme.

Tali aree dovranno essere reperite totalmente all'interno dei Piani Attuativi.

L'edificazione dovrà rispettare i seguenti indici:

Ut max= 4.500 mq/ha

Uf max= 0,60 mq/mq

Uf min= 0,50 mq/mq

Rc = 50%

H = 10,00 m esclusi eventuali impianti tecnologici e volumi tecnici

Ds = 7,50 m

Dc = 5,00 m

De = 10,00 m

## CAPO IV° ZONE AGRICOLE

### ART. 40: ZONA E1 AGRICOLA DI SVILUPPO CON LIMITI PER GLI ALLEVAMENTI ZOOTECNICI

Tale zona per il suo carattere d'estensione e continuità ed il livello d'infrastrutturazione agraria costituisce la parte fondamentale del potenziale produttivo agricolo del Territorio comunale e presenta in ogni modo una particolare vulnerabilità dovuta ai caratteri litologici, morfologici, ideologici e biochimici dei suoli.

In essa sono sottoposte a tutela le zone boscate. ad eccezione dei pioppi di tipo industriale; per le zone boscate è ammesso il taglio della vegetazione arborea esistente secondo la normativa prevista dal Vigente Regolamento Rurale Comunale e dalla vigente legislazione forestale, nazionale e regionale: è in ogni modo vietato la messa a coltura dei terreni boscati.

Nella Zona E1 vale in generale quanto disposto dalla Legge Regionale 07/06/1980 n° 93.

In essa sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature ed infrastrutture produttive quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli di prima trasformazione (solo in quanto attività strettamente connesse con l'azienda agricola che li produce direttamente in loco), secondo i criteri e le modalità previste all'art. 3 della citata Legge Regionale 07/06/1980 n. 93. nei limiti di cui ai commi successivi.

Negli insediamenti agricoli esistenti alla data del 04/02/1995, sia i bisogni abitativi sia produttivi dovranno essere soddisfatti prioritariamente mediante il recupero degli edifici residenziali e delle attrezzature, infrastrutture produttive esistenti con interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia e solo in subordine a seguito di dimostrata impossibilità mediante interventi di nuova costruzione da eseguire nelle aree immediatamente adiacenti agli insediamenti stessi.

L'edificazione dei nuovi edifici destinati alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda di cui sia dimostrata la necessità di insediamento in loco, è subordinata al rispetto dei seguenti indici:

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

If max = 0.01 mc/ mq. per un massimo di 500 mc per azienda, su terreni a bosco e a coltivazione industriale del legno;

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

H = 7.50 m

Ds = 10,00 m la distanza dal confine stradale dovrà comunque rispettare quanto prescritto dal vigente Nuovo Codice della Strada (D.Lgs. 285/92. D.P.R. 495/92 e successive modificazioni ed integrazioni).

Dc = 5,00 m

De = 10.00 m

I nuovi edifici destinati a residenza dovranno avere una distanza minima di 20,00 m nei confronti delle stalle o d'altre costruzioni adibite al ricovero animali in genere.

I nuovi edifici destinati a stalle. o in ogni modo le costruzioni adibite al ricovero d'animali in genere, dovranno avere una distanza minima di 50,00 m (100.00 m in caso d'allevamenti suinicoli od avicoli) nei confronti degli edifici anche isolati. destinati a residenza, eccetto le residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda. fatto salvo il rispetto del Regolamento Locale d'Igiene.

Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture produttive quali stalle, silos, vasche per lo stoccaggio dei reflui zootecnici. Serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli di prima trasformazione (ivi compresi i rustici al servizio dell'azienda agricola), le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici.

Esse in ogni modo non possono superare il rapporto di copertura (Rc) del 10 % (comprensivo degli edifici residenziali) dell'intera superficie aziendale, salvo che per le serre per le quali tale rapporto non può superare il 40 % della predetta superficie.

L'edificazione delle attrezzature e infrastrutture produttive di cui sopra è anch'essa subordinata al rispetto anche dei seguenti indici:

H= 7,50 m esclusi eventuali impianti tecnologici e volumi tecnici, compresi i sili, i serbatoi e simili

Ds = 10.00 m la distanza dal confine stradale dovrà in ogni modo rispettare quanto prescritto vigente Nuovo Codice della Strada (D.L.85. 285/92. D.P.R. 495/92 e Successive modificazioni ed integrazioni).

Dc = 5.00 m

De = 10.00 m

Ai fini del computo del volume e della superficie coperta edificabile è ammessa l'utilizzazione di tutti appezzamenti anche non contigui componenti l'azienda compresi quelli esistenti su terreni di Comuni contermini.

Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di "non edificazione" debitamente trascritto presso i Registri Immobiliari modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica. Non è subordinata né a concessione né ad autorizzazione comunale la realizzazione di coperture stagionali destinate a proteggere le colture.

Non sono ammessi nuovi insediamenti d'impresе agricole dedite all'allevamento zootecnico a distanza inferiore a 200.00 m (400.00 m in caso d'allevamenti suinicoli od avicoli) dai perimetri di:

- Zone destinate agli insediamenti extraagricoli e relativi servizi (aree di standard urbanistico);
- Zone F;
- Zone E2 agricole idonee a future destinazioni insediative di rilevanza comunale;
- Zone sottoposte a particolare tutela idrogeologica;
- Zone sottoposte a tutela idrogeologica;

individuare nelle tavole d'azzonamento del presente P.R.G.

I nuovi insediamenti zootecnici e l'ampliamento di quelli esistenti (attrezzature, stalle e manufatti edilizi di natura produttiva in genere) devono osservare una distanza di almeno 200,00 m (400,00 m in Caso d'allevamenti suinicoli od avicoli) dai fabbricati residenziali e relative pertinenze esistenti, ad esclusione delle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, fatto salvo il rispetto del Regolamento Locale d'Igiene.

Sono ammessi nuovi impianti zootecnici (attrezzature, stalle e manufatti edilizi di natura produttiva in genere) negli insediamenti zootecnici esistenti attivi alla data del 04/02/1995, a distanza inferiore rispetto a quanto stabilito dal comma precedente, a condizione che non sia aumentato il peso vivo di bestiame o il numero di capi equivalenti; i nuovi impianti zootecnici (attrezzature, stalle e manufatti edilizi di natura produttiva in genere) dovranno avere una distanza minima di 50.00 m (100.00 m in caso d'allevamenti suinicoli od avicoli) nei confronti degli edifici, anche isolati, destinati a residenza, ad esclusione delle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, fatto salvo il rispetto del regolamento Locale d'Igiene.

I nuovi insediamenti zootecnici devono altresì rispettare la distanza minima di 50,00 m (100,00 m in caso d'allevamenti suinicoli od avicoli) dai corpi idrici di cui al successivo art. 45.

Le concessioni relative a nuovi allevamenti zootecnici o per edifici destinati alla lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli di prima trasformazione saranno subordinate all'assunzione da parte del richiedente dell'impegno di realizzare appositi impianti di depurazione degli scarichi ovvero all'adozione d'accorgimenti di tipo agronomico, idonei comunque a garantire il rispetto dei limiti di accettabilità prescritti dalla vigente disciplina legislativa; detta impegnativa deve essere accompagnata dal progetto e da adeguata relazione illustrativa (atti coi quali sia espresso favorevolmente il competente Servizio dell'ASL) nonché da idonea garanzia fidejussoria della quale il Comune si possa avvalere per l'esecuzione d'ufficio, in caso d'inadempienza.

Il Comune, sentito l'ASL, lo STAP e l'ARPA, potrà, limitatamente a specifiche parti della Zona E1 Agricola di sviluppo disporre eventuali limitazioni del carico di peso vivo per ettaro per i nuovi allevamenti zootecnici o per gli ampliamenti degli allevamenti esistenti che provvedessero allo smaltimento dei liquami sul terreno.

Nella redazione dei piani di spandimento liquami di cui alla L.R. 37/93 dovranno essere rispettate le indicazioni della tabella allegata al presente articolo.

Le richieste relative all'insediamento di nuovi allevamenti o all'ampliamento d'allevamenti esistenti che intendessero smaltire direttamente sul terreno attraverso lo spandimento il liquame prodotto, devono essere corredate da un piano di spandimento dei liquami su superfici agricole che possono anche non coincidere con quelle aziendali.

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

La superficie delle zone agricole di cui al presente articolo interessata le da tale spandimento non deve superare il limite massimo di 20 q.li di peso vivo di bestiame per ettaro.

A causa della vulnerabilità ambientale dei suoli agricoli e delle acque superficiali e sotterranee, infatti Piano Regolatore Generale sottopone la zona di cui al presente articolo alla limitazione dello spandimento agronomico dei liquami provenienti dagli allevamenti zootecnici.

Gli edifici esistenti in zona agricola e non adibiti ad usi agricoli alla data del 04/02/1995 potranno mantenere la loro destinazione ed essere recuperati mediante interventi d'ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia senza aumento volume, nell'assoluto rispetto dei caratteri ambientali, architettonici e tipologici del patrimonio rurale esistente e circostante.

### **Tabella dei capi equivalenti**

#### **BOVINI**

N° 1 vacca da latte	N° 1 capo bovino equivalente
N° 1 vitellone	N° 0,80 capo bovino equivalente
N° 1 vitello	N° 0,30 capo bovino equivalente
N° 1 manzo	N° 0,30 capo bovino equivalente

#### **SUINI**

110 kg di peso vivo allevato	N° 1 capo suino equivalente
------------------------------	-----------------------------

#### **ZOOTECNIA MINORE**

N° 1 pollo	N° 1 capo zootecnico minore equivalente
N° 1 faraona	N° 1 capo zootecnico minore equivalente
N° 1 anatra	N° 1 capo zootecnico minore equivalente
N° 1 tacchino	N° 2 capo zootecnico minore equivalente
N° 1 oca	N° 2 capo zootecnico minore equivalente
N° 1 coniglio	N° 2 capo zootecnico minore equivalente

**ART. 41: ZONA E2 AGRICOLA IDONEA A FUTURE DESTINAZIONI INSEDIATIVE DI RILEVANZA COMUNALE**

Tale Zona si riferisce ad aree agricole le quali, per la loro localizzazione rispetto alle zone urbanizzate e per l'interferenza che l'urbanizzazione esistente e in progetto esercita sull'attività agricola, costituiscono parti del territorio comunale idonee a future destinazioni insediative extraagricole di rilevanza comunale.

Tali aree, fino alla eventuale trasformazione di cui al comma precedente, sono destinate all'attività agricola.

Non sono ammessi nuovi insediamenti produttivi agricoli nè ampliamenti di quelli esistenti. E' ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti.

# **CAPO V° : ZONE SOTTOPOSTE A TUTELA E SALVAGUARDIA AMBIENTALE**

## **ART. 42: ZONE SOTTOPOSTE A VINCOLO IDROGEOLOGICO ESISTENTE E ZONE DA SOTTOPORRE A PARTICOLARE TUTELA IDROGEOLOGICA**

Nella tavola di azionamento del Piano Regolatore Generale sono individuate le Zone sottoposte a vincolo idrogeologico esistente ai sensi del R.D. 30/12/1923 N° 3267.

Sono altresì individuate le Zone da sottoporre a particolare tutela idrogeologica relativamente alle quali il P.T.C.C. vigente propone l'imposizione di vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. sopra citato.

Le zone di cui ai precedenti primo e secondo comma corrispondono alle aree normalmente occupate dal fiume PO e alle aree di espansione di tale fiume in occasione delle piene ordinarie. Tali zone sono destinate a garantire l'equilibrio idrogeologico permettendo l'espansione del fiume durante tali piene ordinarie.

Nell'ambito delle zone sottoposte a vincolo idrogeologico esistente o delle zone da sottoporre a particolare tutela idrogeologica il P.T.C.C. individua, ai sensi dell'art. 8, lettere g), i) e 1) della Legge Regionale N° 51/1975, le aree ove è necessario provvedere al rinsaldamento del terreno mediante il rimboschimento con specie tipiche locali.

Nelle zone da sottoporre a particolare tutela idrogeologica in attesa dell'imposizione del vincolo idrogeologico, sono ammessi esclusivamente interventi finalizzati a quanto indicato al precedente 4° comma, nonché le normali operazioni finalizzate alla tutela e al mantenimento dei boschi esistenti, il taglio delle colture arboree con reimpianto delle stesse, le opere di difesa idraulica, e per gli edifici esistenti le sole opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

All'avvenuta apposizione del vincolo di tutela idrogeologica ai sensi del R.D. 3267/23 e della Legge Regionale 8/76, in tali zone si applica la normativa di cui al successivo Art. 43 commi 6°, 7°8°, 9°.

Sono fatte comunque salve le norme vigenti in materia di difesa dei boschi e le Prescrizioni di Massima e di Polizia Forestale.

## **ART. 43: ZONE SOTTOPOSTE A TUTELA IDROGEOLOGICA**

Nella tavola d'azionamento del Piano Regolatore Generale sono individuate le Zone sottoposte a tutela idrogeologica.

Le zone di cui al presente articolo sono finalizzate alla difesa del suolo, alla sistemazione idrogeologica, alla tutela del patrimonio ambientale, storico e agricolo,

Le aree comprese nelle zone in oggetto, corrispondenti ai terrazzi alluvionali più bassi, sono destinati all'espansione controllata del fiume,

Nelle Zone sottoposte a tutela idrogeologica sono sottoposti a tutela i caratteri morfologici esistenti. I rilevati, gli avvallamenti, le zone umide e la vegetazione tipica di tali zone. Non sono quindi ammessi movimenti di terra aventi carattere straordinario anche connessi all'uso agricolo dei suoli, la bonifica, per colmata, l'eliminazione delle lanche o delle morte dei corsi d'acqua. Non sono ammesse nuove cave o discariche, mentre l'area di

pertinenza d'eventuali cave esistenti e regolarmente autorizzate dovrà essere a ciclo produttivo concluso, oggetto di ripristino agricolo ambientale.

Nelle Zone sottoposte a tutela idrogeologica, fatto salvo quanto stabilito dai commi precedenti, sono ammesse, oltre alla normale attività Agricola, la trasformazione colturale, mentre l'abbattimento dei boschi resta soggetto alle disposizioni della normativa del Vigente Regolamento Rurale Comunale e della vigente legislazione forestale, nazionale e regionale.

Relativamente alle zone oggetto del presente articolo si applicano, per quanto non in contrasto con commi precedenti le norme relative alla Zona E1 agricola di sviluppo con limiti per gli allevamenti zootecnici di cui al precedente Art. 40 delle presenti Norme.

La trasposizione del volume edificabile residuo è ammessa nel rispetto dei limiti di cui all'art. 2 della Legge Regionale N. 93/1980 su zone agricole edificabili ai sensi del presente Piano Regolatore Generale e della citata Legge.

Non sono ammessi nuovi insediamenti d'impresе, anche se agricole e/o dedite all'allevamento zootecnico. Negli insediamenti zootecnici esistenti, alla data del 04/02/1995, sono consentiti interventi per attrezzature, stalle e manufatti edilizi di natura produttiva in genere, comprese le nuove costruzioni, a condizione che non sia aumentato il peso vivo di bestiame o il numero di capi equivalenti; i nuovi impianti zoo tecnici (attrezzature, stalle e manufatti edilizi di natura produttiva in genere) dovranno avere una distanza minima di 50,00 m (100.00 m in caso d'allevamenti suinicoli od avicoli) nei confronti degli edifici, anche isolati, destinati a residenza, ad esclusione delle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, fatto salvo il rispetto del Regolamento Locale d'igiene.

Quanto al patrimonio edilizio esistente in Zone sottoposte a tutela idrogeologica ed avente, alla data del 31/12/1999, destinazione diversa da quella agricola, potranno mantenere la loro destinazione ed essere oggetto di interventi d'ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro e risanamento conservativo, nell'assoluto rispetto dei caratteri ambientali, architettonici e tipologici del patrimonio rurale esistente e circostante, nonché, relativamente agli insediamenti produttivi, gli interventi necessari a far fronte a documentate e non altrimenti ovviabili necessità di adeguamento tecnologico degli impianti stessi, ancorché comportino ampliamenti.

E' consentita la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico.

#### **ART. 44: FASCE DI TUTELA AMBIENTALE LUNGO I CORSI D'ACQUA**

Negli elaborati grafici del P.R.G. sono individuate fasce di tutela ambientale lungo i corsi d'acqua, in quanto elementi e figure fondamentali dell'ambiente e del paesaggio agrario.

Nelle fasce di tutela ambientale lungo i corsi d'acqua sono sottoposti a tutela i caratteri morfologici esistenti, i rilevati, gli avvallamenti, le zone umide e la vegetazione tipica di tali zone.

Non sono quindi ammessi i movimenti di terra aventi carattere straordinario anche connesso all'uso agricolo dei suoli, la bonifica per colmata, la eliminazione delle lanche e delle morte dei corsi d'acqua; non sono ammessi nuovi impianti di cave o discariche, mentre l'area di pertinenza di eventuali cave esistenti e regolarmente autorizzate dovrà essere, a ciclo produttivo concluso, oggetto di ripristino agricolo e ambientale.

E' ammessa la normale attività agricola ed il taglio della vegetazione arborea esistente è soggetto alla normativa prevista dalla vigente legislazione Forestale Regionale e dalle Prescrizioni di massima e di Polizia Forestale per la Provincia di Milano.

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

E' ammesso il recupero a fini agricoli degli edifici esistenti attraverso la manutenzione ordinaria, straordinaria, la ristrutturazione edilizia senza aumento di volume; non è ammessa la nuova edificazione.

La trasposizione del volume edificabile residuo è ammessa nel rispetto dei limiti di cui all'art. 2 della L.R. 93/80 su zone agricole ove sia ammessa l'edificazione ai sensi del presente Piano Regolatore Generale e della citata Legge.

I corsi d'acqua del fiume Po e del canale Gandiolo e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 m ciascuna, sono sottoposti a vincolo paesaggistico ex Legge 29/06/1939 n° 1497 imposto in forza dell'art. 1 lettera c della Legge 08/08/1985 n° 431.

Relativamente alle zone oggetto del presente articolo si applicano, per quanto non in contrasto con i commi precedenti, le norme relative alla Zona E1 agricola di sviluppo con limiti per gli allevamenti zootecnici di cui all'Art. 40 delle presenti Norme.

Si applicano altresì le norme di cui al successivo Art. 45 relativamente alla tutela delle acque irrigue dall'inquinamento.

#### **ART. 45: SALVAGUARDIA DEI VALORI AMBIENTALI NEGLI INTERVENTI SULLA RETE IRRIGUA E TUTELA DELLE ACQUE IRRIGUE DALL'INQUINAMENTO**

In conformità a quanto previsto dall'Art. 17 delle N.T.A. del P.T.C.C. vigente, il P.R.G. sottopone a tutela, quale parte fondamentale dell'ambiente e del paesaggio agrario i corpi idrici naturali e artificiali e l'ambiente naturale esistente lungo le sponde dei canali, dei derivatori, dei colatori e delle rogge.

Gli interventi sulla rete irrigua da parte di Consorzi di bonifica, enti o privati operanti nel territorio comunale, ad esclusione della manutenzione ordinaria e straordinaria che non implichi il taglio di alberi lungo le sponde, dovranno essere progettati comprendendo, tra gli obiettivi dell'intervento, la minimizzazione dell'impatto ambientale sul territorio, con particolare riferimento al patrimonio arboreo e all'ambiente naturale, nel rispetto altresì dei vincoli posti dal P.T.C.C. e dalle presenti N.T.A. Tutti gli interventi che venissero autorizzati dal Consorzio del Lodigiano ai sensi dell'Art. 17 delle N.T.A. del P.T.C.C. vigente, dovranno essere oggetto di comunicazione contestuale al Sindaco di Caselle Landi da parte dell'Autorità Consortile.

In tutti i casi in cui venissero dismesse rogge o lanche comprese in zone sottoposte a tutela dal P.T.C.C. e dalle presenti N.T.A., deve essere mantenuta una bocca d'acqua che garantisca il mantenimento dell'ambiente naturale esistente, compatibilmente con la L.R. 59/84.

Nel caso di interventi per l'attuazione dei Programmi di Bonifica e dei Piani di Riordino Irriguo di cui alla L.R. 59/84 che prevedessero la razionalizzazione idraulica di un fascio di rogge o di recupero funzionale di un solo alveo nell'ambito delle fasce di tutela ambientale lungo i corsi d'acqua di cui al precedente Art. 44, o lungo i percorsi comprensoriali di interesse ambientale di cui al successivo Art. 46, si applicano le norme di esercizio della manutenzione non potranno superare i 5 m su di un lato e i 3 m sull'altro, riducibili a richiesta del Consorzio del Lodigiano in casi particolari a 3 m e 1,50 m rispettivamente.

L'Ente operatore o il privato, qualora autorizzato dal Consorzio del Lodigiano all'abbattimento di alberi d'alto fusto per necessità tecniche connesse alla esecuzione dei lavori, dovrà provvedere alla ripiantumazione delle zone interessate dall'intervento con essenze identiche alle preesistenti.

L'eventuale cessione ai frontisti dei terreni sui quali esistano alvei dismessi dove siano a dimora alberi d'alto fusto caratterizzati da essenze tipiche del paesaggio agrario, potrà avere luogo a condizione che i frontisti medesimi sottoscrivano con l'Amministrazione Comunale una convenzione da trascrivere a cura e spese degli stessi nei registri della proprietà immobiliare contestualmente all'atto di rogito, nella quale costoro si impegnino a mantenere tali essenze, provvedendo alla loro piantumazione alla fine del ciclo vegetativo. Richiamata la legislazione nazionale e regionale vigente e relativa alla difesa dall'inquinamento delle acque superficiali e sotterranee, lungo tutti i corpi idrici identificati

negli elaborati di Piano Regolatore Generale, per una profondità di 10,00 m dalla sponda non è ammesso lo smaltimento mediante fertirrigazione dei liquami provenienti dagli allevamenti zootecnici di qualsiasi tipo, mentre è ammessa la normale concimazione del terreno.

#### **Art. 46 PERCORSI COMPRESORIALI DI INTERESSE AMBIENTALE**

Ai sensi dell'Art. 21 delle N.T.A. del P.T.C.C. vigente gli elaborati di P.R.G. individuano con apposita simbologia i percorsi comprensoriali di interesse ambientale.

Tali percorsi costituiscono gli elementi fondamentali di accesso e fruizione pubblica dell'ambiente del quale sono parte integrante a causa del loro specifico rapporto con il centro edificato e gli altri insediamenti urbanizzati, con i singoli edifici di interesse storico-monumentale, con la morfologia ed i valori ambientali del territorio circostante.

Gli interventi sulla rete stradale sono limitati al recupero e alla ristrutturazione in sede nel massimo rispetto della morfologia del territorio, del manto vegetale arboreo e arbustivo e di eventuali zone umide presenti in prossimità della rete; in particolare la pavimentazione e gli arredi tradizionali (come paracarri, cippi, termini, fontane e simili), ove esistenti, vanno conservati.

Fatti salvi eventuali interventi per motivi di pubblica incolumità è vietato l'abbattimento delle essenze arboree esistenti lungo il ciglio stradale e nelle zone di rispetto adiacenti, salvo il taglio alla fine del ciclo vegetativo con l'obbligo di provvedere alla ripiantumazione.

Lungo i percorsi di cui al presente articolo, al di fuori delle zone destinate dal P.R.G. ad insediamenti residenziali, produttivi e ad aree di standard urbanistico, nelle fasce di rispetto stradale di cui all'Art. 55, non è ammessa la posa di nuovi cartelli pubblicitari, nè la costruzione di nuovi impianti di distribuzione di carburante; i cartelli pubblicitari esistenti dovranno essere rimossi a cura dei proprietari o, a causa di loro accertata incuria, dell'Amministrazione Comunale con rivalsa sui medesimi, entro 6 mesi dalla scadenza delle relative concessioni, le quali non potranno essere rinnovate.

Oltre a quanto prescritto dal presente articolo sono recepite le prescrizioni di cui all'Art. 21 delle N.T.A. del P.T.C.C. vigente.

#### **ART. 47: ZONA A VERDE PRIVATO TUTELATO**

Tale Zona comprende giardini e orti di antica formazione.

In tale Zona, oltre al rispetto delle prescrizioni per la tutela e lo sviluppo del verde di cui all'Art. 48 delle presenti Norme, vige l'obbligo della conservazione delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche e del mantenimento delle piante nello stato in cui si trovano.

E' vietato l'abbattimento di alberi d'alto fusto e ne è imposta la sostituzione con altri di uguale essenza in caso di essiccamento.

Per gli edifici eventualmente esistenti nei giardini sono interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia.

Le recinzioni, per i tratti fiancheggianti le strade e gli spazi pubblici dovranno essere di tipo trasparente.

Nell'ambito delle Zone B1 e B2 potrà essere consentita la riedificazione di recinzioni murarie opache esistenti o la costruzione di recinzioni murarie opache nuove quando richieste dai caratteri ambientali del contesto.

#### **ART. 48 TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE**

Negli insediamenti urbani, con particolare riguardo alle zone residenziali e di uso pubblico, deve essere curato in modo particolare il verde.

In tutti i progetti presentati per il rilascio della concessione, gli eventuali alberi di alto fusto esistenti dovranno essere rilevati e indicati su apposita planimetria con allegata documentazione fotografica.

I progetti dovranno essere studiati in maniera da rispettare le piante esistenti, avendo particolare cura di non offendere gli apparati radicali.

Tutte le richieste di autorizzazione per interventi eventualmente ammissibili nell'ambito della Zona a verde privato tutelato sulle aree di pertinenza degli edifici esistenti e/o sul patrimonio arboreo, dovranno produrre, oltre alla documentazione di cui sopra, anche il progetto dettagliato della sistemazione esterna di tutta l'area, con l'indicazione delle piante e delle zone alberate, delle zone a giardino o a coltivo e di tutte le opere di sistemazione (pavimenti, recinzioni, arredi fissi, ecc..) precisando la denominazione di alberi e arbusti.

L'abbattimento di alberi di alto fusto esistenti può essere consentito eccezionalmente solo se previsto dal progetto approvato. Ogni albero abbattuto in base al progetto deve essere sostituito da altri in numero variabile da uno a tre secondo le specie, posti a dimora su area interna al lotto, nel modo e con le caratteristiche di seguito specificate.

Sulle aree delle zone per insediamenti a prevalenza residenziale e delle zone pubbliche e di interesse generale, dovranno essere poste a dimora all'atto della costruzione ed in forma definitiva (cioè sostituendo quelle piante poi decedute) nuovi alberi di alto fusto nella misura di una pianta ogni 100 mq di superficie fondiaria, oltre ad essenze arbustacee nella misura di due gruppi ogni 100mq di superficie fondiaria.

La nuova alberatura dovrà essere disposta in modo da formare gruppi opportunamente collocati in rapporto agli edifici ed alle viste relative.

# CAPO VI°

## ZONE PUBBLICHE D'INTERESSE GENERALE

### ART. 49: AREE DI STANDARD URBANISTICO

Le Aree di Standard Urbanistico individuate negli elaborati di Piano Regolatore Generale sono riservate agli spazi pubblici ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico di cui all'art. 22 della Legge Regionale 15/04/1975 n° 51 ed elencate all'Art. 18 delle presenti Norme, ivi comprese I e attività religiose e di culto.

#### Prescrizioni Generali

Le Aree di Standard Urbanistico sono di proprietà comunale oppure di esse è prevista l'acquisizione da parte della pubblica amministrazione o l'assoggettamento a servitù di uso pubblico e sono definite con apposita simbologia negli elaborati di Piano Regolatore Generale.

Nelle Aree di Standard Urbanistico la realizzazione delle opere potrà avvenire anche da parte di privati, previa convenzione che preveda l'assoggettamento a servitù di uso pubblico delle stesse e l'erogazione dei relativi servizi secondo tariffe prestabilite.

La delimitazione delle aree di pertinenza di ogni singolo intervento relativo ad attrezzature pubbliche e di uso pubblico sarà determinata in sede esecutiva secondo le indicazioni del Piano Regolatore Generale ed in relazione alle prescrizioni specifiche per ogni opera.

Ove non sia precisato negli elaborati di Piano Regolatore Generale una specifica funzione, ovvero anche nel caso ne sia indicata una particolare, I e aree di standard urbanistico potranno essere utilizzate, con motivazione e deliberazione del Consiglio Comunale, per qualsivoglia delle funzioni previste dall'art. 22 della Legge Regionale 15/4/1975 n° 51 e secondo le proporzioni previste dallo stesso articolo, fatto salvo quanto stabilito nelle successive prescrizioni particolari per le aree AR.

Negli elaborati di Piano Regolatore Generale sono distinte con apposita simbologia le aree di standard urbanistico relative agli insediamenti residenziali e quelle relative agli insediamenti produttivi.

Nell'ambito delle zone subordinate a Piano Attuativo dovranno essere reperite aree di standard urbanistico nella misura con le modalità indicate nei precedenti Articoli 36 e 39 rispettivamente per insediamenti residenziali e produttivi.

Gli elaborati di Piano Regolatore Generale individuano le aree di standard urbanistico da reperire all'interno dei Piani Attuativi: tale localizzazione ha comunque valore indicativo e dovrà essere definita in modo puntuale in sede di redazione dei Piani Attuativi stessi.

L'edificazione delle attrezzature pubbliche e di uso pubblico sulle aree di standard urbanistico dovrà rispettare le prescrizioni legislative specifiche per ogni singola opera ed i seguenti indici massimi:

Uf max= 1,00 mq/mq

Rc = 50%

H = 10,00 m

D s = 7,50 m

Dc = 5,00 m

De = 10,00 m

### **Prescrizioni particolari per le aree AR**

Le aree contrassegnate con il simbolo AR sono destinate alla attività religiosa e di culto. Sulle aree suddette è consentita la realizzazione di immobili, di proprietà e di gestione degli Enti istituzionalmente competenti:

- destinati al culto anche se articolati in più edifici;  
destinati all'abitazione dei ministri del culto, del personale di servizio ed alla attività della formazione religiosa.

- adibiti, nell'esercizio del ministero pastorale, ad attività educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro che non abbiano fini di lucro.

La servitù di uso pubblico di tali attrezzature è soddisfatta medi ante l'attività di servizio di interesse comune che gli enti religiosi e di culto forniscono alla comunità in adempimento dei propri fini di istituto.

Per le aree con destinazione in atto ad attività religiosa e di culto e contrassegnate nelle tavole grafiche del Piano Regolatore Generale con il simbolo AR si intende confermata la destinazione suddetta e l'utilizzazione specifica delle relative attrezzature.

Per le aree di proprietà degli enti di religione e di culto, contrassegnate nelle tavole grafiche del Piano Regolatore Generale con il simbolo AR e non ancora utilizzate ai fini di istituto, si intende assegnata la destinazione ad attività religiosa e di culto.

Le aree aventi destinazione specifica ad attrezzature religiose e di culto, acquisite mediante esproprio o a seguito di cessione volontaria da parte del proprietario, per la formazione di attrezzature religiose e di culto, attribuite in proprietà all'ente istituzionalmente competente, saranno gravate da espresso e conforme vincolo da trasciversi nei registri immobiliari a cura dell'ente stesso

### **Art. 50 ZONA F AREA DESTINATA A PARCO LOCALE DI INTERESSE SOVRACOMUNALE**

Tale Zona, denominata "Laghi del Bosco S.Giuseppe", è caratterizzata dalla presenza di rilevanti valori naturali, ambientali e paesistici.

Tale Zona è riservata alla formazione di un parco locale di interesse sovracomunale così come definita dalla Deliberazione della Giunta Regionale N° 5/24483 del 30/06/1992.

La zona in oggetto dovrà essere regolata dalla predisposizione di un Piano Particolareggiato i cui contenuti sono indicati nel documento relativo ai "Criteri e procedure per il riconoscimento dei parchi locali di interesse sovracomunale" allegato alla Deliberazione della G.R. sopra richiamata.

In linea di massima il piano particolareggiato dovrà indicare:

a) le zone in cui l'assetto naturale deve essere mantenuto e/o recuperato; b) le zone da destinare alla continuazione dell'attività agricola, con le prescrizioni idonee al mantenimento ed al recupero del paesaggio agricolo tradizionale, alla salvaguardia delle potenzialità naturali, alla prevenzione degli effetti nocivi;

c) le zone degradate da destinare al recupero ambientale per fini ricreativi e paesaggistici;

d) gli interventi per la conservazione, il recupero e la valorizzazione delle emergenze naturali, nonché per la salvaguardia e la ricostruzione degli elementi ambientali tipici del paesaggio tradizionale e per il recupero delle aree degradate;

e) gli interventi atti al recupero conservativo ed alla valorizzazione del patrimonio edilizio rurale, nonché del patrimonio storico-architettonico;

f) le aree e le attrezzature per l'esercizio delle attività ricreative compatibili e gli interventi per l'uso sociale, didattico e di tempo libero del parco, nel rispetto dei caratteri naturali e paesaggistici della zona;

g) il sistema dell'accessibilità interna, con particolare riferimento alla rete dei sentieri

pedonali, delle piste ciclabili e dei percorsi didattici;

le aree da acquisire in proprietà pubblica;

i) le modalità per la cessazione delle eventuali attività incompatibili con gli interventi e gli utilizzi programmati.

Il piano particolareggiato sarà redatto dall'ente gestore del parco, il quale ha il compito di formulare una proposta tecnica, ed adottato, per le parti di propria competenza dalle singole amministrazioni comunali interessate. Il piano stesso viene approvato dalla Giunta Regionale con le procedure previste dall'art. 5 della L.R. 14/84.

### **Art. 51: ZONA PER SERVIZI TECNOLOGICI**

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

L'edificazione dovrà rispettare i seguenti indici:

$U f \max = 1,00 \text{ mq/mq}$

$R c = 50\%$

$H = 7,50 \text{ m}$  ad esclusione degli impianti.

$D s = 10,00 \text{ m}$

$D c = 10,00 \text{ m}$

$D e = 10,00 \text{ m}$

All'interno delle relative zone di rispetto non è ammessa alcuna edificazione, compresa quella legata all'esercizio dell'agricoltura, salvo l'ampliamento dei servizi tecnologici stessi, nonché la realizzazione di parcheggi pubblici scoperti.

### **ART. 52: ZONA DI RISPETTO CIMITERIALE**

All'interno del perimetro della Zona di rispetto cimiteriale le destinazioni di Piano Regolatore Generale sono quelle indicate nella tavola di azionamento.

Non è ammessa alcuna edificazione, compresa quella legata all'esercizio dell'agricoltura, salvo l'ampliamento delle attrezzature cimiteriali e la realizzazione di strutture aventi carattere provvisorio legate all'esercizio del cimitero, quali chioschi per la vendita dei fiori ed articoli cimiteriali, nonché la realizzazione di parcheggi pubblici scoperti

### **ART. 53: ZONE DESTINATE ALLA VIABILITA'**

Gli interventi comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale devono rispettare o eseguire la rete viaria indicata negli elaborati grafici del P.R.G., nonché, in caso di costruzione di nuove strade, i requisiti tecnici di cui al successivo Art. 54: il Comune impone la rettifica degli allineamenti, corretti negli elaborati medesimi, in caso di costruzione o ricostruzione di edifici il cui lotto di pertinenza sia coinvolto in siffatte correzioni.

Gli interventi relativi alla nuova viabilità sono individuati con apposita simbologia; la definizione puntuale di essi avverrà in sede esecutiva.

La viabilità di distribuzione ai lotti all'interno delle zone subordinate a Piani Attuativi, anche se individuata negli elaborati di Piano Regolatore Generale, ha valore indicativo e dovrà essere definita in modo puntuale in sede di redazione dei Piani stessi, tenendo presente

l'opportunità di diminuire le intersezioni e di distanziare adeguatamente gli incroci, sviluppando le indicazioni urbanistiche di Piano Regolatore Generale.

In ogni caso tutti gli interventi di cui sopra dovranno essere eseguiti in conformità alle prescrizioni del nuovo Codice della Strada (D.L. 30/04/1992 N° 285) e del relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione (D.P.R. 16/12/1992 n° 495).

In particolare, per quanto riguarda gli accessi alle strade extraurbane e le diramazioni dalle stesse, nonché gli accessi nelle strade urbane o passi carrabili, si rimanda alle prescrizioni contenute nell'art. 22 del D.L. 285/92 e negli artt. 45 e 46 del D.P.R. 495/92 sopra richiamati.

Ai sensi dell'art. 3 d e 11 a L. R. 27/11/1989 n° 65 gli elaborati di Piano Regolatore Generale individuano con apposita simbologia sedi viarie proprie dedicate al traffico ciclistico e pedonale in contiguità alle strutture viarie: la definizione puntuale dei singoli interventi avverrà in sede esecutiva.

#### **Art. 54 - REQUISITI TECNICI DELLE NUOVE SEDI STRADALI**

Le sedi stradali di nuova esecuzione dovranno essere realizzate nel rispetto dei requisiti minimi dettati nel presente articolo

##### Strade per Piani Attuativi di insediamenti residenziali

- Carreggiata costituita da due corsie di marcia di larghezza pari a 3,00 m ciascuna m. 6,00
- Marciapiedi su entrambi i lati di larghezza pari a 1,20 m ciascuno m. 2,40
- Larghezza complessiva della strada m. 8,40

##### Strade per Piani Attuativi di insediamenti produttivi extraagricoli

- Carreggiata costituita da due corsie di marcia di larghezza pari a 3,50 m ciascuna m. 7,00
- Marciapiedi su entrambi i lati di larghezza pari a 1,20 m ciascuno m. 2,40
- Larghezza complessiva della strada m. 9,40

#### **ART. 55: FASCE DI RISPETTO STRADALE E LINEE DI ARRETRAMENTO DELL'EDIFICAZIONE LUNGO LE STRADE**

Lungo il perimetro delle zone destinate alla viabilità stradale, gli elaborati di Piano Regolatore Generale definiscono fasce di rispetto o linee di arretramento che individuano limiti di edificazione nei confronti del confine stradale così come definito dall'art. 1 del D.L. 285/92.

Le fasce di rispetto stradale, individuate negli elaborati di Piano Regolatore Generale con apposita campitura, sono aree normalmente destinate alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, ampliamenti delle carreggiate esistenti, parcheggi pubblici, percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione allo stato di natura, oltre all'esercizio dell'attività di coltivazione dei fondi in fregio alle zone agricole.

Nelle fasce di rispetto stradale non è ammessa la realizzazione di recinzioni, salvo quelle di tipo leggero legate all'esercizio dell'agricoltura.

Le aree ricadenti nelle fasce di rispetto stradale sono conteggiabili al fini del computo degli indici urbanistici a favore dei lotti edificabili esterni ad esse adiacenti solo nei casi di sovrapposizione alle fasce di rispetto stesse di specifiche destinazioni di zona di Piano Regolatore Generale.

Le linee di arretramento dell'edificazione, individuate negli elaborati di Piano Regolatore generale mediante una linea tratteggiata, rappresentano un limite di edificazione: l'eventuale edificazione ammessa dal Piano Regolatore Generale sul lotto interessato dalla linea di arretramento potrà cioè avvenire, rispetto alla strada, a partire da tale linea e al di là della stessa.

Nella zona compresa tra il confine stradale e la linea di arretramento della edificazione è ammessa la realizzazione di recinzioni, orti, giardini e parcheggi pubblici o privati.

Le aree ricadenti in tali zone sono conteggiabili ai fini del computo degli indici urbanistici a favore dei lotti edificabili ad esse prospicienti, secondo le specifiche destinazioni di zona di Piano Regolatore Generale.

Nelle fasce di rispetto stradale ed in quelle comprese tra il confine stradale e la linea di arretramento dell'edificazione non è ammessa alcuna

di arretramento dell'edificazione dovranno rispettare le prescrizioni de l nuovo Codice della Strada (D.L. 285/92) e del relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione (D.P.R. 495/92).

Per quanto riguarda le distanze da rispettare nei confronti del confine stradale fuori dai centri abitati e all'interno dei centri abitati come delimitati ai sensi dell'art. 4 del nuovo Codice della Strada, in conformità a quanto prescritto dal D.L. 285/92 e dal D.P.R. 495/92 sopra richiamati, va1gono le seguenti prescrizioni.

1. Fuori dai centri abitati, la distanza dal confine stradale, da rispettare nell'aprire canali, fossi o nell'eseguire qualsiasi escavazione, lateralmente alle strade non può essere inferiore alla profondità dei canali, fossi od escavazioni, ed in ogni caso non può essere inferiore a 3 m.
2. Fuori dai centri abitati, 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:

30 m per le strade extraurbane secondarie;

20 m per le strade locali;

10 m per le strade vicinali.

3. Fuori dai centri abitati, ma all'interno delle zone previste come edificabili trasformabili dal P.R.G., 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:

10,00 m per le strade extraurbane secondarie;

5,00 m per le strade urbane di quartiere e per le strade locali.

4. Fuori dai centri abitati, le distanze dal confine stradale, da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:

3,00 m per le strade extraurbane secondarie;

3,00 m per le strade locali;

0,00 m per le strade urbane di quartiere.

Nel caso di cui al precedente punto 3. le recinzioni lungo le strade urbane di quartiere e le strade locali potranno essere costruite o ricostruite in corrispondenza del confine stradale.

5. Le distanze dal confine stradale, all'interno dei centri abitati, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a: 20 m per le strade urbane di scorrimento. Per le strade urbane di quartiere e le strade locali valgono le distanze stabilite dal P.R.G. nell'ambito delle singole zone omogenee previste.

6. 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:

2,00 m per le strade urbane di scorrimento.

Le recinzioni lungo le strade urbane di quartiere e le strade potranno essere costruite o ricostruite in corrispondenza del stradale.

7. 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 6 m.

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

9. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi vive, o piantagioni di altezza superiore ad 1 mt sul terreno non può essere inferiore a 3 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni di altezza superiori ad 1 m sul terreno costituite come previsto al precedente punto 8 e per quelle di altezza inferiore ad 1 m. sul terreno se impiantate su cordoli emergenti oltre 30 cm. dal suolo.

## **Titolo IV° DISPOSIZIONI SPECIALI E FINALI**

## **Art. 56 DECORO DELL'AMBIENTE URBANO**

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

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

Nel caso di rifiuto o di mancata esecuzione nei termini fissati, il Comune procederà d'ufficio alla esecuzione dei lavori addossando gli oneri alla proprietà interessata ai sensi e con la procedura di cui al R.D. 14/4/1910 N° 639.

## **ART. 57: RECINZIONI**

Qualsiasi tipo di recinzione in qualsiasi zona del territorio comunale è oggetto di autorizzazione da parte del Sindaco.

In assenza dell'autorizzazione della recinzione di cui al precedente primo comma, ottenuta contestualmente o successivamente alla concessione riguardante l'uso del suolo in essa compreso, la delimitazione di un'area potrà essere attuata solamente se consistente in siepi arboree, in filo metallico o in rete metallica su paletti e similari e comunque limitatamente alle aree individuate per l'edificazione privata, per le zone destinate allo esercizio dell'agricoltura negli elaborati del Piano Regolatore Generale, ovvero nel caso in cui la recinzione si renda necessaria per la pubblica incolumità.

Nelle aree destinate a standard urbanistico sono ammesse solamente delimitazioni realizzate con siepi o rete metallica, fatti salvi gli interventi di attrezzatura delle aree per iniziativa dell'Amministrazione Comunale.

Lungo i lati prospicienti le strade e gli spazi pubblici esistenti o previsti le recinzioni devono essere di tipo trasparente (cioè tali da non precludere la visuale), dotate di eventuale zoccolo murario e caratterizzate da eventuali parti opache in misura non superiore al 50% del fronte della recinzione stessa e per tratti di lunghezza non superiori a 5,00 m. L'altezza massima delle recinzioni non dovrà superare i 2,00 m.

Non sono ammesse recinzioni in lastre di cemento e pilastri prefabbricati, salvo che nelle zone destinate ad insediamenti produttivi e limitatamente ai lati non prospicienti le strade o gli spazi pubblici esistenti o previsti. Per le recinzioni dei lotti facenti parte di uno stesso Piano Attuativo il Comune stabilisce, in accordo con i proprietari, l'altezza costante e le caratteristiche di coerenza tipologica; qualora tale accordo non fosse raggiungibile, spetta al Comune stabilire il tipo di recinzione, sentita in merito la commissione Edilizia.

Nell'ambito delle Zone B1 e B2 potrà essere consentita la riedificazione di recinzioni murarie opache esistenti o la costruzione di recinzioni murarie opache nuove quando richieste dai caratteri ambientali del contesto.

## **ART. 58 ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE**

Gli interventi diretti alla eliminazione delle barriere architettoniche sono regolati dalle disposizioni delle seguenti Leggi e Decreti e dalle loro successive modifiche e integrazioni.

- Decreto del Presidente della Repubblica 27/4/1978 N° 384:

"Regolamento di attuazione dell'art. 27 della Legge 30/3/1971 N° 118 a favore dei mutilati e invalidi civili, in materia di barriere architettoniche e trasporti pubblici";

- Legge 9/1/1989 N° 13:

"Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati";

- Decreto Ministeriale 14/6/1989 N° 236:

"Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visibilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche";

- Legge 05/02/1992 N° 104:

"Legge quadro per l'assistenza, l'integrazione sociale e i diritti delle persone handicappate";

- Legge Regionale 20/2/1989 N° 6:

"Norme sulla eliminazione delle barriere architettoniche e prescrizioni tecniche di attuazione".

Per gli interventi su edifici pubblici e su edifici privati ad uso pubblico e collettivo si applicano le norme e le prescrizioni tecniche del D.P.R. N° 384/78 come modificate e integrate dal D.M. 236/89 nonché integrate dalla L.R. 6/89.

Per gli interventi finalizzati alla eliminazione di barriere architettoniche a favore di disabile diretto beneficiario, si applicano gli artt. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 della Legge 13/89 e le prescrizioni tecniche, non contrastanti, della L.R. 6/89.

Per gli altri interventi si applicano le norme e le prescrizioni tecniche della L.R. 6/89 integrate dalle prescrizioni tecniche del D.M. 236/89 ove garantiscano soluzioni migliorative.

Infine, ove la L.R. 6/89 e il D.M. 236/89 disciplinino ipotesi non coincidenti, ad ogni ipotesi si applicano le norme e le prescrizioni tecniche della legge che la riguarda.

## **ART. 59 NORME SPECIALI PER ELETTRODOTTI, IMPIANTI E CABINE DI TRASFORMAZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA**

### 1) Cabine di trasformazione dell'energia elettrica

La costruzione di opere edilizie adibite a stazioni e cabine elettriche è subordinata a concessione edilizia rilasciata ai sensi dell'art. 9, lettera f) della Legge 28/1/1977 N° 10.

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

- il volume delle cabine non viene computato nel calcolo dell'edificazione consentita;
- la superficie coperta delle cabine non viene computata ai fini del rapporto di copertura;
- le cabine possono essere costruite a confine di proprietà in deroga alle distanze minime previste, con altezza fuori terra non superiore a m 3,50 salvo casi eccezionali di maggiore altezza imposti da comprovati motivi tecnici per i quali l'Amministrazione Comunale valuterà di volta in volta;
- le cabine possono essere costruite nelle zone di rispetto stradale, come previsto dalla Circolare del Ministero dei L.P. N° 5980 del 30/12/1970.

### 2) Piani Attuativi

Per quanto riguarda gli impianti elettrici nei Piani Attuativi, il proprietario dovrà attenersi a quanto disposto in merito alle opere di urbanizzazione primaria nella circolare del Ministero LL.PP. Dir. Gen. Urb. n. 227 del 13/1/1970.

In particolare dovranno essere indicati negli elaborati del Piano Attuativo anche gli impianti relativi alla distribuzione dell'energia elettrica ed eventuali cabine di trasformazione, con

un esplicito riferimento nella convenzione a farsi carico dei relativi oneri di realizzazione e a prendere preventivi accordi con l'ENEL in merito alla loro dislocazione.