

Comune di Derovere

Provincia di Cremona

P.G.T.

Piano delle Regole (PdR)

D.02 - Norme tecniche



Il Direttore tecnico:
Arch. Maurizio Zaglio



Il Sindaco:
Sig. Massimo Suardi

Segretario comunale:
Dott.ssa Claudia Pelizzoni

data: aprile 2014

Adozione	deliberazione C.C.	n. _____ del _____
Approvazione	deliberazione C.C.	n. _____ del _____
Pubblicazione	BURL	n. _____ del _____



Titolo 1. DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1. Contenuti e finalità del Piano delle Regole.

Il Piano delle Regole disciplina, in base alla vigente legislazione nazionale e regionale, le parti del territorio comunali che riguardano:

- 1) gli ambiti del tessuto urbano consolidato;
- 2) le aree destinate all'agricoltura;
- 3) le aree soggette a trasformazione urbanistica;
- 4) le aree invariante (salvaguardia).

Le aree individuate dal Piano delle Regole sono contenute nella tavola "D.03 Carta delle azioni di Piano: Territorio" del piano stesso.

Le presenti norme tecniche integrano le indicazioni contenute negli elaborati grafici, secondo le indicazioni e/o orientamenti indicati nella relazione illustrativa di piano.

Il Piano delle Regole è costituito dagli elaborati elencati al successivo articolo 59 delle presenti norme.

Le indicazioni contenute nel Piano delle Regole hanno carattere vincolante e producono diritti sul regime giuridico dei suoli.

Sono ammesse deroghe alle presenti norme solo per gli edifici pubblici o le attrezzature pubbliche, di uso ed interesse pubblico, come stabilito dall'articolo 41 quater della Legge Urbanistica n. 1150 del 17/08/1942.

I vincoli, le destinazioni e le norme particolari risultanti dalle tavole di piano prevalgono sulla normativa generale delle presenti norme attuative.

Art. 2. Coordinamento del Piano delle Regole con gli altri strumenti del PGT.

Per quanto non trattato dalle presenti norme si rimanda ai contenuti degli altri strumenti previsti per il PGT (Documento di Piano e Piano dei Servizi).

In particolare il Piano delle Regole recepisce le indicazioni previste dal Documento di Piano e definisce gli indici, i parametri edilizi e le classificazioni delle destinazioni d'uso, come successivamente specificato.

Le previsioni del Manuale degli interventi previsti per l'intervento sugli edifici del nucleo antico D.08 contiene le indicazioni prescrittive per gli ambiti di trasformazione; esse prevalgono sulle prescrizioni contenute nelle presenti norme.

Art. 3. Destinazioni d'Uso.

Il Piano delle Regole, in applicazione alle disposizioni degli articoli 10 e 51 della Legge Regionale 12 marzo 2005 e s.m.i definisce le destinazioni d'uso principali, quelle complementari e quelle escluse.

In generale, dove non diversamente contemplato nelle disposizioni relative alle singole aree, si devono considerare come destinazioni complementari o accessorie tutte le destinazioni non esplicitamente escluse.

Per la definizione delle destinazione d'uso, il Piano delle Regole recepisce integralmente la classificazione contenuta nell'Art. 21 delle norme tecniche del Documento di Piano.

Nei documenti presentati per l'ottenimento del titolo abilitativo ovvero per l'approvazione dei piani attuativi, deve essere dimostrato il rispetto delle prescrizioni relative alle destinazioni d'uso.

Nelle convenzioni e negli atti d'obbligo, cui fosse eventualmente subordinato il titolo abilitativo, deve essere incluso l'impegno al rispetto di dette destinazioni.

E' sempre ammesso il mutamento della destinazione d'uso da una destinazione principale a una secondaria o compatibile che comporti l'esecuzione di opere edilizie.

Il Piano dei Servizi potrà determinare in quali casi i mutamenti di destinazione d'uso possono comportare una variazione del fabbisogno d'aree e servizi pubblici e di interesse pubblico.

Art. 4. Attuazione del Piano delle Regole.

Il Piano delle Regole si attua mediante:

a) Titolo abilitativo semplice: permesso di costruire e denuncia d'inizio di attività;

b) Piani attuativi: ambiti di trasformazione urbanistica.

Nelle tavole del Piano delle Regole sono individuati i comparti assoggettati alla formazione obbligatoria del piano attuativo con la relativa specifica tipologia di detto piano.

La volumetria realizzabile all'interno di ciascun comparto assoggettato a piano attuativo (ATU) si calcola applicando i parametri ed i indici previsti per ciascuna delle aree nelle quali ricadono.

E' sempre assoggettata alla pianificazione attuativa la realizzazione delle medie strutture di vendita anche quando questa avvenga mediante il recupero di fabbricati destinati in precedenza ad altro uso.

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di promuovere piani attuativi anche per ambiti territoriali per la quale la formazione di un piano attuativo non risulta prescritta dal Piano delle Regole.

L'attuazione di detti piani comporta la cessione delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nella misura indicata dal Piano dei Servizi.

Art. 5. Salvaguardia dell'ambiente.

Per gli interventi da effettuarsi su aree in precedenza utilizzate da attività produttive o depositi di sostanze pericolose, il proponente dovrà produrre, a corredo della documentazione per la richiesta del titolo abilitativo, una indagine sulla qualità del suolo e del sottosuolo per accertare la qualità del sito con la destinazione prevista, con riferimento ai limiti disposti dalla legislazione nazionale e regionale in materia con particolare riferimento alle disposizioni contenute nel Decreto Legge 152/96.

Art. 6. Incentivazione risparmio energetico.

Il Piano delle Regole incentiva la costruzione di immobili in grado di garantire una maggiore efficienza energetica ed un minore consumo di risorse primarie (calore, aria, acqua, luce, ecc.).

A tale scopo, in sede di procedura abilitativa, può essere applicato un

incentivo in misura non superiore al 15% del volume edificabile.
L'applicazione di detto incentivo sarà regolata dai criteri di valutazione stabiliti dai regolamenti comunali in materia e sarà autorizzabile soltanto se da questi esplicitamente richiesta.

Titolo 2. NORME URBANISTICHE

Art. 7. Opere di urbanizzazione – nozione.

S'intendono tutte quelle attrezzature di servizio necessarie per dotare il territorio delle opere indicate all'articolo 4 della Legge 29.9.1964 n° 847 nonché quelle indicate all'articolo 44 della Legge 22.10.1971 n° 865 e relative integrazioni, ivi comprese le opere infrastrutturali di ogni tipo necessarie ad allacciare le singole zone ai pubblici servizi o per il potenziamento di questi ultimi.-

Art. 8. Opere di urbanizzazione primaria.

Per urbanizzazione primaria s'intende l'insieme delle aree ed opere che costituiscono i requisiti atti e necessari per rendere edificabili un'area e precisamente:

- a) la rete stradale, le aiuole spartitraffico, i marciapiedi;
- b) gli spazi di sosta e parcheggio pubblici lungo le pubbliche vie;
- c) la rete di fognatura;
- d) gli impianti di depurazione;
- e) la rete di distribuzione dell'energia elettrica con relativa cabina dell'energia elettrica di trasformazione, dell'acqua e del gas;
- f) l'impianto di illuminazione pubblica;
- g) la canalizzazione della rete telefonica;
- h) parcheggi pubblici.
- i) gli spazi di verde attrezzato a servizio dell'insediamento.

I suddetti oneri, interamente a carico dei richiedenti, possono essere monetizzati dall'Amministrazione Comunale con apposita delibera.

Art. 9. Opere di urbanizzazione secondaria.

Per opere di urbanizzazione secondaria devono intendersi, oltre alle opere tassativamente previste dall'articolo 44 della Legge 22 Ottobre 1971 n° 855 le opere necessarie a dotare la zona delle più importanti infrastrutture urbane in rapporto alle esigenze sociali dell'insediamento, nonché le opere necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi ed esattamente:

- Asili nido e Scuole materne;
- Scuole dell'obbligo;
- Mercati di quartiere;
- Delegazioni e Uffici Comunali decentrati;
- Edifici per servizi religiosi;
- Impianti sportivi di quartiere;
- Centri sociali ed attrezzature culturali;
- Ambulatori e centri sanitari;
- Parcheggi pubblici in sede propria (autosilos, autoporti);
- Aree verdi di quartiere;

Da tale nozione sono da escludere:

- gli assi viari secondari o al diretto servizio di singoli insediamenti;
- gli svincoli o allacciamenti a reti viarie di dimensione comunale o sovracomunale;
- le reti principali di servizi tecnologici di rilevanza per l'intero

agglomerato urbano o potenziamento degli stessi.

Art. 10. Piani attuativi.

Ai sensi dell'articolo 28 della Legge Urbanistica Nazionale e dell'articolo 12 e primo comma Legge Regionale 11/03/2005 n.12 e Legge Regionale 14/03/2008, n.4 in tutte gli ambiti di ristrutturazione nucleo di antica formazione (Aree A1-A2) e ambiti di trasformazione insediativa (aree C1 e C2) è soggetta a preventivo piano attuativo come espressamente individuato nella tavola nella tavola D.03 “Carta delle azioni di Piano: Territorio” e nella tavola D.03.1- “Carta delle azioni di Piano: Capoluogo e Frazioni” D.03.2- “Carta delle azioni di Piano: Frazioni” e precisamente:

- a) Area A1 – A2 Piano Particolareggiato e/o Piani di Recupero;
- b) Area C1 – C2– Programma Integrato di Intervento (ATU);

Tale piano è normalmente di iniziativa privata, ma può essere promosso dall'Amministrazione Comunale come Piano Attuativo d'Ufficio quando sia accertata l'inerzia dei proprietari interessati.-

Art. 11. Convenzione di attuazione del piano attuativo.

L'approvazione del piano di attuativo è subordinata alla stipulazione tra il Comune e le proprietà interessate di una convenzione inerente ai modi e i tempi di attuazione e l'assunzione degli oneri di urbanizzazione.

I contenuti essenziali degli elaborati del piano di lottizzazione devono essere i seguenti:

- 1) Stralcio del Piano delle Regole vigente con individuazione della zona oggetto dello strumento attuativo;
- 2) Stralcio delle norme tecniche del Piano delle Regole vigente;
- 3) Planimetria del progetto di piano attuativo disegnata su mappa catastale;
- 4) Schemi tipologici, profili e sezioni significative;
- 5) Estratto di mappa con indicazione dei dati catastali relativi alle ditte comprese nel piano;
- 6) Progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione;
- 7) Schema di convenzione.

Art. 12. Strumenti attuativi vigenti.

Si applicano gli indici, i parametri urbanistici e i modi e i tempi di attuazione previsti negli atti convenzionali sottoscritti tra l'Amministrazione Comunale e gli aventi diritto all'edificazione.

Art. 13. Piani di recupero – stralcio.

L'Amministrazione Comunale potrà accettare piani di recupero stralcio, nelle aree A1, purché in attinenza con le seguenti norme morfologiche di rispetto ambientale:

- le coperture dovranno essere realizzate a falde piane con pendenza del 30/35% e prevedere l'uso di tegole curve di laterizio (coppo tradizionale) recuperando, ove possibile, il materiale originale. È vietata la creazione di volumi tecnici

- sporgenti dalle linee di falda;
- nelle coperture non dovranno realizzarsi nuove aperture salvo quelle strettamente indispensabili per garantire la manutenzione del tetto e il funzionamento tecnologico dell'edificio, e comunque secondo i disposti della Legge Regionale 15 luglio 1996, n.15. Abbaini e comignoli dovranno essere di foggia tradizionale reimpiegando, ove possibile, il materiale originale;
 - le gronde non dovranno aggettare più di 60 cm. rispetto al filo della facciata sia verso spazio pubblico che privato. Dovranno realizzarsi in legno o essere rivestite da mensole e frontali in laterizio di foggia tradizionale. È vietato in ogni caso l'uso di calcestruzzo armato a vista;
 - i canali di gronda e i pluviali dovranno realizzarsi in rame o in altro materiale verniciato di colore scuro;
 - i serramenti esterni di porte e porte-finestre dovranno realizzarsi in legno tinteggiato opaco o mordenzato scuro in forma di doppia anta piena o specchiata con gelosie (persiana tradizionale). È vietato in ogni caso l'uso di serramenti avvolgibili;
 - i serramenti interni di finestre e porte - finestre visibili dall'esterno dovranno anch'essi realizzarsi in legno tinteggiato opaco in forma di doppia anta specchiata e risultare arretrati di almeno una testa di mattone rispetto al filo esterno di facciata;
 - le finestre poste al piano terreno non potranno dotarsi di serramento esterno ma saranno difese da inferriate arretrate rispetto al filo esterno di facciata, reimpiegandosi, ove possibile, il materiale originale;
 - i portoni dei passi carrai e i portoncini degli accessi pedonali andranno realizzati completamente in legno tinteggiato opaco a doghe orizzontali o secondo altra foggia che sarà prescritta dall'Amministrazione Comunale in relazione alla natura dei luoghi;
 - le vetrine dei negozi e laboratori potranno realizzarsi anche in vetro e metallo, purché verniciato opaco e di colore scuro;
 - la larghezza delle finestre non potrà superare i 100 cm., quella dei passi carrai non potrà superare i 350 cm, quella dei negozi non potrà superare i 300 cm;
 - le aperture si adoreranno solamente di davanzali e soglie esterne che, ove non realizzati in cotto, potranno anche essere in pietra naturale o artificiale purché opaca (tipo arenaria) e di semplice disegno. È vietato in ogni caso l'uso di marmi;
 - le facciate e frontespizi saranno intonacati al civile e tinteggiati lisci senza rilievi o graffiature salvo per le eventuali zoccolature che, non più alte di 80 cm. dalla quota marciapiede, potranno realizzarsi ad intonaco strollato o simili. È vietato in ogni caso l'uso di pietre naturali;
 - non saranno ammessi balconi o altri corpi aggettanti dalle facciate visibili da spazi pubblici;
 - all'interno degli edifici andrà comunque prevista la conservazione degli elementi architettonici di maggior pregio (le volte in muratura e in canniccio, i solai a cassettoni di buona fattura, porticati, logge, colonne, e quant'altro sia riconosciuto come meritevole di salvaguardia);

- la pavimentazione degli spazi esterni sarà realizzata in ciottoli, in cotto o in pietre naturali (tipo granito o beola) o altro materiale preventivamente autorizzato;
- andranno salvaguardate le piantumazioni esistenti. Le nuove alberature dovranno essere di tipo tradizionale con l'esclusione categorica delle conifere;

Tutti gli interventi edilizi, qualora si debbano effettuare sugli immobili soggetti a tutela monumentale o ambientale, siano essi inclusi o meno in piani attuativi, sono comunque subordinati all'acquisizione preventiva del relativo nulla-osta delle competenti autorità amministrative.

Titolo 3. PEREQUAZIONE URBANISTICA

Art. 14. Obiettivi della perequazione.

È assunto come obiettivo, del presente Piano delle Regole, la perequazione tra i proprietari delle aree interessate dalle previsioni edificatorie ed i proprietari dei terreni vincolati dal sistema dei servizi.

Le disposizioni di cui al presente articolo sono applicate, nei limiti consentiti dalla vigente legislazione e dagli accordi sottoscritti dai proprietari interessati, nelle seguenti zone omogenee:

- Area A1 (nucleo di antica formazione);
- Area A2 (edifici e parchi di antica formazione);
- Area B1 (aree residenziali di recente impianto urbano);
- Area C1–C2 (aree residenziali e commerciali di trasformazione urbana).

Gli ambiti all'interno dei quali potranno essere applicata la perequazione urbana tra i proprietari è individuata nella tavola "D.05 Carta della perequazione urbana" attribuendo ai soli fini perequativi, a tutte le aree in previsione del sistema dei servizi pubblici, un indice d'edificabilità pari a 0,50 mc/mq. (residenziale) o mq/mq. 0.20.

I proprietari delle aree, ricadenti nelle previsioni indicate al precedente comma, hanno la facoltà di trasferire in tutto o in parte, alle condizioni del successivo articolo, la volumetria o la superficie lorda di pavimento di pertinenza della stessa, negli ambiti di comparto sui quali le presenti norme ne consentono la concentrazione.

Art. 15. Trasferimenti di diritti edificatori delle aree vincolate in ambiti insediativi privati.

I proprietari di aree ricadenti nelle aree A1, A2, B1, C1 e C2 potranno chiedere all'Amministrazione Comunale di trasferire, ai fini e negli ambiti di cui ai punti dell'articolo precedente, i volumi di pertinenza dell'intera area stessa o parte di essa avente i requisiti dei cui al successivo articolo 16.

Al fine del suddetto trasferimento, con le norme previste al successivo articolo, dovrà essere ceduta gratuitamente l'area di appartenenza del volume riguardante.

Il trasferimento del volume è consentito solo ai fini della realizzazione di interventi di nuova costruzione, ivi compresi quelli di ampliamento di edifici esistenti.

Il volume di cui ai commi precedenti potrà essere utilizzato solo al fine di eccedere la volumetria massima prevista per la zona.

Nei casi di interventi di nuova costruzione promossi da demolizione di edifici esistenti, i parametri urbanistici eccedenti trovano applicazione solo per i volumi in aggiunta a quelli già in essere.

Art. 16. Atti convenzionali.

Ai fini del trasferimento del volume consentito (minimo 50 mc.) dagli articoli precedenti occorre che le aree vincolate, oggetto di calcolo, siano cedute gratuitamente al Comune.

Tale cessione potrà avvenire con convenzione relativa all'attuazione dello strumento attuativo nella quale sarà concentrata la volumetria

oggetto di trasferimento oppure con apposito successivo atto. Nella prima ipotesi dovrà essere, in modo puntuale, indicato il volume trasferito, secondo il calcolo previsto all'articolo 14, i mappali ed il foglio di riferimento e i dati della proprietà intestataria.

L'Amministrazione Comunale potrà accettare le convenzioni, anche per la presentazione dei permessi di costruire, ma per il suo rilascio dovrà essere predisposto l'atto di passaggio tra il proprietario dell'area e l'Amministrazione Comunale.

Tutti gli atti di cessione al Comune dovranno essere a cura e spese degli operatori interessati.

Titolo 4. NORME A CARATTERE GENERALE

Art. 17. Parcheggio e autorimesse

Nelle nuove costruzioni assoggettate a preventivo Piano Attuativo, devono essere ricavati nell'area edificabile aree attrezzate a parcheggio nella misura di 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione, come previsto dall'articolo 2 della Legge 122/89.

Art. 18. Sistemazione aree prospicienti le strade

Le aree esterne alla costruzione, ove possibile, dovranno essere sistemate a giardino e piantumate. Nelle zone d'espansione la superficie non filtrante (pavimentazione) non potrà superare il 30% dell'intera area esterna.

Art. 19. Recinzioni

Per il nucleo antico e per gli edifici di antica formazione sono ammesse lungo le strade recinzioni in muratura conforme al profilo architettonico esistente.

Per le recinzioni interne sono da preferire le recinzioni naturali (siepi verdi). Le recinzioni non trasparenti non potranno superare l'altezza di ml. 1.80 quelle parzialmente trasparenti potranno avere un'altezza pari a ml. 1.80 di altezza di cui ml. 0.80 in muratura la parte sovrastante in cancellata di ferro o grigliati trasparenti.

Per le aree B sono ammesse recinzioni fino a ml. 1.60 di altezza di cui ml. 0.60 in muratura, la parte sovrastante in cancellata di ferro o grigliati trasparenti.

Per le aree C sono ammesse recinzioni solo lungo le strade e ai limiti delle lottizzazioni.

La suddivisione dei lotti potrà essere attuata con recinzioni aventi le caratteristiche indicate per la zona B, solamente nelle tipologie mono e bifamiliari potranno essere ammesse recinzioni diverse quando conseguono da uno studio ambientale con propria dignità architettonica e non determinano contrasto con l'ambiente circostante.

Per le aree D ove lo richiedono ragioni inerenti le lavorazioni effettuate nei nuovi complessi produttivi, sono ammesse recinzioni murarie fino all'altezza di ml. 2.50. Lungo le pubbliche vie le recinzioni non potranno superare l'altezza di ml. 1.80 di cui ml. 0.60 in muratura, la parte sovrastante in cancellata di ferro o grigliati trasparenti.

Per le aree E sono ammesse recinzioni chiuse fino a ml. 3.00 lungo le aziende agricole.-

Norma generale. Al fine di consentire la visibilità veicolare, nelle intersezioni tra strade pubbliche, la posa di siepi verdi dovrà essere arretrata di ml. 2.00 da punto d'intersezione.

Art. 20. Fattibilità geologica

Tutti gli interventi relativi alla modificazione del territorio, inerente ai

sistemi infrastrutturali, le nuove costruzioni, le ristrutturazioni e gli ampliamenti, dovranno essere verificati con la carta della fattibilità geologica, che fa parte integrante del presente piano.

I progetti dovranno essere predisposti secondo le classi e sottoclassi di fattibilità, per ciascuno delle quali sono indicate le indagini da effettuare e le cautele da adottare per ogni singolo intervento progettuale.

Art. 21. Norme tecniche Piano Geologico.

Le norme geologiche di piano costituiscono la normativa d'uso della Carta di Fattibilità e riportano per ciascuna classe le indicazioni in merito alle indagini di approfondimento ed alla loro estensione, da effettuarsi prima degli interventi urbanistici, con riferimento alla tipologia ed all'intensità del fenomeno che ha determinato l'assegnazione della classe di fattibilità.

Va comunque ricordato che tali norme tecniche si sommano a quelle di tutela ambientale previste dai vari vincoli, che di volta in volta possono imporre soluzioni e studi aggiuntivi rispetto a quanto esposto in tale sede, secondo le intenzioni degli enti gestori dei vincoli.

Di seguito si riportano le norme geologiche inerenti gli studi di approfondimento e le opere di mitigazione del rischio, eventualmente da realizzare.

Art. 22. Classe di fattibilità 2A (Limitazioni derivanti dalle caratteristiche dei terreni di substrato).

E' inserito in classe 2 l'intero territorio comunale sul quale sono state riscontrate modeste limitazioni derivanti dalla presenza di coperture limose o limo-argillose di modeste proprietà geotecniche e spessore metrico le quali, caratterizzate da una ridotta permeabilità, rendono talora difficoltoso il drenaggio e lo smaltimento delle acque superficiali.

Nel caso di interventi edilizi ed urbanistici, ad integrazione di quanto già previsto dagli artt. 1 e 2 del Piano geologico, sarà necessario:

1. prevedere il corretto smaltimento delle acque meteoriche;
2. valutare le possibili interazioni tra acque di superficie e sedime di fondazione,

rammentando come l'eventuale ristagno di acqua meteorica possa contribuire a un

generale peggioramento delle caratteristiche geotecniche dei terreni.

Art. 23. Classe di fattibilità 3A (Falda con ridotta soggiacenza).

Considerato che l'unico fattore di protezione di un acquifero scarsamente soggiacente è costituito dalle diffuse coperture fini, si dovranno limitare le attività e gli elementi che rappresentano una discontinuità nei terreni superficiali e divengano vie preferenziali per la veicolazione di sostanze verso le acque sotterranee (pozzi perdenti, serbatoi interrati ecc.).

In fase di progettazione di nuove strutture ed opere di fondazione, oltre a quanto già previsto dall'art. 1 delle presenti norme, dovrà essere valutato il grado di saturazione dei depositi naturali indotto dalla presenza di acqua sotterranea nel sedime di fondazione (mediamente a profondità inferiore di 2 m), la quale contribuisce ad un generale peggioramento delle caratteristiche geotecniche dei terreni (localmente

costituiti da coperture di limitata capacità portante e significativa propensione ai cedimenti).

La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate modeste limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso, che possono essere superate mediante approfondimenti di indagine e accorgimenti tecnico-costruttivi e senza l'esecuzione di opere di difesa (Soggiacenza maggiore di 2 m. e buone qualità geotecniche dei terreni).

Comprende i terreni del livello fondamentale di pianura (L.F.d.P.), caratterizzati da soggiacenza della falda > 2m, con vulnerabilità idrogeologica media e caratteristiche geotecniche almeno discrete. Per quanto riguarda nuove espansioni, eventualmente da prevedere in tali aree si raccomanda l'esecuzione di approfondimenti geologico tecnici ed idrogeologici, con redazione di relazione geotecnica ed idrogeologica per i piani attuativi e per singoli edifici di edilizia pubblica, costruzioni industriali ed artigianali, edifici rurali (stalle, porcilaie, vasche di contenimento liquami ecc.) che stabiliscano puntualmente la soggiacenza e la massima escursione della falda, natura e caratteristiche geotecniche dei terreni.

Per quanto riguarda le costruzioni rurali, in specifico, non è consentita l'esecuzione di vasche di contenimento liquami interrate prive di adeguate misure di impermeabilizzazione.

Art. 24. Classe di fattibilità 3B (Fascia di rispetto del pozzo acquedottistico).

Rientra in classe 3 la zona di rispetto del pozzo ad uso potabile-acquedottistico: le attività e le strutture vietate e quelle consentite sono regolamentate dalla disciplina specifica (D.Lgs. 152/06; D.G.R. n. 6/15137/96, D.G.R. n. 7/12693 del 10 aprile 2003 e s.m.i.).

In particolare, nella zona di rispetto sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolose lo svolgimento delle seguenti attività:

1. dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;
2. accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
3. spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
4. dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;
5. aree cimiteriali;
6. apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
7. apertura di pozzi, ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
8. gestione di rifiuti;
9. stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
10. centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
11. pozzi perdenti;

12. pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione.

Per gli insediamenti e/o le attività sopracitate preesistenti, ove possibile e comunque ad eccezione delle aree cimiteriali, dovranno essere adottate le misure per il loro allontanamento: in ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza.

Le attività consentite nella fascia di rispetto, invece, risultano regolamentate dalla D.G.R.L. n. 7/12693 del 10.04.2003; in particolare valgono le seguenti indicazioni e prescrizioni.

a. Realizzazione di infrastrutture fognarie - Per fognature si intendono i collettori di acque bianche, di acque nere e misti, nonché le opere fognarie di interesse sia pubblico che privato.

Le fognature e le opere d'arte connesse (pozzetti e camerette), da realizzare nella zona di rispetto, dovranno costituire un sistema a tenuta bidirezionale, cioè dall'interno verso l'esterno e viceversa, e dovranno recapitare esternamente all'area di rispetto.

I nuovi tratti di rete fognaria potranno essere realizzati con tubazioni in cunicolo interrato con pareti impermeabilizzate, avente fondo inclinato verso l'esterno della zona di rispetto, e corredato di pozzetti rompitratta, i quali dovranno possedere analoghe caratteristiche di tenuta ed essere ispezionabili, oggetto di possibili manutenzioni e con idonea capacità di trattenimento.

In alternativa la tenuta deve essere garantita privilegiando l'impiego di manufatti in materiali idonei e valutando le prestazioni nelle peggiori condizioni di esercizio. Tale caratteristica deve essere garantita da tutte le fognature (principali, secondarie, allacciamenti) e per tutte le opere d'arte comprese nella zona di rispetto, anche se appartenenti a gestori diversi (per esempio pubblici o privati). Le "peggiori condizioni di esercizio" sono riferite alla situazione di livello liquido all'intradosso dei chiusini delle opere d'arte.

Le strutture devono essere realizzate, per i tratti interessanti l'area di rispetto, in assenza di opere di sollevamento ed evitando, ove è possibile, la presenza di manufatti che possano costituire momenti di discontinuità (quali sifoni).

All'interno dell'area di rispetto non è consentita la realizzazione di fosse settiche, impianti di depurazione, pozzi perdenti e bacini di accumulo di liquami. E' in generale opportuno evitare la dispersione di acque meteoriche, anche proveniente da tetti, nel sottosuolo e la realizzazione di vasche di laminazione e di prima pioggia.

Per tutte le fognature nuove (principali, secondarie, allacciamenti) insediate all'interno dell'area di rispetto sono richieste le verifiche di collaudo. Il Comune approva i progetti di pubbliche fognature e verifica le caratteristiche previste per gli allacciamenti e ne autorizza la realizzazione alle condizioni sopra evidenziate e la messa in esercizio a seguito di esito favorevole del collaudo.

b. Realizzazione di infrastrutture edilizie e relative opere di urbanizzazione – Al fine di proteggere le risorse idriche captate, il Comune, nei propri strumenti di pianificazione urbanistica, favorisce la destinazione delle zone di rispetto dei pozzi destinati all'approvvigionamento potabile a verde pubblico, ad aree agricole o ad usi residenziali a bassa densità abitativa.

Le nuove edificazioni possono prevedere volumi interrati ad una distanza di almeno 5 m dalla superficie della falda captata ad uso

potabile tenendo conto delle oscillazioni piezometriche di lungo periodo (indicativamente ultimi 50 anni).

Per la progettazione e costruzione di edifici e infrastrutture non possono essere realizzati sondaggi e indagini di sottosuolo che comportino la creazione di vie preferenziali di inquinamento della falda captata ad uso potabile.

A servizio delle nuove abitazioni non saranno realizzati depositi di materiali pericolosi non gassosi, anche in serbatoi di piccolo volume a tenuta, sia sul suolo che nel sottosuolo (stoccaggio di sostanze chimiche pericolose ai sensi dell'art. 21, comma 5, lett. i) d. lgs. 258/00 e s.m.i.). Inoltre non è consentito l'insediamento di condotte per il trasporto di sostanze pericolose non gassose e l'utilizzo di diserbanti e fertilizzanti all'interno di parchi e giardini, a meno di non utilizzare sostanze antiparassitarie che presentino una ridotta mobilità.

c. Realizzazione di infrastrutture viarie, ferroviarie e di servizio in genere - All'interno delle zone di rispetto è consentito l'insediamento di nuove infrastrutture viarie e ferroviarie, fermo restando il rispetto delle prescrizioni di seguito specificate.

Le infrastrutture viarie a forte densità di traffico (strade statali, provinciali, strade urbane ad elevato transito) dovranno essere progettate e realizzate in modo da garantire condizioni di sicurezza dallo sversamento ed infiltrazione di sostanze pericolose in falda prevedendo un manto stradale o un cassonetto di base impermeabili e un sistema per l'allontanamento delle acque di dilavamento che convogli gli scarichi al di fuori della zona o a condotto fognario impermeabile.

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

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

E' vietato, nel tratto viario o ferroviario che attraversa la zona di rispetto, il deposito e lo spandimento lungo le strade e le linee ferroviarie di sostanze pericolose che possono percolare fino a raggiungere gli orizzonti acquiferi, quali fondenti stradali, prodotti antiparassitari ed erbicidi, a meno di non utilizzare sostanze che presentino ridotta mobilità nei suoli.

Per le opere viarie o ferroviarie da realizzare in sottosuolo deve essere garantita la perfetta impermeabilizzazione delle strutture di rivestimento e le stesse non dovranno interferire con l'acquifero captato, in particolare dovrà essere mantenuta una distanza di almeno 5 m dalla superficie freatica, qualora l'acquifero freatico sia oggetto di captazione. Tale distanza dovrà essere determinata tenendo conto delle oscillazioni piezometriche di lungo periodo (indicativamente 50 anni).

E' opportuno favorire la costruzione di cunicoli multiuso per il posizionamento di varie infrastrutture anche in tempi successivi in modo da ricorrere solo in casi eccezionali ad operazioni di scavo all'interno dell'area.

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

E' vietato lo spandimento di liquami e la stabulazione, come previsto dal Regolamento Attuativo della L.R. 37/93 e s.m.i..

Per i nuovi insediamenti e per quelle aziende che necessitano di adeguamenti delle strutture di stoccaggio, tali strutture non potranno

essere realizzate all'interno delle aree di rispetto, così come dettato dall'art. 9 punto 7 del Regolamento Attuativo della L.R. 37/93.

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

La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate consistenti limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso per le condizioni di pericolosità/vulnerabilità individuate, per il superamento delle quali potrebbero rendersi necessari interventi specifici o opere di difesa.

3.1 - Sottoclasse 3a

In questa sottoclasse ricade: la fascia di rispetto dai pozzi pubblici per approvvigionamento idropotabile, con raggio 200 ml ed in essa si applica il disposto del D.Lgs. 03.05.2006 e smi, art. 94 ferma restando la facoltà del Comune di chiedere, alla Regione, la riduzione della fascia di rispetto attivando la procedura prevista dalla Deliberazione G.R. 27/6/96 n° 6/15137.

3.2 - Sottoclasse 3b

Comprende il rispetto dal cimitero comunale, in essa si applicano le norme igienico sanitarie ed ambientali disposte dallo Stato e dalla Regione.

3.3 - Sottoclasse 3c

I corsi d'acqua individuati nella "Carta idrogeologica e del sistema idrografico", alla scala 1:10.000, nei loro tratti esterni al perimetro dei centri edificati, sono oggetto di particolare tutela poiché costituiscono un elemento paesistico ambientale essenziale della pianura cremonese. Essi vanno salvaguardati nel loro percorso, mantenuti nella piena funzionalità idraulica ed integrati nel contesto paesistico ambientale in cui scorrono.

Per essi si propone la seguente disciplina:

tutti i corsi d'acqua, così come sopra individuati, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, e quelli che ne ricostituiscano l'alberatura di ripa con essenze tipiche;

tutti i canali verranno mantenuti con fondo e sponde in terra, gli interventi di impermeabilizzazione dovranno essere limitati e circoscritti solo a quelli che razionalizzano la distribuzione dell'acqua irrigua e la raccolta di quella di colò;

nella fascia di 10 ml, misurata dal ciglio superiore del canale, è vietato lo stoccaggio, anche temporaneo, di rifiuti di ogni genere e di reflui organici ed è tanto più vietato lo spargimento di ogni tipo di fango o rifiuto di provenienza civile ed industriale.

Per ogni opera o intervento che si intende eseguire sui corsi d'acqua, esterni ed interni al perimetro del centro edificato, si deve acquisire, prima del rilascio di ogni provvedimento del Comune, l'autorizzazione della Regione, ai sensi del R.D.25.07.1904 n. 523, art. 93 e seguenti. Su questi corsi d'acqua pubblica gli interventi dovranno, preferibilmente, essere eseguiti con criteri di ingegneria naturalistica e i lavori sui manufatti e le opere d'arte dovranno essere eseguiti con materiali tipici.

3.4 - Sottoclasse 3d

La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso, che possono essere superate mediante

approfondimenti di indagine e accorgimenti tecnico-costruttivi dovute ad una bassa soggiacenza della falda (1-2 ml).

Gli studi geologico tecnici ed idrogeologici, di cui all'art. 5 dovranno, tra l'altro, stabilire puntualmente la soggiacenza e la massima escursione della falda, natura e caratteristiche geotecniche dei terreni. A garanzia dell'integrità qualitativa delle acque sotterranee, gli scavi per la realizzazione di nuove edificazioni dovranno essere mantenuti ad almeno 1,0 ml dal massimo livello piezometrico rilevato o conosciuto; in caso di impossibilità a mantenere tale franco è vietata l'esecuzione di opere in sotterraneo (autorimesse, cantine, ecc.).

L'attuazione delle previsioni edificatorie è inoltre subordinata alla verifica idraulica dei corpi idrici recettori delle acque di dilavamento, in relazione all'effetto d'impermeabilizzazione del suolo. La portata defluente verso il corpo idrico deve essere determinata considerando la curva di probabilità pluviometrica con tempo di ritorno pari a 10 anni.

Art. 25. Classe di fattibilità 4 A (Fascia di tutela assoluta del pozzo acquedottistico)

In classe 4 ricade la zona di tutela assoluta del pozzo pubblico ad uso acquedottistico, prevista dal DLgs. 152/06 e avente un'estensione di 10 m di raggio, adibita esclusivamente all'opera di captazione e alle infrastrutture di servizio.

Art. 26. Classe di fattibilità 4 B (Reticolo idrografico)

Rientra nella classe 4 tutto il reticolato idrografico, relative opere idrauliche e fasce di rispetto estese dalla sommità di ciascuna sponda secondo specifica disciplina, sui quali vigono le norme di polizia idraulica (R.D. n. 368/1904, R.D. n. 523/1904 e s.m.i.).

Art. 27. Norme tecniche finalizzate agli studi di approfondimento per la progettazione degli interventi edilizi

In sede di progettazione di piani attuativi e interventi edilizi (nuove costruzioni e ricostruzioni), si prescrive la realizzazione di indagini finalizzate all'approfondimento geologico tecnico ed idrogeologico del sito, con redazione di apposita relazione geotecnica ed idrogeologica ai sensi del Decreto Ministeriale del 14 gennaio 2008 n.29581, finalizzate, in particolare all'individuazione della capacità portante del terreno in relazione alla tipologia di fondazione.

Gli studi di approfondimento dovranno essere realizzati prima della progettazione degli interventi edilizi e la relazione geologica e geotecnica di supporto dovrà essere consegnata in sede di presentazione dei Piani Attuativi o in sede di richiesta del permesso di costruire.

Al fine di garantire l'invarianza idraulica degli interventi, si dovrà valutare la possibilità di realizzare bacini volani con effetto di cassa d'espansione per attenuare gli scarichi nei corpi recettori in caso di precipitazioni di notevole intensità.

Per la definizione dell'azione sismica di progetto, lo stesso Decreto Ministeriale del 14 gennaio 2008 n. 29581, individua la stima dei parametri spettrali necessari che dovranno essere effettuati direttamente per il sito in esame, sulla base delle informazioni disponibili nel reticolo di riferimento riportato nella tabella 1 nell'allegato B del D.M. citato.

I risultati delle eventuali analisi di secondo e terzo livello, che si dovesse scegliere di eseguire, dovranno essere utilizzate in fase di progettazione al fine di ottimizzare l'opera e gli eventuali interventi di mitigazione della pericolosità.

Art. 28. Piano acustico

È fatto obbligo di rispettare le prescrizioni previste dal Piano Acustico vigente, che fa parte integrante del presente piano, e di allegare alla domanda di permesso di costruire una documentazione di Previsione d'Impatto Acustico per i seguenti interventi:

- opere soggette a VIA. (valutazione di impatto ambientale);
- aeroporti, aviosuperfici ed eliporti;
- strade di tipo A (autostrade), B (strade extraurbane principali), C (strade extraurbane secondarie), D (strade urbane di scorrimento), E (strade urbane di quartiere), F (strade locali), secondo la classificazione di cui al decreto legislativo 30 aprile 1992 n.285, e successive modificazioni;
- infrastrutture ferroviarie;
- nuove attività produttive;
- nuovi impianti ed infrastrutture adibite ad attività produttive;
- centri commerciali polifunzionali, discoteche, circoli privati e pubblici esercizi, impianti sportivi.

È fatto inoltre obbligo di produrre una Documentazione Previsionale del Clima Acustico delle aree interessate alla realizzazione delle seguenti tipologie di insediamenti:

- scuole ed asili nido;
- ospedali;
- case di cura e di riposo;
- parchi pubblici urbani ed extraurbani;
- nuovi insediamenti residenziali prossimi alle opere di cui all'elenco del comma 1, DGR Regione Lombardia n. 7/8313 del

Titolo 5. DISCIPLINA DELLE AREE

Art. 29. Suddivisione in aree territoriali omogenee

L'intero territorio Comunale è suddiviso dal PdR in aree territoriali omogenee secondo le prescrizioni ai sensi dell'articolo 17 della Legge 6/8/1967 e del D.I. 2/4/1968 N.1.444 e precisamente:

Area A - Parti di territorio storico;

La area A è suddivisa in due sottoarea:

- Sottoarea A1, nucleo di antica formazione;
- Sottoarea A2, edifici e parchi di antica formazione;

Area B - Parti di territorio già edificate non comprese nella area A.

Le aree B sono suddivise in una sottoaree:

- Sottoarea B1, area residenziale tessuti urbani consolidati;

Area C - Parti di territorio inedificate e destinate a nuova espansione.

La area C è suddivisa in due sottoarea:

- Sottoarea C1, aree residenziali di trasformazione urbana.
- Sottoarea C2, aree commerciali di trasformazione urbana.

Area D - Parti del territorio destinate a complessi produttivi e terziari.

Le aree D sono suddivise in:

- Sottoarea D1, area per insediamenti industriali/artigianali consolidati;

Area E - Parti del territorio destinate ad attività agricola.

La area E è suddivisa in sei sottoaree:

- Sottoarea E1, aree agricole di interesse comunale invariante;
- Sottoarea E2, aree agricole di interesse comunale ;
- Sottoarea E3, aree agricole di interesse sovracomunale;
- Sottoarea E4, aree agricole sottoposte ad accordo di programma;
- Sottoarea E5, aree a verde privato.

Art. 30. AREA TERRITORIALE OMOGENEA A

Sottoarea A1 – Area del nucleo di antica formazione.

A1.1 - Destinazioni escluse:

Du1.2-Du1.3 - Du2.0 – Du3.0 – Du4.0 – Du5.0 con eccezione del punto Du5.1.

A1.2 - Destinazione ammessa:

Du1.0 - Residenza.

Abitazioni e relativi servizi (locali di sgombero, autorimesse di pertinenza e relativi spazi di manovra, depositi di biciclette o carrozzine) nonché spazi ed attrezzature di uso collettivo inseriti negli edifici residenziali. Ricadono in questa categoria anche le attività professionali quando sono esercitate in alloggi o ambienti ad uso promiscuo, residenziale e

lavorativo, ed in generale gli uffici con SLP non superiore a mq.150.

Du1.1 - Attività orientata all'uso alberghiero e di ristorazione.

Du5.1.1 - Esercizi commerciali.

Esercizi commerciali di vicinato (VIC), aventi superficie di vendita inferiore o uguale a mq.150.

A1.3 - Tipo di intervento:

- piani di recupero e/o piani particolareggiati ove individuati nelle tavole tavola D.03 “Carta delle azioni di Piano: Territorio” e nella tavola D.03.1- “Carta delle azioni di Piano: Capoluogo e Frazioni” D.03.2- “Carta delle azioni di Piano: Frazioni” e nel Manuale (D.08) per gli interventi previsti sugli edifici nel nucleo antico.

- singoli permessi di costruzione, in mancanza dell'avvenuta approvazione degli strumenti attuativi, sono ammessi unicamente quando trattasi d'interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo, di restauro e ristrutturazione edilizia, purché non si verificano aumenti di volume, modifica della sagoma esistente, alterazione delle caratteristiche architettoniche e modifiche prevalenti delle destinazioni d'uso degli edifici e opere di adeguamento igienico e tecnologico purché non si superi il 10% del volume esistente e si dimostri l'impossibilità a una diversa e adeguata soluzione architettonica dell'intervento previsto.

a1.4 - Definizioni :

A1.4.1- Manutenzione ordinaria.

Sono definiti interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti.

A1.4.2 - Manutenzione straordinaria

Sono definiti interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in un'unità immobiliare.

A1.4.3 - Restauro e risanamento conservativo.

Sono così definiti gli interventi edilizi rivolti a conservare e recuperare l'organismo edilizio ed assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni dell'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costruttivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

A1.4.5- Ristrutturazione edilizia.

Sono così definiti gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possano portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costruttivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ristrutturazione parziale o totale nel rispetto della volumetria preesistente fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

A1.4.6-.Ristrutturazione urbanistica.

La ristrutturazione urbanistica riguarda gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico/ edilizio o con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

A1.4.7- Nuove costruzioni.

S'intendono interventi di questo tipo quelli, di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti e precisamente:

- 1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al numero 6;
- 2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
- 3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedito;
- 4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- 5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- 6) gli interventi pertinenziali che gli atti di pianificazione territoriale e i regolamenti edilizi, anche in relazione al pregio ambientale paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale;
- 7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedito;

A1.4.8- Demolizioni.

Sono unicamente quelle previste dal Piano Particolareggiato e/o Piano di Recupero relative ad edifici non significativi e sono motivate da interventi di ristrutturazione e/o di ridisegno urbano.

È fatto obbligo al proprietario che intende demolire, presentare un progetto che non sia in contrasto con quanto previsto dalle tavole di progetto del Piano delle Regole per quanto concerne gli spazi aperti. Le demolizioni sono ammesse dopo l'approvazione definitiva dal Piano di Governo del Territorio.

È soggetto al parere della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici di Brescia – Cremona - Mantova (D.Lgs. 29 ottobre 1999, n. 490) i seguenti edifici:

1. Chiesa San Giorgio – Capoluogo;
2. Chiesa Sant'Anna – Casalorzo Geroldi;
3. S.S. Nazario e Celso – Casalorzo Boldori
4. San Fermo – Ca' de' Bonavogli
5. Santuario dedicato alla Beata Vergine – Ca' de' Cervi.

Sottoarea A2 – Edifici e parchi di antica formazione.

A2.1 - Destinazioni escluse:

Du1.1- Du1.2-Du1.3 - Du2.0 – Du3.0 – Du4.0 – Du5.0-

A2.2 - Destinazione ammessa:

Du1.0 - Residenza.

Abitazioni e relativi servizi (locali di sgombero, autorimesse di pertinenza e relativi spazi di manovra, depositi di biciclette o carrozzine) nonché spazi ed attrezzature di uso collettivo inseriti negli edifici residenziali. Ricadono in questa categoria anche le attività professionali quando sono esercitate in alloggi o ambienti ad uso promiscuo, residenziale e lavorativo, ed in generale gli uffici con SLP non superiore a mq.150.

A2.3 - Tipo di intervento:

- piani di recupero e/o piani particolareggiati ove individuati nelle tavole D3.1-Quadro di sintesi delle strategia di piano –capoluogo quadrante1 , D3.2 -Quadro di sintesi delle strategia di piano –frazione quadrante2 e nel Manuale (D6) per gli interventi previsti sugli edifici nel nucleo antico.
- singoli permessi di costruzione, in mancanza dell'avvenuta approvazione degli strumenti attuativi, sono ammessi unicamente quando trattasi d'interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo, di restauro e ristrutturazione edilizia, purché non si verifichino aumenti di volume, modifica della sagoma esistente, alterazione delle caratteristiche architettoniche e modifiche prevalenti delle destinazioni d'uso degli edifici e opere di adeguamento igienico e tecnologico purché non si superi il 10% del volume esistente e si dimostri l'impossibilità a una diversa e adeguata soluzione architettonica dell'intervento previsto.

A1.4 - Definizioni :

A1.4.1 - Manutenzione ordinaria.

Sono definiti interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi,

purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti.

A2.4.2 - Manutenzione straordinaria

Sono definiti interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in un'unità immobiliare.

A2.4.3 - Restauro e risanamento conservativo.

Sono così definiti gli interventi edilizi rivolti a conservare e recuperare l'organismo edilizio ed assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni dell'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costruttivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

A2.4.5- Ristrutturazione edilizia. Sono così definiti gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possano portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diviso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costruttivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ristrutturazione parziale o totale nel rispetto della volumetria preesistente fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

A2.4.6-.Ristrutturazione urbanistica.

La ristrutturazione urbanistica riguarda gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico/ edilizio o con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

A2.4.7- Nuove costruzioni.

S'intendono interventi di questo tipo quelli, di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti e precisamente:

- 1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al numero 6;
- 2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
- 3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- 4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di

ripetitori per i servizi di telecomunicazione;

5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi,

magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;

6) gli interventi pertinenti che gli atti di pianificazione territoriale e i regolamenti edilizi, anche in relazione al pregio ambientale paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale;

7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;

A2.4.8- Demolizioni.

Sono unicamente quelle previste dal Piano Particolareggiato e/o Piano di Recupero relative ad edifici non significativi e sono motivate da interventi di ristrutturazione e/o di ridisegno urbano.

È fatto obbligo al proprietario che intende demolire, presentare un progetto che non sia in contrasto con quanto previsto dalle tavole di progetto del Piano delle Regole per quanto concerne gli spazi aperti.

Le demolizioni sono ammesse dopo l'approvazione definitiva dal Piano di Governo del Territorio.

NORME DI CARATTERE GENERALE PER LE SOTTOAREE A1/A2.

Nei Piani Particolareggiati e/o Piani di Recupero dovranno essere reperite aree a standard urbanistico a fini abitativi, pari a mq. 26,5 per ogni nuovo abitante insediabile.

Nel caso in cui gli standard non possano essere previsti all'interno del comparto, l'Amministrazione Comunale potrà accettare come standard urbanistici, o la cessione di pari entità di superficie, o la monetizzazione calcolata in funzione alla reale acquisizione d'aree individuate dal Piano delle Regole in aree a standard di progetto.

Definizioni edifici gruppo a1 (Manuale per l'intervento sugli edifici del nucleo antico ed edifici e parchi di antica formazione – D.08).

Sono quelli che hanno una rilevante importanza dal punto di vista architettonico, ambientale, non richiedono l'autorizzazione della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici di Brescia – Cremona – Mantova ad eccezione degli edifici individuati nel catalogo D6 – Edifici soggetti a vincolo; sono edifici con datazione anteguerra <1945.

Per questi edifici e la loro zona di pertinenza, in caso di massicce trasformazioni o cambiamenti di destinazione, è richiesto il piano particolareggiato e/o di recupero.

Diversamente sono consentiti i seguenti interventi:

- a) il restauro delle strutture portanti orizzontali e verticali dell'edificio, con eventuale ricostruzione filologica di parti già

- demolite o crollate;
- b) il ripristino dell'impianto funzionale ed organizzativo originale;
 - c) la conservazione ed il restauro degli spazi liberi tra gli edifici (chiostri, cortili, parchi, giardini, ecc.);
 - d) la ricostruzione delle parti delle strutture potrà essere eseguita nel rispetto dei materiali e delle tecniche costruttive originali, rispettando i seguenti elementi:
 - a) tetto con ripristino del manto di copertura in coppi;
 - b) scale, nel rispetto dell'ubicazione che della funzionalità;
 - c) solai in legno ed a volto dovranno essere mantenuti, saranno tuttavia ammesse opere di consolidamento a condizione che l'impiego dei materiali estranei alla tecnica dell'epoca sia accuratamente occultato od ammortizzato con l'originale struttura.
 - d) in caso di intervento dovrà essere eliminato tutto quanto aggiunto all'edificio originario che non ne abbia ripreso l'andamento filologico;
 - e) potranno essere tuttavia inseriti impianti tecnologici (servizi igienici, impianti di riscaldamento, ecc.) solo nel rispetto non solo letterale delle norme precedenti.

Potranno essere autorizzati, in caso di manifesta impossibilità, servizi igienici con ventilazione forzata secondo le prescrizioni del vigente Regolamento d'Igiene;

Deve essere mantenuta l'altezza originaria dei locali già utilizzati (se non si cambiano i solai) con variazione del 30% su m. 2,70 in più o in meno; RAI = 11,5.

Finestre, balconi, cornici di gronda, balconi e lesene, dovranno mantenere forma e ubicazione originaria; sulle facciate interne, comunque non visibili dalla pubblica via e da altri spazi aperti al pubblico, potranno essere create nuove aperture; per la realizzazione delle opere di cui al punto f) precedente sempre che vengano armonizzate con le caratteristiche architettoniche preesistenti.

Sono tassativamente vietati serramenti in leghe leggere, contorni in marmo alle finestre anche se finalizzati al sostegno degli scuri, avvolgibili, controvetri e quanto altro possa disturbare l'armonia delle linee architettoniche originarie.

Le strutture esterne in ferro (mensole, ringhiere, ecc.) non potranno essere semplicemente verniciate, ma opportunamente trattate per garantire il colore originale e dotarle di un'ottima protezione nel tempo. Potranno essere usate vernici trasparenti a maggiore protezione dopo il trattamento di cui sopra; eventuali parti di nuova costruzione, in quanto mancanti od eccessivamente ammalorate, dovranno essere trattate con la medesima tecnica.

I canali di gronda e tubi pluviali dovranno essere realizzati in rame con il tassativo divieto per ogni altro materiale.

Di norma questi edifici dovranno mantenere la destinazione d'uso originaria; se ciò non fosse possibile (ex stalle, barchesse, ecc.) è consentito il cambio di destinazione ed il frazionamento con le attività previste dalla zona A a condizione che, l'edificio o gli edifici siano assoggettati a piano di recupero;

I comignoli, le inferrate, il disegno degli infissi dovranno uniformarsi all'epoca di costruzione quindi sono proibite le linee moderne o i pezzi prefabbricati.

Le aree di pertinenza attribuite agli edifici individuano parchi o superfici

alberate a servizio dell'edificio e sono di norma inedificabili. Gli edifici non vincolati compresi nelle aree di pertinenza dovranno rispettare le norme degli edifici con vincolo di facciata; tutto quanto ha carattere di superfetazione dovrà essere demolito, inclusi i piccoli fabbricati individuabili come pertinenze.

Definizioni edifici gruppo a2 (Manuale per l'intervento sugli edifici del nucleo antico ed edifici e parchi di antica formazione – D.08).

Sono quelli di poca importanza ma ricadenti all'interno del nucleo antico e quindi valgono le norme previste al precedente articolo 2.7, ma per questi è possibile anche: nel caso di (ri)composizione urbana, previo sopralluogo e documentata relazione "a procedere" redatta da un tecnico abilitato scelto dal Comune, l'Amministrazione Comunale potrà acconsentire a demolizioni e ricostruzioni nel rispetto del contesto ambientale e architettonico circostante.

Si precisa che il tecnico estensore della relazione "a procedere" non potrà in alcun modo intervenire in tutte le successive fasi di progettazione e/o direzione lavori.

Sarà inoltre consentito l'accorpamento dei volumi esistenti, l'acquisizione di volumetria perequativa entro l'ambito d'intervento a prescindere dall'originaria destinazione previo piano particolareggiato e/o piano di recupero.

Definizioni edifici gruppo a3 (Manuale per l'intervento sugli edifici del nucleo antico ed edifici e parchi di antica formazione – D.08).

Con vincolo di facciata; sono individuati edifici da salvaguardare e nello stesso tempo da recuperare l'architettura originaria che, i caratteri di questi fabbricati oggi compromessi dall'uso indiscriminato di tapparelle, di aperture di vetrine non armonicamente inserite nelle facciate, di controvetri, di contorni di marmo alle finestre, dei serramenti in alluminio anodizzato od in stile inglese, di zoccolature in marmo od in ceramica, ecc.

Art. 31.

AREA TERRITORIALE OMOGENEA B

Sottoarea B1 – area residenziale tessuti urbani consolidati.

B1.1 - Destinazioni escluse:

Du1.1- Du1.2-Du1.3 - Du2.0 – Du3.0 – Du4.0 – Du5.0.

B1.2 - Destinazione :

Du1.0 - Residenza.

Abitazioni e relativi servizi (locali di sgombero, autorimesse di pertinenza e relativi spazi di manovra, depositi di biciclette o carrozzine) nonché spazi ed attrezzature di uso collettivo inseriti negli edifici residenziali. Ricadono in questa categoria anche le attività professionali quando sono esercitate in alloggi o ambienti ad uso promiscuo, residenziale e lavorativo, ed in generale gli uffici con SLP non superiore a mq.150.

B1.3 - Tipo di intervento:

manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo, di restauro, singoli interventi per nuove edificazioni e ristrutturazioni.

B1.4 - Tipologia edilizia:

possono essere realizzati fabbricati isolati, a schiera o a nuclei.
Rc = 40%

H max = 9.00 (3 piani fuori terra)

Indice fondiario = mc/mq. 1,70.

Distanza dai confini: 5 ml.

Distanza tra edifici: 10 ml. (tra unità finestrate)

Distanza dal filo stradale: quando non esistono allineamenti già costituiti, il distacco minimo deve essere di ml. 5.

Nel caso di insediamenti non residenziali, purché non nocivi e/o molesti, preesistenti alla data di adozione del piano, saranno comunque consentiti ampliamenti delle superfici già insediate anche oltre i 150 mq. purché non superiori al 50% del preesistente. In tal caso sarà consentita la realizzazione di volumi a destinazione non residenziale, sino al limite di $I_f = 3$ mc/mq.

I corpi accessori (autorimesse, rustici, lavanderie), potranno essere costruiti sul confine di proprietà, previo accordo tra le parti, ma dovranno in ogni caso distare ml. 5.00 dagli spazi pubblici adiacenti, ed avere un'altezza all'estradosso della copertura non superiore di ml. 3.00.

Art. 32. AREA TERRITORIALE OMOGENEA C

Sottoarea C1 – Aree residenziali di trasformazione urbana.

C1.1 - Destinazioni escluse:

Du2.0 – Du3.0 – Du4.0 – Du5.0 con esclusione della Du5.1.1-

C1.2 - Destinazione :

Du1.0 - Residenza.

Abitazioni e relativi servizi (locali di sgombero, autorimesse di pertinenza e relativi spazi di manovra, depositi di biciclette o carrozzine) nonché spazi ed attrezzature di uso collettivo inseriti negli edifici residenziali. Ricadono in questa categoria anche le attività professionali quando sono esercitate in alloggi o ambienti ad uso promiscuo, residenziale e lavorativo, ed in generale gli uffici con SLP non superiore a mq.150.

C1.3 - Tipo di intervento:

Ambito di Trasformazione Urbana (ATU1). Si applicano le norme ed i parametri urbanistici sotto descritti.

C1.4 - Tipologia edilizia:

in linea, a schiera e a corte.

C1.5 - Parametri urbanistici:

dati riferiti all'intera area d'intervento:

ATU- 1 = Indice Territoriale minimo 0.53 mq/mc.;

Indice Territoriale massimo 0.78 mq/mc;

Distanza dai confini: 1/2 H, minimo ml. 5

Distanza tra fabbricati: minimo ml. 10
Distanza dalla strada di Piano: 1/2 H, minimo ml. 5
H max = 9.00 (3 piani fuori terra)

Nell'Ambito di Trasformazione Urbana (Programma Integrato d'Intervento) dovranno essere reperite aree a standard urbanistico a fini abitativi, pari a mq. 18,00 per ogni nuovo abitante insediabile.
L'accesso viario dell'ambito ATU1 dovrà avvenire esclusivamente tramite viabilità comunale esistente.
Il Piano dei Servizi definisce le quote e le funzioni spettanti per il piano attuativo e individua le aree da reperire nei rispettivi ambiti strategici (standard di progetto).

Sottoarea C2 – Aree commerciali di trasformazione urbana.

C1.1 - Destinazioni escluse:

Du1.0 - Du2.0 – Du3.0 – Du4.0 – Du5.0 con esclusione della Du5.3 e Du5.4

C1.2 - Destinazione :

Du5.3 -Attività di commercio all'ingrosso, come definite all'art.4, comma1, lett. A), del D.lgs. 114/98.

Du5.4 -Attività di distribuzione di carburante per autotrazione ed attività di servizio e vendita a queste connesse, secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale in materia.

C1.3 - Tipo di intervento:

Ambito di trasformazione Urbana (ATU2). Si applicano le norme ed i parametri urbanistici sotto descritti.

C1.4 - Tipologia edilizia:

padiglioni in linea.

C1.5 - Parametri urbanistici:

dati riferiti all'intera area d'intervento:

ATU2 = Indice Utilizzazione Territoriale minimo 0.20 mq/mq.;
Indice Utilizzazione Territoriale massimo 0.50 mq/mq;

Distanza dai confini: 1/2 H, minimo ml. 5
Distanza tra fabbricati: minimo ml. 10
Distanza dalla strada di Piano: 1/2 H, minimo ml. 5
H max = 9.00 (3 piani fuori terra)

Nell'Ambito di Trasformazione Urbana (Programma Integrato d'Intervento) dovranno essere reperite aree a standard urbanistico a fini commerciali, pari al 100% della superficie commerciale lorda prevista.
L'accesso viario dell'ambito ATU2 dovrà avvenire esclusivamente tramite viabilità comunale di progetto prevista
Il Piano dei Servizi definisce le quote e le funzioni spettanti per il piano attuativo e individua le aree da reperire nei rispettivi ambiti strategici (standard di progetto).

Art. 33. AREA TERRITORIALE OMOGENEA D

Sottoarea D1 – area per insediamenti industriali/artigianali consolidati.

D1.1 - Destinazioni escluse:

Du1.0 - Du2.0 – Du3.2– Du4.0 – Du5.0

D1.2 - Destinazione ammesse:

Rientrano in questo gruppo le attività produttive industriali e artigianali del settore secondario. In connessione con le attività del gruppo 3.1 in quanto pertinenze delle stesse, possono essere realizzate una SLP massima di mq. 200 con destinazione residenziale, ed inoltre a questa una SLP massima con destinazione a uffici pari al 30% del SPL complessivamente realizzabile. Dette superfici sono considerate a tutti gli effetti come parte delle attività produttive stesse.

Du3.1 - Attività industriali e artigianali.

Sono comprese in questa categoria le attività di produzione e trasformazione di beni, di carattere industriale e artigianale, svolte in fabbricati con tipologia a destinazione propria. Rientrano inoltre in questa categoria i laboratori di ricerca direttamente connessi all'esercizio dell'attività produttiva nonché gli spazi espositivi e di vendita al servizio dell'unità produttiva.

Du3.3 - Attività artigianale di servizio

Rientrano in questa categoria le attività artigianali di servizio alla casa ed alla persona ed in genere le attività artigianali che non richiedono fabbricati con tipologia propria o interamente dedicati all'attività stessa. Sono inoltre escluse da questa categoria le attività insalubri di 1^a classe rientranti nell'elenco emanato dal Ministero della Sanità ai sensi dell'art. 216 del RD 1265/34.

Gli interventi previsti nell'area si attuano mediante permesso di costruire e verifica di idoneità delle opere di urbanizzazione esistenti.

Si applicano i seguenti indici e parametri urbanistici:

utilizzazione fondiaria (Rc): max 0,50 mq/mq;

- distanza confini e strade 5 ml per gli edifici con altezza inferiore a ml.8; se superiore distanza dal confine pari a ml.10 . Possono essere individuate distanze inferiori purché convenzionate con i confinanti.
- edifici non finestrati anche in aderenza purché convenzionati con i confinanti;
- altezza (H)= metri 9 salvo documentate esigenze di lavorazione.

Art. 34. AREA TERRITORIALE OMOGENEA E

Sottoarea E1 - Area agricola di interesse comunale invariante.

E1.1 - Destinazioni escluse:

Du1.0 - Du2.0 – Du3.0 - Du4.0 – Du5.0

E1.2 - Tipologia edilizia:

è vietata qualsiasi nuova costruzione, di qualsiasi genere essa sia.

I fabbricati esistenti possono essere ristrutturati, purché non si modifichi né la superficie coperta né il volume di pertinenza originaria.

I fabbricati demoliti non possono essere ricostruiti.

Le uniche trasformazioni ammesse possono avvenire mediante Programmi Integrati di Intervento (ATI) quando sia accertato, da parte dell'Amministrazione Comunale, la reale saturazione dei lotti in trasformazione urbanistica in zona C1.

Prima dell'adozione dei Piani Integrati di Intervento (ATI) si dovrà modificare, secondo i dispositivi di legge, il Piano dei Servizi ed il Documento di Piano.

Sottoarea E2 - Aree agricole di interesse comunale.

E2.1 - Destinazioni escluse:

Du1.0 - Du2.0 con esclusione della Du2.1– Du3.0 - Du4.0 – Du5.0

E2.2 - Destinazione ammesse:

Rientrano in questo gruppo tutte le attività di coltivazione dei fondi agricoli, di lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli. Rientra in questo gruppo anche l'attività agrituristica, come definita dalle leggi nazionali e regionali.

Du2.1- Attività agricole prevalentemente orientate alla coltivazione dei campi, impianti produttivi relativi alla lavorazione dei prodotti agricoli o comunque operanti in attività strettamente connesse all'agricoltura, con esclusione di allevamenti di bestiame.

E2.3 - Tipologia edilizia:

case rurali, costruzioni inerenti all'attività agricola. Le costruzioni nella sottoarea possono essere ristrutturate, risanate ed ampliate nel rispetto comunque dei seguenti indici:

If = 0,03 mc/mq. (per la residenza sui terreni agricoli)

Rc= 10% dell'intera superficie aziendale (silos, magazzini, locali per la conservazione e vendita dei prodotti agricoli).

Rc = 40% dell'intera superficie aziendale (serre)

H = 7.50 (per la residenza)

H = 9.20 (per le costruzioni produttive salvo documentate esigenze di lavorazione).

Distanza dai confini: 5 ml. (possibilità di costruire a confine previa convenzione scritta tra gli interessati)

Distanza minima dalle strade: Secondo quanto previsto dal Regolamento di Attuazione del nuovo Codice della strada (D.P.R. 16.12.1992, N. 495) e dalle indicazioni del Piano Strutturale.

In mancanza dell'avvenuta approvazione degli strumenti attuativi (Piano di Recupero), sono ammessi unicamente interventi inerenti la manutenzione ordinaria e straordinaria, il risanamento conservativo, il restauro e ristrutturazione edilizia, purché non si verifichino aumento di volume, modifica della sagoma esistente, alterazione delle caratteristiche architettoniche e modifiche delle destinazioni d'uso degli edifici.

Vanno altresì verificati sull'intera superficie aziendale, ancorché formata da lotti non contigui, i limiti previsti all'articolo 59 comma 5 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12, ed osservate le disposizioni di cui al comma 4 della suddetta legge.

Il permesso di costruire può essere concesso soltanto ai richiedenti aventi i requisiti soggettivi e oggettivi previsti dall'articolo 60 della Legge Regionale del 11 marzo 2005 n. 12.

Il permesso di costruire comporta la presentazione di apposito atto d'impegno, dichiaratamente trascritto, che preveda il vincolo di non edificazione nonché il mantenimento della destinazione d'uso; così come previsto dal comma 2 dall'articolo 60 della Legge Regionale del 11 marzo 2005 n. 12

La realizzazione delle strutture di stoccaggio imposte dalla normativa vigente, non devono ridurre le distanze in essere ad eccezione di comprovata impossibilità tecnica. Le eventuali riattivazioni, effettuate nel periodo superiore ai tre anni, dovranno rispettare almeno le distanze minime stabilite per i nuovi.

Sottoarea E3 – Area agricola di interesse sovracomunale.

E3.1 - Destinazioni escluse:
Du1.0 - Du3.0 - Du4.0 – Du5.0

E3.2 - Destinazione ammesse:
Rientrano in questo gruppo tutte le attività di coltivazione dei fondi agricoli, di allevamento del bestiame, di lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli. Rientra in questo gruppo anche l'attività agrituristica, come definita dalle leggi nazionali e regionali.

Du2.1- Attività agricole prevalentemente orientate alla coltivazione dei campi, impianti produttivi relativi alla lavorazione dei prodotti agricoli o comunque operanti in attività strettamente connesse all'agricoltura, con esclusione di allevamenti di bestiame.

Du2.2 -Attività agricole prevalentemente orientate alla coltivazione dei campi, eventualmente integrate da attività accessorie di allevamento di bestiame.

Du2.3-Attività agricole prevalentemente orientate all'allevamento di bestiame.

E3.3 - Tipologia edilizia:

case rurali, costruzioni inerenti all'attività agricola ed allevamento. Le costruzioni nella sottoarea possono essere ristrutturate, risanate ed ampliate nel rispetto comunque dei seguenti indici:

If = 0,03 mc/mq. (per la residenza sui terreni agricoli)

Rc= 10% dell'intera superficie aziendale (stalle, silos, magazzini, locali per la conservazione e vendita dei prodotti agricoli).

Rc = 40% dell'intera superficie aziendale (serre)

H = 7.50 (per la residenza)

H = 9.20 (per le costruzioni produttive salvo documentate esigenze di lavorazione).

Distanza dai confini: 5 ml. (possibilità di costruire a confine previa convenzione scritta tra gli interessati)

Distanza minima dalle strade: Secondo quanto previsto dal Regolamento di Attuazione del nuovo Codice della strada (D.P.R. 16.12.1992, N. 495) e dalle indicazioni del Piano Strutturale.

Vanno altresì verificati sull'intera superficie aziendale, ancorché formata da lotti non contigui, i limiti previsti all'articolo 59 comma 5 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12, ed osservate le disposizioni di cui al comma 4 della suddetta legge.

Il permesso di costruire può essere concesso soltanto ai richiedenti aventi i requisiti soggettivi e oggettivi previsti dall'articolo 60 della Legge Regionale del 11 marzo 2005 n. 12.

Il permesso di costruire comporta la presentazione di apposito atto d'impegno, dichiaratamente trascritto, che preveda il vincolo di non edificazione nonché il mantenimento della destinazione d'uso; così come previsto dal comma 2 dall'articolo 60 della Legge Regionale del 11 marzo 2005 n. 12

È ammessa l'installazione d'impianti per l'allevamento zootecnico (stalle, ecc.) e allevamenti suinicoli - avicoli, con gli indici previsti dal Regolamento Locale di Igiene art. 3.10.5.

Tali impianti dovranno rispettare le seguenti distanze:

1. allevamenti bovini, bufalini, equini, ovini-caprini e di struzzi la distanza minima dalle aree omogenee A-B-C e dal Piano dei Servizi (C1 Carta delle Previsione di Piano) è di metri 200. Dalle case isolate di terzi individuate ai sensi dell'articolo 1 lettera c) della L.R. 93/80 e dalla area D è di metri 100; da tutte le altre abitazioni poste in area omogenea E, comprese quelle del centro aziendale, è di metri 25.
2. allevamenti di suini la distanza minima dalle zone omogenee A-B-C e dal Piano dei Servizi (C1 Carta delle Previsione di Piano) è di metri 600. Dalle case isolate di terzi individuate ai sensi dell'articolo 1 lettera c) della L.R. 93/80 e dalla area D è di metri 100; da tutte le altre abitazioni del centro aziendale, è di metri 25.
3. allevamenti avi - cunicoli la distanza minima dalle zone omogenee A-B-C e dal Piano dei Servizi (C1 Carta delle Previsione di Piano) è di metri 600. Dalle case isolate di terzi individuate ai sensi dell'articolo 1 lettera c) della L.R. 93/80 e dalla area D è di metri 100; da tutte le altre abitazioni del centro aziendale, è di metri 25.
4. allevamenti di cani la distanza minima dalle zone omogenee A-

B-C e dal Piano dei Servizi (C1 Carta delle Previsione di Piano) è di metri 600. Dalle case isolate di terzi individuate ai sensi dell'articolo 1 lettera c) della L.R. 93/80 e dalla area D è di metri 100; da tutte le altre abitazioni del centro aziendale, è di metri 25.

Le distanze indicate ai punti 1., 2., 3. e 4. hanno un carattere di reciprocità tra gli impianti zootecnici e gli usi e le destinazioni d'uso del suolo posti nel medesimo Comune, che tra gli impianti zootecnici, gli usi e le destinazioni d'uso del suolo localizzati in Comuni adiacenti.

Per gli ampliamenti zootecnici esistenti l'Amministrazione Comunale potrà ridurre del cinquanta per cento i limiti di distanza indicati ai commi precedenti.

L'ampliamento e le riconversioni con cambio di tipologia possono avvenire senza limitazioni se le nuove realizzazioni o se i ricoveri esistenti, utilizzati a tal fine, rispettano le distanze minime stabilite per i nuovi allevamenti.

La realizzazione delle strutture di stoccaggio imposte dalla normativa vigente, non devono ridurre le distanze in essere ad eccezione di comprovata impossibilità tecnica. Le eventuali riattivazioni, effettuate nel periodo superiore ai tre anni, dovranno rispettare almeno le distanze minime stabilite per i nuovi.

Sottoarea E4 – Area agricole sottoposte ad accordo di programma.

E4.1 - Destinazioni escluse:

Du1.0 - Du2.0 – Du3.0 - Du4.0 – Du5.0

E4.2 - Tipologia edilizia:

è vietata qualsiasi nuova costruzione, di qualsiasi genere essa sia.

I fabbricati esistenti possono essere ristrutturati, purché non si modifichi né la superficie coperta né il volume di pertinenza originaria.

I fabbricati demoliti non possono essere ricostruiti.

Le uniche trasformazioni ammesse possono avvenire mediante Accordo di Programma (Regione, Provincia, Comuni) come previsto dell'articolo 13 e 14 del DdP.

Prima dell'adozione del Piani Integrati di Intervento (ATU) si dovrà modificare, secondo i dispositivi di legge, il Piano dei Servizi ed il Documento di Piano.

Sottoarea E5 – Area a verde privato.

Tali aree sono situate in zone circostanti gli edifici antichi ove risulti opportuna la presenza di giardini od orti d'uso privato.

In tali zone è vietata qualsiasi costruzione.

È consentita la realizzazione di recinzioni e di pavimentazioni dei soli accessi agli edifici.

Norma generale

Nelle aree omogenee E il semplice accorpamento di appezzamenti agricoli con eliminazione dei delimitanti fossi o alberature, poiché costituenti trasformazioni morfologiche del territorio, sono subordinate al rilascio da parte del Comune di relativa denuncia di attività. In particolare si dovrà tenere in considerazione il rispetto dei sistemi del paesaggio

agricolo tradizionale come le “baulature” dei campi e le tracce di centuriazione romana (vedi Tav. B5/A – Vincoli derivati DdP).

Gli interventi di bonifica agricola, costituenti nell’allontanamento da un terreno agricolo di materiale inerte oppure consistenti nella semplice utilizzazione dello stesso per scopi diversi, sono subordinate anche al parere dell’Amministrazione Provinciale (L.R. 14/98).

Qualora le attività comportino un asporto di materiali inerti al di fuori del fondo o dei fondi dell’azienda agricola, fino a un rapporto massimo tra materiali ricavati e superficie scavata pari a mc. 500 per ettaro e in ogni caso volume non superiore a mc. 30.000, si dovrà presentare un’apposita denuncia di asporto e prelievo, da presentarsi all’Amministrazione Provinciale e al Comune di appartenenza. Gli interventi estrattivi con asportazione di quantitativi superiori sono soggetti ad autorizzazione provinciale così come previsto dall’art. 36 della Legge Regionale 14/98.

A tutela della salute pubblica si fa divieto all’interno del territorio comunale di allevamenti di mosche carnaria.

Titolo 6. ZONE A VINCOLO SPECIALE

Art. 35. Zone di rispetto cimiteriale.

a) - Destinazione:

zone di rispetto cimiteriale.

b) - Tipo di intervento:

è vietata qualsiasi costruzione di qualsiasi edificio anche se provvisoria. È consentita l'autorizzazione a parcheggio pubblico delle zone a rispetto cimiteriale prospicienti la rete viaria.

Sono ammesse esclusivamente opere destinate all'ampliamento delle strutture cimiteriali, posa in opera di chioschi prefabbricati in ferro e/o in legno di piccole dimensioni, per la vendita di fiori e di articoli cimiteriali.

Art. 36. Zone di rispetto stradale

a) - Destinazione:

zone di rispetto laterali alle strade.

b) - Tipo di intervento:

è vietata qualsiasi costruzione di qualsiasi edificio anche se provvisoria.

In particolare, nelle fasce di rispetto stradali esterne al centro abitato, è consentita la costruzione di cabine (impianti tecnologici) a ml.3,00 dal confine stradale come previsto dell'articolo 29 del D.P.R. 495/1992 e di stazioni di servizio carburante in conformità alla L.R. 5 ottobre 2004 n. 24 e del Regolamento Regionale 5 ottobre 2004 n. 5.

Altre costruzioni di pertinenza delle stazioni di servizio carburante dovranno sorgere fuori dall'area di rispetto. Inoltre in corrispondenza d'intersezioni stradali a raso si dovranno prevedere le indicazioni dell'art. 16 D.Lgs. del 30/04/1992 n.285.

L'ampiezza della fascia di rispetto stradale esterna alle delimitazioni del centro abitato ex art.4 D.Lgd. 285/1992 (N.C.d.S.) misurato dal confine stradale, come previsto dell'articolo 3, c.1, punto10 (confine stradale e non dal ciglio stradale) D.Lgs. 285/1992 (N.C.d.S.), è la seguente:

- per le SP n. 28 pari a 30,00 ml per parte;
- per la SP n. 27 pari a 20,00 ml per parte;
- per le SC pari a 20,00 ml per parte.

Per quanto riguarda le distanze da rispettare dal confine stradale per la realizzazione di recinzioni, per le piantumazioni e per l'apertura di canali si fa riferimento all'art. 26, D.P.R. 495/1992.

Tutti i manufatti e le installazioni poste all'interno della fascia di rispetto stradale, che presentano uno sviluppo in altezza (alberi, pali, tralicci, antenne, ecc.), devono essere posizionati ad una distanza dal confine stradale superiore all'altezza degli elementi stessi, al fine di evitare eventuali cadute sulla sede stradale.

Gli interventi ammessi per gli immobili ricadenti all'interno della fascia di rispetto stradale sono: manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art. 37. Limite di rispetto delle fonti d'approvvigionamento idrico

a) - Tipo di intervento:

si applica quanto previsto con decreto del Dirigente del Settore Ambiente della Provincia di Cremona n. 297 del 22 marzo 2006, per quanto riguarda il pozzo "Solarolo Rainerio" e con il decreto dell'AATO

n. 82 del 23 ottobre 2007 per quanto riguarda il pozzo “Solarolo Rainerio II”, che stabilisce l’identificazione dell’area di tutela assoluta coincidente con l’area di rispetto, pari a 10 metri dal sedime esterno dell’edificio, costituita dall’area immediatamente circostante le captazioni o derivazioni.

Art. 38. Zone di rispetto reti tecnologiche.

- a) - Destinazione:
zone di rispetto reti elettriche.
b) - Tipo di intervento:
vietata qualsiasi costruzione di qualsiasi edificio anche se provvisorio.

Art. 39. Zone di rispetto oleodotto.

- a) - Destinazione:
zone di rispetto oleodotto.
b) - Tipo di intervento:
vietata qualsiasi costruzione anche se provvisoria.
c) - individuazione oleodotti:
- Oleodotto Cremona – Ostiglia e relativa fascia di rispetto di 15 metri per parte.

Art. 40. Zone di rispetto linee elettriche.

- a) - Destinazione:
zone di rispetto linee elettriche.
b) - Tipo di intervento:
vietata qualsiasi costruzione anche se provvisoria.
c) - individuazione linee elettriche:
- Alta tensione e relativa fascia di rispetto di 45 metri per parte;
- Media tensione e relativa fascia di rispetto di 9 metri per parte;

Art. 41. Zone di rispetto Canale Dugale Delmona.

- a) - Destinazione:
zone di rispetto Canale Dugale Delmona
b) - Tipo di intervento:
Si applica quanto previsto dall’articolo 142 del D.Lgs. 42/2004 e poi modificato dall’articolo 2 D.Lgs. 63/2008 che stabilisce l’identificazione dell’area di tutela assoluta paesaggistica per una fascia di 150 metri per parte dalle sponde o piede degli argini.
Tale disposizione non si applica per le zona territoriali omogenea A2 ricadente nel PdR/ 7b.
Per le aree di pregio naturalistico coincidente con gli elementi costitutivi della rete ecologia di primo livello sino a una distanza di metri 20, per parte dalle sponde o piede degli argini, non sono consentiti interventi di carattere edificatorio, ad esclusione, degli edifici esistenti. Gli interventi previsti sono: la manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione edilizia, il restauro, il risanamento conservativo e l’adeguamento funzionale.
Non sono inoltre consentiti:
a) gli interventi di escavazione, di trasformazione o di manomissione diretta del suolo e gli interventi di bonifica agraria che prevedano l’escavazione di oltre 500 mc. di materiale di cava;
b) le opere di bonifica per fini agricoli o per la sistemazione del

terreno, quando sono in contrasto con la conservazione naturalistica dell'area e con le funzioni ecologiche previste nel disegno della rete ecologica provinciale.

E' vietata la realizzazione di discariche di qualsiasi genere e depositi permanenti di materiali dimessi; questi ultimi possono essere consentiti, previa autorizzazione delle autorità competenti, solo per finalità di recupero ambientale.

Va infine conservata la vegetazione naturale residua esistente, sia boscata sia palustre o riparia, fatte salve le operazioni colturali di ceduzione nelle aree della rete ecologica di secondo livello; inoltre sono consentiti, gli interventi di riqualificazione ambientale, di valorizzazione turistica – ricreativa e di supporto alle attività agricole.

Art. 42. Zone di rispetto zone umide.

a) Destinazione:
zone di rispetto zone umide.

b) - Tipo di intervento:

Le zone umide quali paludi, bodri, lanche morte e laghetti di cava rinaturalizzati, anche di nuova formazione, non comprese negli areali di elevato regio naturalistico e faunistico di cui all'articolo 10.7 delle presenti Norme Tecniche, costituiscono biotopi di elevato interesse ecologico e naturalistico. Per le zone umide non sono consentiti interventi di carattere edificatorio ed interventi di manomissione diretta ed indiretta sino ad un intorno di 50 metri, eventualmente estendibile da parte del Comune, dal confine dell'area protetta da tutelare. Non sono inoltre consentite opere di bonifica per fini agricoli, opere la sistemazione del terreno in un intorno di 10 metri, eventualmente estendibile da parte del Comune. Sono infine consentite le attività agricole e ricreative compatibili con tali aree.

Art. 43. Normativa specifica impianti di distribuzione dei carburanti ed impianti gpl e metano per autotrazione.

Le aree di servizio con distribuzione di carburante, nel rispetto del Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione, possono essere ubicate:

a) Nella fascia di rispetto e di protezione viaria, così come definita all'art. 28, purché in tratto rettilineo non inferiore a ml. 150 ed alla distanza non minore di ml. 50 dagli incroci o dalle curve ed in considerazione allo stato dei luoghi;

b) Nella Area "E", nel rispetto delle normative di sicurezza e prevenzione incendi, con accesso diretto dalla sede stradale principale e con superficie minima del lotto di mq. 1300 e max di mq. 2500, purché il lotto stesso sia circondato da fascia inutilizzata dall'impianto e destinata a giardino con piantumazione, non inferiore a ml. 10 su ogni lato confinante, escluso il lato strada.

I chioschi di pertinenza all'impianto, gli impianti di lavaggio degli automezzi, gli eventuali locali di vendita, il bar o punto di ristoro, i pubblici esercizi per somministrazione di alimenti e bevande, i locali di manutenzione autoveicoli, il fabbricato a diretto servizio del gestore e del personale addetto ed ogni altro fabbricato per servizi accessori all'utente, devono distare non meno di ml. 25 dalla strada, non possono avere accesso separato dall'area di servizio e devono far parte funzionalmente della stessa.

Ai fini delle corresponsioni degli oneri e del contributo per il rilascio del Permesso di Costruire tutti i relativi fabbricati e manufatti sono considerati di tipo commerciale, ivi compreso l'eventuale appartamento del gestore.

Parametri urbanistici:

a) Rapporto di copertura (Rc) ammissibile è pari al 25% dell'area di pertinenza;

b) La superficie lorda d'uso ammissibile per l'edificazione dei fabbricati considerati al precedente punto 2 è pari a complessivi mq. 250 con il limite di due piani fuori terra;

c) La superficie lorda d'uso ammissibile per un appartamento di abitazione, a diretto ed esclusivo servizio dell'attività, è pari a mq. 95 con il limite di due piani fuori terra e purché sussista il vincolo di asservimento all'attività regolarmente trascritto nei RR.II.

Distanza dai confini di ogni elemento da realizzare non meno di ml. 10 (escluso lato strada).

Sono esclusi dal calcolo del Rapporto di Copertura e della superficie lorda d'uso le pensiline o tettoie a copertura delle colonnine di distribuzione, nonché i volumi tecnici degli impianti; sono assoggettati a verifica del Rapporto di Copertura (Rc) i tunnels e/o le strutture per l'autolavaggio.

Art. 44. Zone d'acqua – boschi.

Per attuare una più efficace salvaguardia del sistema di rogge e canali che costituiscono un elemento caratterizzante del territorio, tutte le rogge ed i navigli interessanti il territorio comunale previste dal Reticolo Idrico Minore sono da considerarsi protette da una fascia di rispetto inedificabile come previsto dalle norme dei rispettivi Piani, misurati dal ciglio superiore della scarpata mentre sono consentiti, per gli edifici esistenti, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, di restauro, di risanamento conservativo e di adeguamento funzionale; gli eventuali ampliamenti devono svilupparsi nella direzione opposta all'orlo di scarpata.

Inoltre qualsiasi intervento riguardante i boschi, il taglio delle piante arboree isolate o inserite in filari, nonché il taglio di siepi arboree ed arbustive lungo il margine di strade, corpi d'acqua o coltivi, deve essere autorizzato dall'Amministrazione Provinciale ai sensi dell'articolo 6 della L.R. 18/97 o essere subordinato alle procedure previste dalla L.R. 8/76.

Titolo 7. NORME DI TUTELA PAESAGGISTICA

Art. 45. Valenza paesistica

Le norme del presente articolo applicano le indicazioni dell'art. 24 (Rete verde regionale) delle norme del Piano Paesaggistico Regionale.

Il PdR riconosce il valore strategico della rete verde regionale, quale sistema integrato di boschi alberate e spazi verdi agricoli, ai fini della qualificazione e ricomposizione paesaggistica dei contesti urbani e rurali, della tutela dei valori ecologici e naturali del territorio, del contenimento del consumo di suolo e della promozione di una migliore fruizione dei paesaggi cremonesi.

La finalità generale di ricomposizione e salvaguardia paesaggistica della rete paesistica comunale, in armonia con le indicazioni del RER e del PTCP, sono state attuate dalle scelte di piano tenendo conto delle problematiche e priorità di:

- tutela degli ambienti naturali;
- salvaguardia della biodiversità provinciale e delle continuità della rete ecologica provinciale e comunale;
- salvaguardia e valorizzazione dell'idrografia naturale;
- tutela e valorizzazione del sistema idrografico artificiale;
- ricomposizione e salvaguardia dei paesaggi colturali rurali e dei boschi;
- contenimento dei processi di dispersione urbana;
- ricomposizione paesaggistica dei contesti periurbani;
- riqualificazione paesaggistica di ambiti compromessi e degradati.

Sulla base di tali indicazioni, la rete paesistica comunale è stata organizzata coordinando le diverse discipline di settore che hanno partecipato alla sua costruzione, con specifica attenzione all'integrazione della stessa con i programmi di fruizione sostenibile del territorio e del paesaggio, delle correlazioni con il sistema di percorsi e itinerari di interesse paesaggistico e, in particolare, con i tracciati guida paesaggistici di rilevanza provinciale, indicati nella "Carta del paesaggio" del presente piano, che sono:

- la pista ciclopedonale Postumia;

- la pista ciclopedonale tratto Isolello-Pieve San Maurizio.

Contribuiscono alla costruzione e salvaguardia della rete paesistica comunale ed assumono in tal senso specifico valore paesaggistico i progetti provinciali e regionali di greenway, i progetti di rete ecologica, i progetti di ricomposizione paesaggistica ed equipaggiamento verde delle fasce contermini ai principali corridoi della mobilità e tecnologici.

Il presente PGT partecipa all'attuazione della rete verde regionale con la definizione del sistema del verde comunale tramite:

- individuazione dei corridoi ecologici (provinciali e comunali), descritti all'articolo successivo;

- individuazione di un sistema organico del verde agricolo di connessione tra territorio rurale ed edificato, descritto dalle tavole di piano.

La rete paesistica comunale si relaziona in modo stretto con lo schema direttore della rete ecologica regionale e provinciale.

Art. 46. Rete Ecologica Regionale (RER)

Il PGT recepisce le indicazioni della Rete Ecologica Regionale (RER), approvata con DGR n. 8/8515 del 26 novembre 2008, successivamente integrata con DGR n. 8/10962 del 30 dicembre 2009.
Il comune di Derovere rientra nel settore n. 136 'Po di San Daniele Po'.

Art. 47. Elementi della Rete Ecologica Regionale

Sulla base della lettura delle rilevanze e delle esigenze di riqualificazione del paesaggio comunale e delle presenze naturalistiche, le tavole della RER (DGR n. 10962/2009) individuano nel comune i seguenti "elementi":

Elementi di secondo livello. Parte del territorio comunale a nord del capoluogo ricade in "elementi di secondo livello" della RER, ad eccezione degli ambiti agricoli situati ad ovest di Ghiaie. Il documento dal titolo "Rete Ecologica Regionale: Pianura Padana e Oltrepò Pavese", che fa parte degli Allegati alla DGR n. 10962/2009, pone i seguenti obiettivi: 1) conservazione della continuità territoriale; 2) mantenimento delle zone umide residuali e del reticolo dei canali irrigui; 3) mantenimento del reticolo di canali e gestione della vegetazione spondale con criteri più naturalistici, eventualmente facendo ricorso ad incentivi del Piano di Sviluppo Rurale (PSR); 4) conservazione e consolidamento delle piccole aree palustri residue.

La continuità degli elementi della RER può essere ricostituita attraverso la costruzione di nuove relazioni fra il paesaggio rurale, i suoi corridoi ciclopedonali, i suoi tessuti consolidati e la realizzazione di un passaggio che garantisca la salvaguardia delle specie animali mediante anche l'attraversamento del canale artificiale che divide il territorio comunale in due parti.

Art. 48. Vincoli urbanistici ed interventi di compensazione

Ai sensi della DGR n. 10962/2009, eventuali interventi di trasformazione previsti dagli strumenti urbanistici sugli ambiti che fanno parte della Rete Ecologica Regionale devono essere accompagnati da opportune opere di rinaturazione compensativa, che possono essere localizzate direttamente negli ambiti oggetto di intervento o, in alternativa, in altre zone del territorio comunale ritenute idonee.

In caso di trasformazioni urbane strategiche, l'Autorità Competente per la VAS dovrà valutare la necessità di applicare la Valutazione di Incidenza, per garantire il mantenimento della funzionalità in merito all'adeguata conservazione degli habitat e delle specie protette e, conseguentemente, individuare i necessari interventi di rinaturazione compensativa.

Art. 49. Recepimento degli elementi della RER nel PdR

Il PGT, nella D.03 "Carta delle azioni di Piano: Territorio" del Piano delle Regole, individua, adattandoli alla scala comunale, gli "elementi" della RER di cui alla DGR n. 10962/2009.

Essi fanno parte della D.04 "Carta del paesaggio agricolo" e vengono classificati come segue:

Gli elementi di secondo livello fanno parte degli “ambiti agricoli”, e sono classificati come “ambiti agricoli di supporto alla Rete Ecologica Regionale di secondo livello”.

Le Norme Tecniche del Piano delle Regole, alle quali si rimanda, disciplinano gli ambiti individuati e definiti al comma precedente, in conformità alle indicazioni e prescrizioni della DGR n. 10962/2009.

Negli “ambiti agricoli di supporto alla Rete Ecologica Regionale di secondo livello”, in cui sono consentite nuove edificazioni, le presenti norme indicano gli interventi di rinaturazione compensativa da attuare in caso di trasformazione dei suoli.

Art. 50. Nuove trasformazione che ricadono in elementi della RER

Le nuove costruzioni e gli ampliamenti, che ricadono negli “ambiti agricoli di supporto alla Rete Ecologica Regionale di secondo livello”, comportano interventi di rinaturazione compensativa ai sensi della DGR n. 10962/2009 come indicati nelle “Carta del paesaggio” alle quali si rimanda.

Art. 51. Compensazioni

Diventa importante lo sviluppo di forme di compensazione ecologica, legate al consumo di suolo in quanto tale.

Facendo riferimento a esperienze internazionali e lombarde, si individuano sostanzialmente due tipologie di compensazione ecologica: meccanismi diretti, a determinate nuove costruzioni e ampliamenti corrispondono specifici interventi da realizzare da parte dei proprietari come individuato dall’articolo xxx;

meccanismi indiretti, ovvero forme di monetizzazione o di fiscalità esplicitamente da indirizzare alla realizzazione degli interventi per la realizzazione della rete ecologica comunale.

Art. 52. Rete Ecologica Comunale (REC)

All’interno del PGT, ai sensi delle DGR 8515/2008 e 10962/2009, è stato elaborato un progetto di Rete Ecologica Comunale (REC), traducendo le indicazioni della RER su scala comunale ed inserendo nuovi elementi di salvaguardia e valorizzazione ecologica.

Il progetto di REC è contenuto nella “Carta del paesaggio” del PdR.

Fanno parte della Rete Ecologica Comunale (REC) i seguenti ambiti urbanistici, disciplinati dalle presente norme e precisamente:

Ambiti agricoli di consolidamento dei caratteri naturalistici;

Ambiti dei corsi d’acqua;

Ambiti di rispetto dei corsi d’acqua;

Ambiti dei boschi.

Art. 53. Sistema del verde di connessione

Il presente articolo affronta il tema della tutela del sistema del verde - inteso come servizio anche quando non ne è previsto l’uso pubblico , nei suoi aspetti urbanistici, ambientali e percettivi, esteso alle presenze naturali più significative, ai corridoi ecologici e di connessione tra

territorio rurale e territorio edificato, nonché al corredo delle opere viabilistiche.

La tutela del sistema del verde detta prescrizioni nei seguenti temi, espressamente indicati nella “Carta del sistema del verde” del Piano dei Servizi:

Formazione di boschi e delle formazioni arboree lineari;

Interventi di mitigazione della viabilità di cornice;

Verde di connessione tra territorio rurale e territorio edificato (“ambiti di frangia urbana”);

Tutela degli alberi e delle siepi.

La tutela del sistema del paesistico fornisce altresì i seguenti indirizzi:

Indirizzi nel settore agricolo;

Indirizzi per gli orti urbani ed extraurbani.

Art. 54. Formazione di boschi e delle formazioni arboree lineari

Costituzione di boschi.

I nuovi boschi indicati nella D.04 “Carta del paesaggio agricolo” devono essere rinaturizzati all’interno del perimetro degli “Ambiti agricoli di consolidamento dei caratteri naturalistici”.

Nei boschi è vietata l’introduzione volontaria di specie esotiche e di specie estranee all’ambiente naturale. Per il taglio dei nuovi boschi cedui, valgono quanto previsto dall’articolo 44.

Lo sradicamento delle piante d’alto fusto e delle ceppaie sono vietati.

Tutela delle formazioni arboree lineari.

La “Carta del paesaggio agricolo” individua graficamente filari, siepi campestri e altre formazioni lineari minori collocati lungo rogge, canali, strade vicinali e comunali, di antico impianto che devono essere conservate e valorizzate e di cui è vietato l’abbattimento. Sono ammessi solo interventi di manutenzione e di nuovo impianto con la scelta delle essenze fra quelle indicate nell’elenco allegato alle presenti norme e nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- dovranno essere mantenuti gli individui migliori ogni 5 - 8 m;
- la capitozzatura è consentita secondo gli usi;
- si possono eliminare gli elementi morti, malati o in deperimento, sostituendole con piante autoctone;
- gli arbusti devono essere rispettati, fatti salvi gli interventi manutentivi del filare;
- nelle aree gravate da servitù da elettrodotto si possono tagliare gli alberi di alto fusto, ma devono essere rispettati gli arbusti; sono ammessi tagli a raso, ma con reimpianto di specie arbustive autoctone;
- sono ammessi gli interventi che tendono ad eliminare le specie esotiche (brussonetia, ailanto, acero negundo), a mantenere comunque un numero di matricine uguale rispetto alle normali pratiche forestali (R.R. 5/2007) e le operazioni finalizzate a reimpiantare comunque alberi o arbusti a causa di tagli di piante malate o pericolose.

Art. 55. Interventi di mitigazione della viabilità di cornice

Il Piano dei Servizi prescrive la realizzazione di interventi di mitigazione e ambientazione infrastrutturale, da mettere in opera lungo tutte le nuove strade di cornice, costituite da filari alberati. Esse sono finalizzate

alla formazione del verde di connessione tra le opere viabilistiche e le aree urbanizzate ed alla mitigazione degli impatti generati dal traffico motorizzato.

Gli interventi di mitigazione da realizzare sono costituiti dalle seguenti opere:

- il mantenimento delle alberature esistenti, ove tecnicamente possibile;
 - la messa a dimora di nuovi filari di alberi, appartenenti alla vegetazione tipica della zona, elencata nell'Allegato 1 "Specie arboree e arbustive consigliate". Il sesto di impianto non dovrà essere superiore a 12 m;
 - la realizzazione di fasce alberate, appartenenti alla vegetazione tipica della zona, elencata nell'Allegato 1 "Specie arboree e arbustive consigliate", con 2 alberi ogni 100 m² di superficie interessata e 4 arbusti ogni 100 m² di superficie interessata. Nelle fasce viarie è vietata l'installazione di attrezzature pubblicitarie ad eccezione di eventuali spazi di sosta stradali laterali, che potranno essere attrezzati con gli opportuni arredi stradali;
 - la realizzazione di dune alberate, sui lati prospicienti gli ambiti edificabili (verso il centro del capoluogo e frazioni), consistenti in movimenti di terra con altezza massima non superiore ai 3 m dal piano stradale, opportunamente sistemati per il deflusso e l'assorbimento delle acque piovane, da attrezzare a verde con un albero ogni 100 m² di superficie interessata e 2 arbusti ogni 100 m² di superficie interessata. Nelle dune è vietata l'installazione di attrezzature pubblicitarie.
- Tutte le indicazioni e specificazioni di cui al presente comma sono di orientamento progettuale e devono essere opportunamente sviluppate nei progetti esecutivi delle opere stradali e relativi ampliamenti.

Art. 56. Tutela degli alberi e delle siepi

Tutela gli alberi esistenti

Il patrimonio arboreo esistente, comprendente tutti gli elementi vegetazionali di impianto antropico, comprese le siepi, è soggetto a tutela, valorizzazione e arricchimento, in qualunque ambito del territorio comunale, sia privato che pubblico, secondo le indicazioni del presente articolo, fatte salve diverse più restrittive indicazioni negli ambiti di tutela ecologica di cui agli articoli precedenti.

Conservazione degli alberi di alto fusto.

Devono essere rigorosamente conservate gli alberi di alto fusto (aventi circonferenza del tronco, misurata ad 1,30 m dal piano di campagna, superiore a 0,80 metri e, per gli alberi policornici a due o più tronchi, con almeno uno dei tronchi avente circonferenza maggiore o uguale a 0,50 m), che non siano connesse con le normali conduzioni agricole, esistenti alla data di adozione delle presenti norme. Sono consentite deroghe ai divieti di cui al comma precedente, solo in caso di pubblica utilità o di interesse pubblico; se sussiste una diversa motivazione, questa deve essere verificata da un tecnico competente e avallata con relazione firmata dallo stesso che se ne assume la totale responsabilità.

Abbattimento di alberi di alto fusto.

L'abbattimento di alberi di alto fusto o di specie pregiate è soggetto ad autorizzazione da parte degli comune, che può essere rilasciata solo sulla base di un progetto di risistemazione ambientale che preveda il

reimpianto sullo stesso lotto di almeno lo stesso numero di alberi abbattuti, utilizzando essenze da selezionare tra quelle indicate nell'Allegato 1 "Specie arboree e arbustive consigliate" di dimensioni paragonabili agli alberi preesistenti, e con un'altezza, misurata al colletto, di almeno 3 metri.

Giardini e parchi storici.

Nel caso di giardini o parchi storici, la sostituzione degli individui da abbattere deve prevedere l'utilizzo di alberi della stessa specie ed essenza, storicamente presenti nel sito, anche se non autoctone, nel rispetto del disegno e della concezione architettonica originari del giardino stesso.

Compensazioni per l'abbattimento di alberi di alto fusto

Nel caso di abbattimento di alberi di alto fusto, è fatto obbligo di messa a dimora, all'interno delle stesse aree di pertinenza, di nuove essenze arboree, corrispondenti per dimensioni e valore a quelle abbattute.

Rilevamento degli alberi esistenti nei progetti

In tutti i progetti edilizi e in tutti i piani attuativi, gli alberi esistenti devono essere rigorosamente rilevati e indicati su apposita planimetria e documentati con corredo fotografico.

Indicazioni per i progetti edilizi ed urbanistici per il rispetto degli alberi esistenti

Tutti i progetti edilizi e dei piani attuativi dovranno essere studiati in maniera da rispettare le alberature di alto fusto nonché tutte le specie pregiate esistenti, avendo particolare cura di non offendere l'apparato radicale e di non variarne il drenaggio e il rifornimento idrico.

Indicazioni per i progetti edilizi ed urbanistici per i nuovi interventi

Il progetto di sistemazione a verde degli spazi aperti rappresenta parte integrante del progetto edilizio. In esso dovranno essere indicate le parti sistemate a prato, a giardino, a coltivo, le zone alberate, con l'indicazione delle essenze utilizzate. Le specie vegetali da utilizzare dovranno appartenere per almeno il 50% alle specie autoctone, preferibilmente latifoglie (indicate nell'Allegato 1 "Specie arboree e arbustive consigliate").

La nuova alberatura dovrà essere disposta in modo da creare spazi alberati unitari o comunque opportunamente collegati tra di loro, in rapporto specialmente ai fabbricati, ai quali devono risultare compatibili anche a raggiunta maturità, e alle relative visuali.

Indicazioni per i progetti delle strade

I progetti di strade urbane e di quartiere, specie nei piani attuativi, dovranno sempre prevedere, ove possibile, la messa a dimora di alberature, siepi e arbusti, finalizzata alla qualificazione degli spazi urbani; i progetti dovranno prevedere una adeguata sistemazione paesistica di mitigazione ambientale delle scarpate, dei terrapieni e degli svincoli. In tutto il territorio comunale, devono essere inoltre rispettate le prescrizioni della legge 29 gennaio 1992, n. 113 "Obbligo per il comune di residenza di porre a dimora un albero per ogni neonato, a seguito della registrazione anagrafica".

Art. 57. Indirizzi nel settore agricolo

Il DdP intende suggerire azioni di salvaguardia, valorizzazione e riqualificazione del settore agricolo e del paesaggio rurale, dai punti di vista agronomico, ecosistemico e paesaggistico, conferendogli quei

caratteri di “multifunzionalità” e di attiva partecipazione alla gestione del territorio agricolo, in collaborazione con le aziende agricole, le associazioni di categoria e gli enti provinciali e regionali.

Le attività e le azioni suggerite a livello aziendale ed agronomico sono le seguenti:

avviare una stretta collaborazione tra l'Amministrazione Comunale e gli organi competenti a livello provinciale, favorendo e promuovendo i rapporti tra aziende agricole ed organi competenti ed avanzando:

partecipare con le aziende a misure agroambientali, anche in ragione degli sviluppi del Piano di Sviluppo Rurale;

creazione di un servizio di consulenza comunale che permetta la guida verso l'incentivazione delle rotazioni, l'abbandono della mono successione e le corrette scelte agronomiche;

adottare un programma agroambientale interno, con emissione di bandi di finanziamento e partecipazione delle aziende a misure di mitigazione dell' impatto, per superfici, interventi e azioni non contemplati dalle misure di azione degli altri strumenti normativi vigenti - collaborare con le numerose aziende vivaistiche e di giardinaggio (dotate di idonei macchinari ed attrezzature) per eventuali lavori di manutenzione del territorio e per Il comune di Derovere rientra nel settore n. 136 'Po di San Daniele Po', di cui si riporta uno stralcio. la promozione di iniziative (incontri, corsi, seminari) volte alla sensibilizzazione verso l'utilizzo di specie autoctone e/o locali nella realizzazione di giardini, aree verdi e alberature;

organizzare eventi ed iniziative a livello fruitivo e turistico (percorsi, visite guidate, programmi di educazione ambientale) con il diretto coinvolgimento delle aziende locali;

attività e azioni possibili a livello ecosistemico e paesaggistico

avviare, in convenzione con le aziende agricole, un programma per la gestione naturalistica e faunistica di alcuni ambiti semi naturali, riducendo il numero di sfalci annui dietro erogazione di un contributo a compensazione del mancato reddito.

Art. 58. Indirizzi per gli orti urbani ed extraurbani

Il PdR intende suggerire azioni relative agli orti familiari in ambito periurbano o extraurbano, costituiti da aree adibite a giardino, a frutteto familiare, a usi promiscui e ad orto vero e proprio, che devono essere condotti in modo ordinato, evitando abbandoni o uso precario o mal delimitato e definito.

Le attività e le azioni suggerite prevedono la riqualificazione funzionale delle aree degli orti urbani ed extraurbani, con un programma di intesa tra il comune e gli utenti, per la stesura di un piano di interventi che preveda:

il censimento puntuale delle aree occupate dagli orti in ambito non urbano (e che quindi costituiscono le potenziali aree tampone), dettagliando le diverse tipologie presenti e valutando lo stato di mantenimento e degrado degli ambienti;

la loro congruità con le previsioni dei PGT e la presenza dei vincoli paesaggistici o di altra forma;

l'individuazione e la scelta delle aree più consone alla realizzazione degli orti, scelta delle specie dei giardini, informazione su ruolo e potenzialità degli spazi delle tecniche "a basso impatto ambientale";

la progettazione partecipata di sistemi di siepi e recinzioni in grado di integrarsi con l'ambiente circostante e svolgere rilevante funzione ecologica, in conformità con le norme suggerite nei diversi albiti urbanisti dal Piano delle Regole.

Titolo 8. **NORME FINALI**

Art. 59. **Elenco degli elaborati costituenti il piano delle regole.**

Il Piano delle Regole è costituito dai seguenti elaborati:

D.01 – Relazione

D.02 – Norme Tecniche

TAV. D.03 – Carta delle azioni di piano - Territorio

TAV. D.03.1 – Carta delle azioni di piano – Capoluogo e Frazioni

TAV. D.03.2 – Carta delle azioni di piano – Frazioni

TAV. D.04 – Carta del paesaggio agricolo

TAV. D.05 – Carta della perequazione urbana

TAV. D.06 – Catalogo degli edifici soggetti a vincolo

TAV. D.07 – Catalogo destinazione d’uso edifici nucleo antico

TAV. D.08 – Manuale per gli interventi sugli edifici del nucleo antico

TAV. D.09 – Manuale delle esemplificazioni progettuali:
 ambiti di trasformazione urbana

TAV. D.10 – Carta di fattibilità geologica (Quadrante Nord)

TAV. D.11 – Carta di fattibilità geologica (Quadrante Sud)

Art. 60. **Glossario**

ATU – Piano Attuativo di Trasformazione Urbana

DGR – Decreto Giunta Regionale

D.lgs – Decreto Legislativo

H – Altezza

H max – Altezza Massima

If – Indice fondiario

PdD – Documento di Piano

PdR – Piano delle Regole

PdS – Piano dei Servizi

PGT – Piano di Governo del Territorio

PTCP – Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

RAI – Rapporto Aereo/Illuminante

REC – Rete Ecologica Comunale

RER – Rete Ecologica Provinciale

RC – Rapporto di Copertura

SC – Strada Comunale

SP – Strada Provinciale

Indice

TITOLO 1.	DISPOSIZIONI GENERALI	1
Art. 1.	Contenuti e finalità del Piano delle Regole.....	1
Art. 2.	Coordinamento del Piano delle Regole con gli altri strumenti del PGT.....	1
Art. 3.	Destinazioni d'Uso.....	1
Art. 4.	Attuazione del Piano delle Regole.....	2
Art. 5.	Salvaguardia dell'ambiente.....	2
Art. 6.	Incentivazione risparmio energetico.....	2
TITOLO 2.	NORME URBANISTICHE	4
Art. 7.	Opere di urbanizzazione – nozione.....	4
Art. 8.	Opere di urbanizzazione primaria.....	4
Art. 9.	Opere di urbanizzazione secondaria.....	4
Art. 10.	Piani attuativi.....	5
Art. 11.	Convenzione di attuazione del piano attuativo.....	5
Art. 12.	Strumenti attuativi vigenti.....	5
Art. 13.	Piani di recupero – stralcio.....	5
TITOLO 3.	PEREQUAZIONE URBANISTICA	8
Art. 14.	Obiettivi della perequazione.....	8
Art. 15.	Trasferimenti di diritti edificatori delle aree vincolate in ambiti insediativi privati.....	8
Art. 16.	Atti convenzionali.....	8
TITOLO 4.	NORME A CARATTERE GENERALE	10
Art. 17.	Parcheggi e autorimesse.....	10
Art. 18.	Sistemazione aree prospicienti le strade.....	10
Art. 19.	Recinzioni.....	10
Art. 20.	Fattibilità geologica.....	10
Art. 21.	Norme tecniche Piano Geologico.....	11
Art. 22.	Classe di fattibilità 2A (Limitazioni derivanti dalle caratteristiche dei terreni di substrato).....	11
Art. 23.	Classe di fattibilità 3A (Falda con ridotta soggiacenza).....	11
Art. 24.	Classe di fattibilità 3B (Fascia di rispetto del pozzo acquedottistico).....	12
Art. 25.	Classe di fattibilità 4 A (Fascia di tutela assoluta del pozzo acquedottistico).....	16
Art. 26.	Classe di fattibilità 4 B (Reticolo idrografico).....	16
Art. 27.	Norme tecniche finalizzate agli studi di approfondimento per la progettazione degli interventi edilizi.....	16
Art. 28.	Piano acustico.....	17
TITOLO 5.	DISCIPLINA DELLE AREE	18
Art. 29.	Suddivisione in aree territoriali omogenee.....	18
Art. 30.	AREA TERRITORIALE OMOGENEA A.....	18
Art. 31.	AREA TERRITORIALE OMOGENEA B.....	25
Art. 32.	AREA TERRITORIALE OMOGENEA C.....	26
Art. 33.	AREA TERRITORIALE OMOGENEA D.....	28
Art. 34.	AREA TERRITORIALE OMOGENEA E.....	28
TITOLO 6.	ZONE A VINCOLO SPECIALE	34
Art. 35.	Zone di rispetto cimiteriale.....	34
Art. 36.	Zone di rispetto stradale.....	34
Art. 37.	Limite di rispetto delle fonti d'approvvigionamento idrico.....	34
Art. 38.	Zone di rispetto reti tecnologiche.....	35
Art. 39.	Zone di rispetto oleodotto.....	35

Art. 40.	Zone di rispetto linee elettriche.	35
Art. 41.	Zone di rispetto Canale Dugale Delmona.....	35
Art. 42.	Zone di rispetto zone umide.....	36
Art. 43.	Normativa specifica impianti di distribuzione dei carburanti ed impianti gpl e metano per autotrazione.	36
Art. 44.	Zone d'acqua – boschi.....	37
TITOLO 7.	NORME DI TUTELA PAESAGGISTICA	38
Art. 45.	Valenza paesistica.....	38
Art. 46.	Rete Ecologica Regionale (RER).....	38
Art. 47.	Elementi della Rete Ecologica Regionale.....	39
Art. 48.	Vincoli urbanistici ed interventi di compensazione	39
Art. 49.	Recepimento degli elementi della RER nel PdR	39
Art. 50.	Nuove trasformazione che ricadono in elementi della RER.....	40
Art. 51.	Compensazioni	40
Art. 52.	Rete Ecologica Comunale (REC).....	40
Art. 53.	Sistema del verde di connessione.....	40
Art. 54.	Formazione di boschi e delle formazioni arboree lineari.....	41
Art. 55.	Interventi di mitigazione della viabilità di cornice	41
Art. 56.	Tutela degli alberi e delle siepi.....	42
Art. 57.	Indirizzi nel settore agricolo.....	43
Art. 58.	Indirizzi per gli orti urbani ed extraurbani.....	44
TITOLO 8.	NORME FINALI	46
Art. 59.	Elenco degli elaborati costituenti il piano delle regole.	46
Art. 60.	Glossario	46