



**Comune di Gadesco Pieve Delmona
(Cremona)**

**PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
DEL COMUNE DI GADESCO PIEVE DELMONA**

PIANO DELLE REGOLE – NORME TECNICHE

**27 novembre 2012 (in rosso le modificazioni post adeguamento prescrizioni
e accoglimento osservazioni)**

Deliberazione C.C. di Adozione n° 18 del 07 giugno 2012

Deliberazione C.C. di Approvazione n° 32 del 27 novembre 2012

Il Sindaco

Dott. Davide Viola

Il Segretario Comunale

Avv. Silvio Grieco

Il Progettista

Arch. Flavio Tomasoni

Arch. Flavio Tomasoni, via Marcantonio Ingegneri, 11 – 26100 Cremona
tel 0372.36814 fax 0372.27356
e-mail: flavio.tomasoni@libero.it

Comune di Gadesco Pieve Delmona
(Cremona)

**PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
DEL COMUNE DI GADESCO PIEVE DELMONA**

PIANO DELLE REGOLE – NORME TECNICHE

Sommario

PREMESSA:.....	1
DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER COMUNI INFERIORI AI 2.000 ABITANTI:	1
TITOLO I – NORME GENERALI E DEFINIZIONI.....	5
Articolo 1 – FINALITA'.....	5
Articolo 2 – ALLEGATI ALLE NORME TECNICHE.....	5
Articolo 3 – DESTINAZIONE D'USO (art. 51 L.R. 12/2005 e s.m.i.).....	6
Articolo 4 – DEFINIZIONI GENERALI.....	9
Articolo 5 – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI.....	14
Articolo 6 – AREE DI PERTINENZA DIRETTA ED INDIRETTA DEGLI INTERVENTI 14	
Articolo 7 – URBANIZZAZIONI PRIMARIE E SECONDARIE	15
Articolo 8 – CENTRO ABITATO E CENTRO EDIFICATO	16
TITOLO II – ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE.....	17
Articolo 9 – ATTUAZIONE MEDIANTE PIANI URBANISTICI ATTUATIVI.....	17
Articolo 10 – ATTUAZIONE MEDIANTE INTERVENTI EDILIZI DIRETTI.....	17
Articolo 11 – PEREQUAZIONE URBANISTICA.....	19
TITOLO III – TUTELA DELL'AMBIENTE E DEL PAESAGGIO.....	20
Articolo 12 – PRINCIPI GENERALI DI TUTELA PAESAGGISTICA	20
Articolo 13 – DISPOSIZIONI PER LE AREE E GLI ELEMENTI DI RILEVANZA AMBIENTALE E PAESAGGISTICA	20
Articolo 14 – NORME PUNTUALI DI TUTELA.....	23
Articolo 15 – DISPOSIZIONI PER GLI ALBERI E LE SIEPI.....	26
Articolo 16 – PUNTI PANORAMICI E VEDUTE SENSIBILI.....	27
TITOLO IV – VINCOLI, RISPETTI, INDUSTRIE A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE	28
Articolo 17 – RICOGNIZIONE DEI VINCOLI.....	28
Articolo 18 – BENI DI INTERESSE ARTISTICO, STORICO, ARCHEOLOGICO E PAESAGGISTICO	28
Articolo 19 – FATTIBILITA' GEOLOGICA E SISMICA DELLE AZIONI DI PIANO.....	28
Articolo 20 – VINCOLI TERRITORIALI	29
Articolo 21 – SISTEMA DELLE ACQUE.....	32
Articolo 22 – AREE DI RISPETTO AREE INDIVIDUATE DAL D.LGS 334/99: INDUSTRIE A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE	32

TITOLO V – AMBITI URBANI E TERRITORIALI – UNITA’ URBANE.....	33
Articolo 23 – SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN AMBITI URBANI E TERRITORIALI ED IN UNITA’ URBANE	33
Articolo 24 – AMBITO STORICO DI ANTICA FORMAZIONE	35
Articolo 25 – AMBITO DEI NUCLEI DI VECCHIA FORMAZIONE	41
Articolo 26 – Unità Urbana espansioni novecentesche dopo il 1959.....	45
Articolo 27 – Unità Urbana espansioni novecentesche dopo il 2000.....	50
Articolo 28 - AMBITO PRODUTTIVO	53
Articolo 29 - AMBITO COMMERCIALE	56
Articolo 30 - VERDE E PARCHEGGI PRIVATI	58
Articolo 31 – AMBITO DEGLI IMPIANTI URBANI	58
Articolo 32 - AMBITO IMPIANTI STAZIONI RADIO BASE E TELECOMUNICAZIONI 61	
Articolo 33 – AMBITO DELLE CASCINE	61
Articolo 34 – AMBITO EDIFICATO NELLE ZONE AGRICOLE	65
Articolo 35 – AMBITO AGRICOLO NORMALE	69
Articolo 36 – AMBITO AGRICOLO DI RISPETTO DELL’ABITATO	76
Articolo 37 – AMBITO AGRICOLO DI INTERESSE AMBIENTALE	77
Articolo 38 – AMBITI DI TRASFORMAZIONE	79
Articolo 39 – SISTEMA DELLA VIABILITA'	79
Articolo 40 – SISTEMA DELLE ACQUE.....	80
TITOLO VI – NORME PIANI ATTUATIVI AMBITI DI TRASFORMAZIONE.....	81
Articolo 41 - PIANIFICAZIONE ATTUATIVA DI INIZIATIVA PUBBLICA	81
TITOLO VII – DISPOSIZIONI PER IL RISPARMIO ENERGETICO	83
Articolo 42 - CAMPO D'APPLICAZIONE	83
Articolo 43 - CERTIFICAZIONE E VALIDAZIONE DEL RENDIMENTO ENERGETICO NEGLI EDIFICI DI NUOVA COSTRUZIONE O RISTRUTTURAZIONE TOTALE, AI SENSI DELLA L.R. 12/2005 e s.m.i.	83
Articolo 44 - OBBLIGO DELLA TARGA ENERGETICA	84
TITOLO VIII – NORME FINALI E TRANSITORIE.....	90
Articolo 45 - NORME MORFOLOGICHE PER GLI INTERVENTI EDILIZI ED URBANISTICI NEGLI AMBITI “STORICO DI ANTICA FORMAZIONE”, “DEI NUCLEI DI VECCHIA, MEDIA E RECENTE FORMAZIONE”, DEGLI EDIFICI E DELLE CORTI VINCOLATI PUNTUALMENTE	90
Articolo 46 – RECINZIONI, PERGOLATI, GAZEBO, TENDE STAGIONALI, RICOVERI ATTREZZI DA GIARDINO, COSTRUZIONI PRECARI E PROVVISORIE	93
Articolo 47 – INTERVENTI SU EDIFICI IN CONTRASTO CON LA DISCIPLINA DEGLI AMBITI CONSOLIDATI E TERRITORIALI	93
Articolo 48 – AMBITI OGGETTO DI PIANI ATTUATIVI ANCORA EFFICACI..	94
Articolo 49 – DISPOSIZIONI PARTICOLARI RELATIVE ALLE MISURE DI SALVAGUARDIA.....	94
Articolo 50 – NORME GEOLOGICHE DI ATTUAZIONE.....	94

PREMESSA:

La L.R. 12/2005 “*Legge per il governo del territorio*” all’art. 7 punto 1, prevede che il PGT sia articolato in: a) documento di piano; b) piano dei servizi; c) piano delle regole.

Lo stesso articolo, al punto 3, modificato dalla L.R. n° 4/2008, ferma restando la possibilità di avvalersi della disciplina ordinaria, prevede che la Giunta Regionale, per i comuni da 2.001 a 15.000 abitanti, definisca una eventuale altra disciplina per la redazione del PGT.

DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER COMUNI INFERIORI AI 2.000 ABITANTI:

All’art. 8 comma 3 della LR 12/2005, l’unico comma di questo articolo che si applica per i comuni con popolazione residente inferiore ai 2.000 abitanti, si precisa: “Il documento di piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli”.

All’art. 10 – bis della LR 12/2005 (Disposizioni speciali per i comuni con popolazione inferiore o pari a 2.000 abitanti) comma 2, si afferma: “Il documento di piano, il piano dei servizi e il piano delle regole sono articolazioni di un unico atto, le cui previsioni hanno validità a tempo indeterminato e sono sempre modificabili”.

Il Docup: “deve comunque essere verificato ed aggiornato con periodicità almeno quinquennale, anche al fine dell’adeguamento della programmazione attuativa...”.

Al comma 3, si legge che il Docup: “... definisce ... il quadro conoscitivo del territorio comunale... l’assetto del territorio urbano ed extraurbano, le caratteristiche del paesaggio agrario e dell’ecosistema, il sistema della mobilità, le presenze di interesse paesaggistico, storico-monumentale ed archeologico, nonché l’assetto geologico, idrogeologico e sismico... dando atto inoltre dell’avvenuta effettuazione dell’informazione preventiva e del confronto con la cittadinanza”.

Al comma 4 si precisa che il Docup: “Individua gli obiettivi generali di sviluppo, miglioramento e conservazione per la politica territoriale del comune, verificandone la sostenibilità” “definisce eventuali criteri di compensazione, di perequazione e di incentivazione”.

Comma 5: “Il piano dei servizi è redatto al fine di individuare e assicurare un’adeguata dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale nonché i servizi necessari alla popolazione del comune ed a supporto delle funzioni insediate e previste, anche con riferimento alla preservazione al mantenimento di corridoi ecologici ed alla progettazione del verde di connessione tra territorio rurale e territorio edificato. Il piano dei servizi può prevedere aree per l’edilizia residenziale pubblica... Il piano dei servizi sulla base dello stato dei bisogni e della domanda di servizi previsti, individua le necessità e le aree di sviluppo ed integrazione dei servizi 1

esistenti, in relazione alle nuove previsioni insediative quantificate e localizzate nel PGT, ne valuta i costi e precisa le modalità di intervento, anche in forme opportunamente integrate a scala intercomunale. In base alle necessità della popolazione il piano dei servizi determina la dotazione per abitante che il PGT assicura in termini di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale”.

Comma 6: “Negli ambiti di trasformazione assoggettati a pianificazione attuativa è sempre ammessa la possibilità di monetizzazione prevista dall’art. 46, comma 1, lettera a), salvo specifiche prescrizioni del piano dei servizi che esplicitino la necessità di assicurare, nei singoli ambiti di intervento, il reperimento per aree per servizi, precisandone la quantificazione e la tipologia.

Comma 7: “Il piano delle regole disciplina urbanisticamente tutto il territorio comunale, fatta eccezione per i nuovi insediamenti negli ambiti di trasformazione, ed in particolare:

a) individua i nuclei di antica formazione, con la puntuale disciplina in ordine alle modalità di conservazione e recupero, ai criteri di riqualificazione e valorizzazione, alle condizioni di ammissibilità degli interventi innovativi, integrativi o sostitutivi;

b) definisce e disciplina, sotto il profilo tipologico e funzionale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti del territorio già edificato, comprendendo in esse le aree libere intercluse o di completamento destinate alla futura trasformazione insediativa nonché le aree libere destinate a usi diversi ascrivibili tuttavia all’ambito urbano, determinando gli opportuni parametri quantitativi di progettazione urbanistica ed edilizia e i requisiti qualitativi degli interventi, ivi compresi quelli di integrazione paesaggistica, di efficienza energetica, di occupazione del suolo e di permeabilizzazione;

c) riconosce e valorizza le aree e gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;

d) individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio incidente rilevante;

e) contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall’art. 57, comma 1, lettera b);

f) individua: 1) le aree destinate all’agricoltura; 2) le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche; 3) le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

Comma 8: “Il piano delle regole:

a) per le aree destinate all’agricoltura:

1) detta la disciplina d’uso, di valorizzazione e di salvaguardia, in conformità con quanto previsto dal titolo terzo della parte seconda, nonché con i piani di settore sovracomunali, ove esistenti;

2) individua gli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli, dettandone le normative d’uso;

b) per le aree di rilevanza paesaggistico-ambientale e per quelle di valore

ecologico dispone norme di salvaguardia e valorizzazione, in coerenza con la pianificazione sovraordinata;

c) per le aree non soggette a trasformazione urbanistica individua gli edifici esistenti, dettandone la disciplina d'uso e ammette in ogni caso, previa valutazione di possibilità alternative, interventi per servizi pubblici, prevedendo eventuali mitigazioni e compensazioni agro-forestali e ambientali.

Le zone non soggette a trasformazione urbanistica

Come si noterà, leggendolo ed osservandone gli allegati grafici, il Piano delle Regole del P.G.T. del comune di Gadesco Pieve Delmona non individua "zone non soggette a trasformazione urbanistica", in quanto la ricerca territoriale ha dimostrato che non ce ne sono.

Non si tratta quindi di una dimenticanza o di una scelta, ma di una constatazione: all'esterno del tessuto urbano consolidato, delle aree destinate all'agricoltura, alle acque e tutelate, non ci sono altre parti del territorio comunale che potrebbero rientrare nelle "zone non soggette a trasformazione urbanistica".

Nucleo storico di antica formazione

E', con qualche minima divagazione causata dallo stato di fatto, l'abitato esistente al 1901.

Nel nucleo storico di antica formazione sono rappresentate tutte le categorie dell'edilizia, da quella nobile e monumentale, a quella minima, a quella già rurale.

In quest'area si riscontrano anche episodi costruttivi da classificare tra quelli "in contrasto" con la tipologia del nucleo storico e che testimoniano l'amnesia culturale che, dal dopoguerra agli anni settanta, ha colpito in modo generalizzato quasi tutti gli amministratori e gli addetti ai lavori e che solo con l'applicazione della legge urbanistica lombarda n° 51 del 1975 ha avuto un freno.

In realtà di smemorati ne esistono ancora, ma almeno pubblicamente sono a corto di argomenti e pertanto preferiscono agire, forzandone i limiti, con i piani attuativi di recupero che a volte consentono ciò che il PRG prima ed ora il PGT vogliono impedire.

Questa riflessione è stata introdotta per evidenziare che non basta approvare un buon strumento urbanistico generale per tutelare il nucleo storico, se poi non si segue ogni fase attuativa con la massima attenzione.

Cascine di interesse storico e architettonico, cascine di interesse ambientale

Il Piano delle Regole opera la scelta di classificare le cascine storiche nell'ambito "Cascine di interesse storico e architettonico", riconoscendone il giusto valore.

Le altre cascine sono classificate come "Cascine di interesse ambientale".

Tessuto urbano consolidato

L'ambito del tessuto urbano consolidato, oltre al nucleo storico di antica formazione, alle emergenze architettoniche ed al verde storico, è suddiviso in tre nuclei:

- vecchia formazione, che include le prime espansioni novecentesche dal 1901 fino al 1959
- media formazione, che include le espansioni dal 1960 alla data odierna;
- recente formazione, che include le espansioni dal 2000 alla data odierna.

Appartengono sempre al tessuto urbano consolidato anche i seguenti nuclei:

- produttivo esistente;
- commerciale esistente;
- impianti urbani esistenti e non attuati;
- ERP;
- Verde storico;
- Verde privato.

Ambiti territoriali

Si riconoscono i seguenti ambiti territoriali “**consolidati**”:

- impianti urbani, che includono l'Edilizia Residenziale Pubblica (ERP);
- delle cascine di interesse storico e architettonico;
- delle cascine di interesse ambientale;
- edificato in zone agricole, sono gli edifici esistenti non più adibiti ad uso agricolo;
- agricolo di rispetto dell'abitato;
- agricolo di interesse ambientale;
- agricolo normale;
- della viabilità;

Si individuano i seguenti ambiti territoriali “**di trasformazione**”:

- Ambiti di trasformazione per servizi;
- Ambiti di trasformazione residenziale e servizi;
- Ambiti di trasformazione per servizi e compensazione ecologica preventiva;
- Ambiti di trasformazione produttiva e servizi;
- Ambiti di trasformazione commerciale e servizi;
- Nuova viabilità, percorsi ciclopedonali, percorsi di interesse ambientale ed ecologico.

Edifici e corti vincolati puntualmente

In ogni ambito è possibile, qualora la ricerca li abbia catalogati come tali, trovare edifici e corti vincolati puntualmente per il loro valore, che può essere indipendente dall'ambito in cui sono inseriti per omogeneità urbanistica.

TITOLO I – NORME GENERALI E DEFINIZIONI

Articolo 1 – FINALITA'

1.1 - Il Comune di Gadesco Pieve Delmona, con il Piano delle Regole, persegue gli obiettivi di un corretto ed equilibrato sviluppo urbanistico:

- degli ambiti storici;
- degli ambiti consolidati;
- degli ambiti agricoli,

assumendo come finalità prioritarie della trasformazione e dello sviluppo urbanistico:

- la tutela dell'ambiente;
- la tutela, il recupero e la valorizzazione del patrimonio storico-artistico;
- la promozione, la tutela e la salvaguardia del paesaggio naturale, agricolo e costruito;
- la soluzione dei problemi di relazione tra i nuclei abitati e tra i nuclei abitati e la campagna.

1.2 - Nell'attuazione del Piano delle Regole viene applicato il principio della sostenibilità ambientale delle trasformazioni urbanistiche previste per lo sviluppo culturale, sociale, economico al fine di promuovere il miglioramento della qualità della vita dei residenti attuali e futuri.

1.3 - Al fine di perseguire gli obiettivi di un corretto sviluppo urbanistico e di garantire, per quanto possibile, l'indifferenza della proprietà a fronte delle scelte di pianificazione, il Piano delle Regole detta le norme attuative per regolare forme di perequazione tra proprietari di aree vincolate per servizi pubblici o di interesse pubblico o generale o di compensazione ecologica preventiva e proprietari di aree edificabili come normato dal successivo articolo 11.

1.4 - Il Piano delle Regole nel rispetto dei principi della sostenibilità, dello sviluppo e della promozione imprenditoriale promuove l'attività agricola compatibile con il miglioramento ambientale.

Articolo 2 – ALLEGATI ALLE NORME TECNICHE

2.1 – Sono allegati alle presenti norme tecniche i seguenti elaborati cartografici:

PR1 Tutela e valorizzazione dell'Ambiente

e del Paesaggio Vincoli, Rispetti, Impianti

a Rischio di Incidente Rilevante scala 1:5.000

(n. 1 foglio)

PR2.1 Ambiti Urbani e Ambiti Territoriali, Unità Urbane

Centro abitato e centro edificato	scala 1:2.000	(n. 1 foglio)
PR2.2 Ambiti Urbani e Ambiti Territoriali, Unità Urbane		
Centro abitato e centro edificato	scala 1:2.000	(n. 1 foglio)
PR3 Fattibilità geologica delle azioni di piano	scala 1:5.000	(n. 1 foglio)

2.2 - Nel caso di difformità tra la cartografia e le Norme Tecniche, prevalgono le Norme Tecniche.

Nel caso di difformità tra le tavole grafiche, prevalgono quelle a scala più dettagliata.

Articolo 3 – DESTINAZIONE D'USO (art. 51 L.R. 12/2005 e s.m.i.)

3.1 - Costituisce destinazione d'uso di un'area o di un edificio la funzione o il complesso di funzioni ammesse dagli strumenti di pianificazione per l'area o per l'edificio, ivi comprese, per i soli edifici, quelle compatibili con la destinazione principale derivante da provvedimenti definitivi di condono edilizio.

È principale la destinazione d'uso qualificante; è complementare od accessoria o compatibile qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che integri o renda possibile la destinazione d'uso principale o sia prevista dallo strumento urbanistico generale a titolo di pertinenza o custodia.

Le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili, come sopra definite, possono coesistere senza limitazioni percentuali ed è sempre ammesso il passaggio dall'una all'altra, salvo quelle escluse dal PGT.

3.2 - I mutamenti di destinazione d'uso degli edifici o di parti di essi, sia attuati con opere che senza opere, sono soggetti alle vigenti normative nazionali e regionali.

3.3 - Il Piano delle Regole indica le funzioni escluse per ogni ambito in quanto incompatibili con l'ambito stesso.

3.4 – Per definire la destinazione d'uso esistente di un area o di un edificio occorre riferirsi a:

- precedenti provvedimenti edilizi o comunicazioni di cambio d'uso senza opere ai sensi dell'art. 52 della L.R. 12/2005 e s.m.i.;
- in assenza di provvedimenti o di comunicazioni di cambio d'uso dovrà essere acquisita documentazione attestante la destinazione d'uso in atto.

3.5 - Le funzioni che definiscono le destinazioni d'uso di un'area o di un edificio sono le seguenti:

3.5.1 - Attività agricole e allevamento

- Produzione agricola, commercializzazione e allevamento;
- Agriturismo;

- Residenza del proprietario del fondo agricolo, del conduttore del fondo agricolo, dei dipendenti dell'azienda agricola.

3.5.2 - Attività produttive (industria e artigianato)

- Industrie insalubri di 1^ e 2^ classe;
- Industria e artigianato;
- Attività artigianali di servizio compatibili con tipologie edilizie assimilabili alla residenza (quali ad esempio estetisti, acconciatori, tatuatori, liutai, odontotecnici, pizze al taglio e simili, studi grafici e di programmazione software, restauratori, ecc.);
- Centri di ricerca specializzata;
- Attività di rottamazione;
- Uffici e servizi complementari e accessori all'attività produttiva;
- Residenza di servizio all'attività produttiva per il personale gerente, il proprietario, il personale di custodia nella misura massima di 150 m2 di SLP.

Non è ammessa l'attività di logistica.

3.5.3 - Attività terziarie – commercio

- Commercio al dettaglio – vicinato con SV fino a 150 m2 – settore alimentare e non alimentare;
- Commercio al dettaglio – medie strutture di vendita con SV da 151 a 1500 m2 – settore alimentare e non alimentare;
- **Grandi strutture di vendita con SV superiore a 1501 m2- settore alimentare e non alimentare;**
- **Centri commerciali, grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria; (aggiunti in accogliimento osserv. n.13 AP CR)**
- Commercio specializzato nella vendita di generi strumentali e atipici a consegna differita (es. concessionarie di autoveicoli, materiali edili ecc.);
- Tempo libero (cinematografi, sale giochi, ecc.) attività ricreative e sportive private (palestre), istruzione e formazione privata;
- Bar e ristoranti.

Non è ammessa l'attività di logistica.

3.5.4 - Attività terziarie – direzionali

- Uffici, studi professionali e medici;
- Associazioni culturali, ricreative, politiche, sindacali ecc.
- Agenzie bancarie e di consulenza finanziaria.

Non è ammessa l'attività di logistica.

3.5.5 - Attività terziarie – turistiche

- Alberghi e ostelli.

3.5.6 - Residenza

- Residenza;
- Attività professionali annesse all'abitazione del titolare.

3.5.7 - Servizi pubblici o privati di interesse pubblico o generale – Servizi generali

- Servizi amministrativi e di interesse comune;
- Impianti tecnologici;
- Cimiteri;

- Parcheggi e autosilos;
- Servizi alle imprese.

3.5.8 - Servizi pubblici o privati di interesse pubblico o generale – Attrezzature sportive, verde

- Impianti sportivi;
- Parchi e giardini attrezzati.

3.5.9 - Servizi pubblici o privati di interesse pubblico o generale – Attrezzature per l'istruzione

- Scuole per l'infanzia, primarie e secondarie.

3.5.10 - Servizi pubblici o privati di interesse pubblico o generale – Attrezzature sanitarie e assistenziali

- Strutture per la salute;
- Strutture socio-assistenziali;
- Residenze protette per anziani e persone assistite – housing sociale;
- Asili nido.

3.5.11 - Servizi pubblici o privati di interesse pubblico o generale – Attrezzature culturali e per lo spettacolo

- Attrezzature culturali e museali;
- Strutture per lo spettacolo.

3.5.12 - Servizi pubblici o privati di interesse pubblico o generale – Attrezzature religiose

- Strutture religiose e per il culto;
- Strutture socio-assistenziali gestite da enti religiosi.

3.6 – Anche se non soggetti a pianificazione attuativa i seguenti nuovi insediamenti o mutamenti di destinazioni d'uso comportano il reperimento di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse generale da determinare secondo quanto previsto nel Piano dei Servizi e da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale o asservire all'uso pubblico prima del rilascio del Permesso di Costruire o prima della efficacia della Denuncia di Inizio Attività, della SCIA, della CIA.

Se attuati con opere edilizie:

- Commercio al dettaglio – medie strutture di vendita;
- Agenzie bancarie;
- Alberghi e ostelli;
- Bar e ristoranti.

Se attuati senza opere edilizie:

- Commercio al dettaglio – medie strutture di vendita.

3.7 - L'Amministrazione Comunale può accettare, in alternativa alla cessione gratuita o all'asservimento all'uso pubblico delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse generale, la loro totale o parziale monetizzazione da determinarsi con le modalità previste nel Piano dei Servizi.

Articolo 4 – DEFINIZIONI GENERALI

4.1 - SUPERFICI

4.1.1 - Superficie territoriale (St)

È la superficie complessiva degli ambiti per i quali il PGT prevede la formazione di piani urbanistici attuativi.

La stessa viene calcolata al lordo delle strade e degli spazi pubblici già esistenti o da realizzare, che ricadono entro gli ambiti stessi.

4.1.2 - Superficie fondiaria (Sf)

È la superficie destinata alla realizzazione degli edifici, degli accessori e pertinenze degli stessi, ivi compresi gli spazi di verde privato al loro servizio, calcolata al netto di strade e spazi pubblici.

4.1.3 - Superficie coperta (Sc)

E' la superficie risultante dalla proiezione orizzontale a terra delle parti edificate o da edificarsi, escludendo gli sporti della gronda di copertura non superiori a m 1,10 e gli eventuali elementi decorativi quali lesene, marcapiani ecc..

Per gli sporti della gronda di copertura superiori a 1,10 m deve essere conteggiato l'intero oggetto e non solo la porzione eccedente. Sono anche esclusi i portici entro il limite del 20% della SIp totale della abitazione di cui sono pertinenze, le legnaie e ricovero attrezzi da giardino con una superficie massima in pianta di mq 9,00 per ogni abitazione con ogni lato non superiore a ml 3,00 e con un'altezza interna non superiore a ml 3,00.

Sono infine esclusi dal calcolo della Superficie coperta i copringressi di accesso al lotto per un massimo di 2,50 m² e i copringressi per l'accesso principale all'edificio, comune o singolo, per un massimo di 1,50 m² purché non sporgenti su area pubblica. Detti elementi dovranno essere realizzati con tipologia e materiali coerenti con le caratteristiche dell'edificio e del contesto.

4.1.4 - Superficie permeabile minima (Spm)

È la parte di Superficie fondiaria (Sf) di ogni intervento che non deve risultare compromessa da costruzioni in soprassuolo o nel sottosuolo o da pavimentazioni impermeabili e deve essere sistemata a verde.

Potranno essere considerate pavimentazioni permeabili quelle posate su materiali drenanti e prive di impianti di raccolta acque (es. "prati armati" e simili).

4.1.5 - Superficie lorda di pavimento (Slp)

La Superficie lorda di pavimento è la somma della superficie di tutti i piani dell'edificio: fuori terra, entro terra, seminterrati, sottotetto e soppalchi, misurata al profilo esterno delle pareti perimetrali.

Sono escluse dal calcolo della Slp:

- a) le superfici di piani entro terra e fuori terra con altezza interna netta fino a 2,40 m;
- b) le superfici dei piani sottotetto, o loro porzioni nei casi di altezze interne diversificate, con altezza interna media ponderale fino a 2,40 m;

- c) le superfici destinate ad autorimesse e relativi spazi di manovra nella misura minima stabilita dalla vigente normativa, indipendentemente dalla loro altezza interna netta. Sono escluse dal calcolo della Slp anche le autorimesse eccedenti quanto previsto dalla vigente normativa a condizione che abbiano altezza interna netta fino a 2,40 m. Sono comunque escluse dalla Slp le autorimesse con altezza interna netta pari o superiore a 2,40 m per le quali venga presentato idoneo vincolo di pertinenzialità;
- d) le superfici dei vani scala comuni a più unità immobiliari da misurarsi al netto delle murature;
- e) le scale esterne ed aperte;
- f) le superfici di ascensori, piattaforme elevatrici e impianti di sollevamento con caratteristiche conformi alla normativa per il superamento delle barriere architettoniche o tali da assicurare maggiormente tale finalità;
- g) gli spazi pubblici o di uso pubblico e privati destinati a gallerie, loggiati e porticati;
- h) le superfici di balconi, terrazze, nonché quelle determinate dalla proiezione al suolo di tettoie e pensiline;
- i) le superfici strettamente necessarie alla collocazione degli impianti tecnologici, cioè i vani e gli spazi necessari a contenere ed alloggiare le apparecchiature di detti impianti quali: impianti idrici, centrali termiche, centrali di condizionamento dell'aria, impianti termici ed elettrici a fonte energetica rinnovabile, impianti per lo smaltimento dei rifiuti solidi – liquidi – gassosi, centraline e contatori dell'energia elettrica o del gas, locali macchina degli ascensori compresi gli extracorsa e locali per la raccolta delle immondizie ed altri impianti tecnologici a stretto servizio dell'attività svolta;
- j) le superfici determinate dall'impiego di accorgimenti e di tecnologie costruttive finalizzati esclusivamente al risparmio energetico nei limiti e con l'osservanza delle vigenti disposizioni normative in materia;
- k) i soppalchi aventi superficie (non superiore 10 m²) nel rispetto del 40% massimo di quella del locale sul quale si affacciano, al netto delle scale di collegamento. Per tali soppalchi dovrà essere garantita un'altezza minima netta degli spazi, sia sottostanti che soprastanti, di 2,10 m (altezza minima del punto più basso in caso di soffitti non orizzontali), nonché una diretta ed adeguata aero-illuminazione in conformità alle disposizioni del Regolamento locale d'Igiene; gli stessi non potranno, comunque, insistere su più di due vani per Unità Immobiliare; dovranno essere realizzati con tecniche non invasive, senza compartimentazioni nella parte sottostante e completamente aperti sul vano sul quale s'affacciano;
- l) i serbatoi esterni in soprassuolo e in sottosuolo;
- m) le legnaie e ricovero attrezzi da giardino fino ad una superficie massima in pianta di m² 9.00 per ogni abitazione, con ogni lato non superiore a ml 3,00 e con un'altezza interna non superiore a m 3,00;
- n) i chioschi, le edicole, i gazebo su aree pubbliche o ad uso pubblico, a discrezione dell'Amministrazione Comunale.

4.1.6 - Superficie di vendita (Sv)

La superficie di vendita di un esercizio commerciale è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata dai banchi, scaffalature e simili con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, aree a disposizione dei consumatori (quali gallerie, scale mobili, ascensori, nastri trasportatori aree di sosta degli automezzi, anche se coperte ed i relativi corselli di manovra).

La superficie di vendita del singolo esercizio commerciale è circoscritta, separata e distinta da quella di altri punti vendita anche se contigui; in ogni caso non dovrà essere possibile accedere ad altri punti vendita senza aver espletato le operazioni di pagamento della merce venduta nell'esercizio.

La superficie di vendita degli esercizi che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di autoveicoli, legnami, materiali edili, tipologie simili alle precedenti) è computata nella misura di 1/8 (un ottavo) della Superficie lorda di pavimento.

4.2 - VOLUMI

4.2.1 - Volume edilizio virtuale (Ve)

Il Volume edilizio virtuale (Ve) è la misura che indica l'edificabilità espressa, ove necessario, in m³. Il Volume edilizio virtuale (Ve) si ricava moltiplicando la SIp del fabbricato per un'altezza virtuale di 3.00 m.

4.2.2 - Volume reale (Vr)

Il Volume reale (Vr) è il volume geometrico fuori terra, vuoto per pieno, dell'involucro dell'edificio compreso il prisma della copertura.

4.3 - INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

4.3.1 - Indice di utilizzazione territoriale (Ut)

Definisce la Superficie lorda di pavimento (SIp) massima realizzabile per ogni m² di Superficie territoriale (St). Trova applicazione nelle verifiche di interventi ricadenti in ambiti o comparti oggetto di piano urbanistico attuativo.

4.3.2 - Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)

Definisce la Superficie lorda di pavimento (SIp) realizzabile per ogni m² di Superficie fondiaria (Sf) di pertinenza diretta dell'area di intervento.

4.3.3 - Indice di utilizzazione fondiaria massima (Ufm)

Definisce la Superficie lorda di pavimento (SIp) massima realizzabile per ogni m² di Superficie fondiaria (Sf) nell'ipotesi di trasferimento di Superficie lorda di pavimento (SIp) da aree di pertinenza indiretta.

4.4 – OCCUPAZIONE DEL SUOLO

4.4.1 - Rapporto di copertura (Rc)

Definisce la Superficie coperta (Sc) massima realizzabile per ogni m2 di Superficie fondiaria (Sf).

4.4.2 – Rapporto di permeabilità (Rp)

Definisce la superficie permeabile minima per ogni m2 di Superficie fondiaria (Sf)

4.5 - ALTEZZE

4.5.1 - Altezza massima (Hm)

E' da considerarsi pari alla differenza tra la quota media della porzione di marciapiede stradale pubblico o di uso pubblico (ovvero della strada stessa in assenza di marciapiede) antistante il lotto oggetto di intervento e la quota più elevata tra le seguenti:

- a. l'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano agibile;
- b. l'estradosso del cornicione di gronda
- c. l'estradosso dell'imposta della struttura di copertura.

Nel caso di sottotetto che abbia i requisiti per potere essere agibile si prenderà come riferimento la quota media tra l'estradosso di gronda e l'estradosso di colmo. In elevazione rispetto all'altezza così determinata, sono consentiti elementi decorativi (quali velette) o di mascheramento di impianti tecnologici per un'altezza massima di 1,50 m.

Sono esclusi dai limiti di altezza i manufatti tecnici quali ad esempio tralicci per linee elettriche, serbatoi idrici, torri piezometriche e per telecomunicazioni, comignoli, ciminiere, extracorsa degli ascensori ed elementi costituenti parti di impianti elettrici/termici ad energia rinnovabile, torri di raffreddamento ed impianti tecnici in genere.

4.5.2 - Altezza virtuale (Hv)

È l'altezza pari a 3,00 m da utilizzarsi per la determinazione del Volume edilizio virtuale (Ve).

4.6 - DISTANZE

4.6.1 - Distanza dai confini (Dc)

È la distanza minima delle costruzioni in soprassuolo dai confini, misurata perpendicolarmente ai confini stessi in proiezione orizzontale. Tale distanza va considerata con riferimento agli edifici principali ed accessori tenuto conto delle sporgenze stabilmente incorporate nell'immobile del quale formano parte integrante (pilastri, porticati, balconi, scale esterne, pensiline, volumi tecnici ecc.) con esclusione delle sporgenze di limitato impatto quali ad esempio: lesene, zoccolature, pluviali ed elementi decorativi, sporti della gronda di copertura non superiori a 1,10 m, ecc. nonché i copringressi come definiti all'**art. 4.1.3.**

4.6.2 - Distanza da spazi destinati alla pubblica circolazione (Ds)

È la distanza minima delle costruzioni in soprassuolo dagli spazi di pubblica circolazione (strade, piazze, marciapiedi etc.), misurata perpendicolarmente in proiezione orizzontale dallo spazio di pubblica circolazione con esclusione delle sporgenze di limitato impatto quali ad esempio: lesene, zoccolature, pluviali ed elementi decorativi, sporti della gronda di copertura non superiori a 1,10 m, ecc. nonché i copringressi come definiti all'art. 4.1.3..

4.6.3 - Distanza dai confini e da spazi destinati alla pubblica circolazione in sottosuolo (Dcs)

È la distanza minima delle costruzioni in sottosuolo dai confini e dagli spazi di pubblica circolazione (strade, piazze, marciapiedi etc.) misurata perpendicolarmente ai confini e agli spazi di pubblica circolazione stessi in proiezione orizzontale. Sono escluse le rampe di accesso al sottosuolo.

4.6.4 - Distanza tra edifici (De)

È la distanza minima tra costruzioni, o parti di esse in soprassuolo corrispondente alla lunghezza della perpendicolare condotta agli edifici circostanti, sia che essi insistano su di uno stesso lotto sia che insistano su lotti confinanti o che sia interposta tra essi una strada pubblica o di pubblico passaggio misurata a partire dal filo esterno del muro perimetrale dell'edificio. Non determinano distanza gli edifici accessori con altezza massima non superiore a 2,40 m calcolata all'estradosso della copertura rispetto alla quota più depressa dei lotti confinanti.

4.7 – PARCHEGGI PERTINENZIALI

Sono parcheggi pertinenziali posti auto privati o autorimesse private destinati in modo durevole al servizio di un'unità immobiliare principale.

Per la realizzazione di parcheggi pertinenziali si applica quanto previsto dagli artt. 66 e seguenti della L.R. 12 /2005 e s.m.i. e dalla L. 122/1989.

Negli ambiti “storico di antica formazione” e “dei nuclei di vecchia formazione”, ad esclusione dei fabbricati e relativi cortili classificati come meritevoli di tutela, è consentita, con Permesso di Costruire, la costruzione di parcheggi pertinenziali coperti e fuori terra, purché siano realizzati come completamento di una corte, con accessori esistenti.

E' fatto obbligo, per i parcheggi da costruire, del vincolo di pertinenzialità e del rispetto del limite del 30% della superficie coperta dell'edificio principale di cui sono pertinenza.

Negli ambiti “storico di antica formazione” e “dei nuclei di vecchia formazione”, ad esclusione dei fabbricati e relativi cortili classificati come meritevoli di tutela, qualora si recuperi a parcheggio pertinenziale un volume esistente è possibile, fatti salvi i diritti dei confinanti e di terzi, aumentare con Permesso di Costruire convenzionato, il volume abitativo esistente fino al valore del volume trasformato a parcheggio pertinenziale.

Articolo 5 – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

5.1 - Gli interventi previsti nel Piano delle Regole sono i seguenti:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- nuova costruzione (compreso gli ampliamenti degli edifici esistenti);
- ristrutturazione urbanistica,

e sono definiti all'art. 27 della L.R. 12/2005 e s.m.i. e all'art. 29, comma 4, del D.Lgs 42/2004 per quanto concerne la definizione di restauro.

Articolo 6 – AREE DI PERTINENZA DIRETTA ED INDIRETTA DEGLI INTERVENTI

6.1 - Si definiscono aree di pertinenza diretta od indiretta degli edifici oggetto di interventi edilizi le superfici la cui capacità edificatoria (Slp) è computata ai fini della realizzazione degli stessi in applicazione degli indici di utilizzazione territoriale o fondiaria previsti dal presente Piano delle Regole:

- **Area di pertinenza diretta** è l'area nell'ambito della quale viene realizzato l'intervento edilizio, previa acquisizione dei necessari titoli abilitativi;
- **Area di pertinenza indiretta** è l'area, anche non contigua a quella di pertinenza diretta, non direttamente interessata dalla realizzazione dell'intervento edilizio, ma la cui capacità edificatoria (Slp) viene trasferita sull'area di pertinenza diretta per effetto della perequazione o per trasferimento di capacità edificatoria tra lotti edificabili. In caso di perequazione l'area di pertinenza indiretta viene ceduta gratuitamente all'Amministrazione Comunale, in caso di trasferimento di capacità edificatoria tra lotti edificabili l'area di pertinenza indiretta deve essere asservita all'edificio, o alla porzione di edificio, di nuova costruzione con atto registrato e trascritto.

6.2 - Un'area di pertinenza, sia diretta che indiretta, viene considerata satura quando la sua capacità edificatoria (in applicazione degli indici urbanistici di riferimento) risulta già essere stata computata ai fini della realizzazione degli interventi edilizi consentiti dal presente Piano delle Regole.

6.3 - Per l'acquisizione dei necessari titoli abilitativi a carattere edilizio (Permesso di Costruire/D.I.A./Scia/Cia), anche se in esecuzione di preventivo piano attuativo, è richiesta l'individuazione planimetrica delle relative aree di pertinenza diretta o indiretta.

6.4 - Nel caso di frazionamenti successivi alla data di adozione del Piano delle Regole i nuovi lotti conseguenti potranno essere edificati fino al raggiungimento della Slp massima consentita dagli indici di riferimento.

Tali indici dovranno essere verificati sia sull'originaria unitaria proprietà (tenuto conto anche di eventuali edifici esistenti), sia sul nuovo lotto ottenuto da frazionamento.

Articolo 7 – URBANIZZAZIONI PRIMARIE E SECONDARIE

7.1 – Urbanizzazioni primarie

Sono urbanizzazioni primarie le infrastrutture ed i servizi necessari per considerare edificabile un'area. Le urbanizzazioni primarie sono le seguenti:

- strade, piazze, marciapiedi, piste ciclabili, percorsi pedonali;
- parcheggi e spazi per la sosta;
- rete fognaria, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica, rete di distribuzione del gas e del teleriscaldamento, reti per le telecomunicazioni e cablaggio, pubblica illuminazione, cavedi multiservizi e relative cabine di distribuzione;
- attrezzature per la raccolta, anche differenziata, dei rifiuti;
- verde attrezzato;

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria o gli ampliamenti di quelle esistenti sono consentiti in tutti gli ambiti del territorio comunale fatte salve le espresse limitazioni contenute nella normativa dei singoli ambiti.

La progettazione delle opere di urbanizzazione primaria dovrà dimostrare la compatibilità degli impianti in ogni ambito territoriale e prevedere gli opportuni accorgimenti di mitigazione paesaggistico - ambientale.

7.2 – Urbanizzazioni secondarie

Sono urbanizzazioni secondarie i servizi e le attrezzature occorrenti per soddisfare esigenze dell'intero comune o di sue ampie zone.

Le urbanizzazioni secondarie sono le seguenti:

- asili nido, scuole per l'infanzia, scuole primarie e secondarie, università e centri di ricerca;
- attrezzature amministrative, centri sociali, presidi per la sicurezza pubblica;
- mercati di quartiere;
- chiese, edifici religiosi, luoghi per il culto;
- impianti sportivi di quartiere;
- attrezzature culturali
- attrezzature sanitarie e assistenziali;
- cimiteri;
- parchi pubblici e aree verdi di superficie maggiore a 3.000 m², al servizio di vaste zone urbane.

Articolo 8 – CENTRO ABITATO E CENTRO EDIFICATO

8.1 – Centro abitato

Il centro abitato, definito all'art. 3 del D.Lgs 285/1992 e successive modifiche e integrazioni (Codice della strada) e all'art. 5 del DPR 495/1992 e successive modifiche e integrazioni (Regolamento di attuazione), è un insieme di edifici delimitato lungo le vie di accesso dagli appositi segnali di inizio e fine.

Per insieme di edifici si intende un raggruppamento continuo, ancorché intervallato da strade, piazze, giardini o simili, costituito da non meno di venticinque fabbricati e da aree di uso pubblico con accessi veicolari o pedonali sulla strada.

8.2 – Centro edificato

Il centro edificato, definito all'art. 18 della L. 22 ottobre 1971, n. 865, è delimitato, per ciascun centro o nucleo abitato, dal perimetro continuo che comprende tutte le aree edificate con continuità ed i lotti interclusi.

Non possono essere compresi nel perimetro dei centri edificati gli insediamenti sparsi e le aree esterne anche se interessate dal processo di urbanizzazione.

8.3 – Il centro abitato ed il centro edificato sono rappresentati sugli allegati grafici PR2.1 e P.R2.2.

TITOLO II – ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

Articolo 9 – ATTUAZIONE MEDIANTE PIANI URBANISTICI ATTUATIVI

9.1 - Gli interventi edilizi sono subordinati all'approvazione di Piani urbanistici attuativi ordinari e speciali sia di iniziativa privata sia di iniziativa pubblica, previsti dalla normativa statale e regionale ivi compresi i Programmi Integrati di Intervento, nei seguenti casi:

- negli Ambiti di Trasformazione individuati dal Documento di Piano;
- per gli interventi di Ristrutturazione urbanistica, qualora consentiti dal Piano delle Regole.

9.2 - Le funzioni, i contenuti e gli elaborati dei Piani Attuativi sono quelli prescritti dalle vigenti disposizioni statali e regionali e dai regolamenti comunali in materia.

Le convenzioni urbanistiche dei Piani Attuativi dovranno rispettare i contenuti degli schemi-tipo di convenzioni approvati dall'Amministrazione Comunale.

9.3 - Nei casi in cui è previsto il ricorso a Piani Attuativi di iniziativa privata, qualora i soggetti privati legittimati all'inoltro di una richiesta di approvazione di Piano Attuativo non procedano in tal senso, l'Amministrazione Comunale si riserva di approvare Piani Attuativi di iniziativa pubblica.

L'Amministrazione Comunale si riserva altresì la facoltà di approvare Piani Attuativi di iniziativa pubblica in ogni caso ritenga utile procedere ad una pianificazione particolareggiata esecutiva.

Sono comunque da sottoporre a pianificazione attuativa di iniziativa pubblica gli interventi negli ambiti territoriali di trasformazione “commerciale e servizi”, “produttivo e servizi” “residenziale e servizi” e “servizi ERP”.

9.4 - Qualora si riscontrassero particolari esigenze di coordinamento dell'intervento con gli spazi pubblici o di uso pubblico circostanti è facoltà dell'Amministrazione Comunale subordinare il rilascio del Permesso di Costruire o la presentazione della Denuncia di Inizio Attività o di qualsiasi altro titolo abilitativo, all'approvazione di un Progetto Planivolumetrico convenzionato.

Articolo 10 – ATTUAZIONE MEDIANTE INTERVENTI EDILIZI DIRETTI

10.1 - Gli interventi edilizi si attuano mediante Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività, Segnalazione certificata di inizio attività, Comunicazione di inizio attività, in conformità alle previsioni degli strumenti di pianificazione urbanistica generali e attuativi, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigenti.

10.2 - Il rilascio del Permesso di Costruire o la presentazione della Denuncia di Inizio Attività, della Segnalazione certificata di inizio attività, della Comunicazione di inizio attività, è comunque subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione di attuazione delle stesse da parte del Comune nel successivo triennio o all'impegno da parte degli interessati alla realizzazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento edilizio.

10.3 – Nei casi in cui gli interventi edilizi siano subordinati alla preventiva approvazione di piani urbanistici attuativi o progetti planivolumetrici convenzionati, ai sensi del precedente art. 9, la presentazione di richiesta di Permesso di Costruire o la presentazione di Denuncia di Inizio Attività, Segnalazione certificata di inizio attività, Comunicazione di inizio attività, può avvenire solo dopo l'approvazione definitiva del piano urbanistico attuativo o del progetto planivolumetrico convenzionato.

Il rilascio del Permesso di Costruire è comunque subordinato alla stipula della convenzione urbanistica. In caso di presentazione di Denuncia di Inizio Attività la stipula della convenzione urbanistica deve avvenire entro il trentesimo giorno dalla data di presentazione della D.I.A. stessa.

10.4 - Permessi di Costruire in deroga agli strumenti di pianificazione possono essere rilasciati esclusivamente per interventi relativi ad edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, come previsto all'art. 40 della L.R. 12/2005 e s.m.i. e con l'iter ivi indicato.

10.5 – Gli interventi di nuova costruzione che sottraggono aree agricole nello stato di fatto sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione, determinata dal comune, da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità, come previsto dall'art. 43 c. 2 bis della L.R. 12/2005. (comma aggiunto in accoglimento osservazione RL e osservazione n.01 AP Cremona).

10.6 – I materiali di risulta degli scavi agricoli e non agricoli se riutilizzati all'interno dei fondi dell'azienda agricola ed entro il cantiere di produzione rimangono esclusi dall'ambito di applicazione della L.R. 14/98.

In caso contrario sono subordinati alla denuncia di prelievo e trasporto da presentare alla Provincia ed al Comune competente.

Le bonifiche agricole che prevedono una asportazione di materiale superiore ad una volumetria di 500 metri cubi per ettaro sono sottoposte ad autorizzazione provinciale. (comma aggiunto in accoglimento osservazione n.08 AP Cremona).

Articolo 11 – PEREQUAZIONE URBANISTICA

11.1 - Obiettivi di perequazione

Il Piano delle Regole disciplina la perequazione urbanistica in conformità ai criteri enunciati nel Documento di Piano.

Sono previste forme perequative di comparto così come definite nei punti seguenti.

11.2 - Perequazione urbanistica di comparto

11.2.1 - Negli Ambiti di Trasformazione individuati negli allegati grafici **DP 6, DP 7.1 e DP 7.2** del Documento di Piano sono previste forme di perequazione fra diversi proprietari di aree ricadenti nel comparto stesso.

11.2.2 - L'edificabilità prevista all'intero comparto sarà concentrata sulle parti fondiari del comparto stesso ed utilizzata per la realizzazione degli insediamenti privati.

11.2.3 - Le aree utilizzate per il calcolo dell'edificabilità trasferita, coerentemente con il Piano Attuativo, devono essere cedute attrezzate gratuitamente all'Amministrazione Comunale all'atto della stipula della convenzione del Piano Attuativo con le modalità e le garanzie previste dalla convenzione stessa.

11.3 – Registro della perequazione

11.3.1 – Ai sensi dell'art. 11 comma 4 della L.R. 12/2005 e s.m.i. i diritti edificatori attribuiti a titolo di perequazione sono commerciabili.

11.3.2 – Il Comune di Gadesco Pieve Delmona istituisce a tale fine il registro delle cessioni dei diritti edificatori, che verrà costantemente aggiornato e reso pubblico.

TITOLO III – TUTELA DELL'AMBIENTE E DEL PAESAGGIO

Articolo 12 – PRINCIPI GENERALI DI TUTELA PAESAGGISTICA

12.1 - Il Piano di Governo del Territorio tutela la specificità del paesaggio locale, inteso nella sua accezione più ampia di bene collettivo sia culturale sia economico, fondamentale risorsa territoriale da tutelare e conservare nei suoi valori fondamentali, mediante una elevata qualità degli interventi di trasformazione, di risanamento e recupero delle situazioni di degrado.

Il territorio comunale, l'ambiente e il paesaggio nelle loro specifiche accezioni, uniti all'attività umana, rappresentano i diversi aspetti di un unico grande sistema da monitorare e governare per evitare ricadute negative sul paesaggio.

12.2 – Si prevedono interventi di SALVAGUARDIA, di VALORIZZAZIONE e di RIQUALIFICAZIONE del Paesaggio.

La **SALVAGUARDIA** tutela il patrimonio paesaggistico esistente con vincoli paesaggistici specifici o riconosciuto comunque da tutelare dal Piano di Governo del Territorio.

La **VALORIZZAZIONE** tende al mantenimento ed al ripristino dei caratteri fondamentali e riconosciuti del paesaggio locale.

La **RIQUALIFICAZIONE** tende al recupero delle aree di maggiore criticità paesaggistica e tutela la coerenza con l'intorno paesaggistico degli interventi di trasformazione di aree e ambiti, sia interne che esterne all'abitato.

12.3 – Il Piano delle Regole individua sull'elaborato grafico **PR1** gli ambiti e gli elementi del territorio comunale che costituiscono i fattori determinanti del paesaggio locale riconosciuto e che rappresentano il riferimento culturale, tecnico ed operativo a cui ogni intervento di trasformazione territoriale deve fare riferimento.

Suddetti ambiti sono da tutelare e valorizzare.

Il Piano delle Regole detta inoltre norme comportamentali relative agli aspetti ambientali e paesaggistici negli **Ambiti del Tessuto Urbano consolidato**, negli **Ambiti di trasformazione**, nelle **Aree destinate all'agricoltura**.

Articolo 13 – DISPOSIZIONI PER LE AREE E GLI ELEMENTI DI RILEVANZA AMBIENTALE E PAESAGGISTICA

Sono caratterizzati dagli elementi di interesse geomorfologico, naturalistico-ecologico, agricolo, storico, architettonico nonché paesaggistici, indicati nella documentazione del Piano.

Il PGT, anche in riferimento all'art. 102 bis della L.R. 12/2005 (aggiunta a seguito accoglimento osservazione n. 02 AP Cremona), individua gli elementi costitutivi del paesaggio locale per i quali si adottano particolari norme di

20

salvaguardia e di tutela che integrano quelle previste dagli strumenti urbanistici territoriali sovraordinati (Piano Territoriale Paesistico Regionale e Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale) e dalle norme in vigore.

13.1 – Elenco delle categorie da tutelare

Le seguenti categorie di beni paesaggistici, ambientali ed ecologici, individuate sull'allegato **PR1** sono da tutelare:

- a) ambiti ed elementi del sistema geomorfologico
- b) principali corsi d'acqua di interesse paesaggistico-ambientale
- c) ambiti di rilevanza naturalistica
- d) ambiti ed elementi del paesaggio agrario
- e) elementi storico-architettonici–testimoniali
- f) sistema del verde di rilevanza paesaggistica
- g) punti panoramici e vedute sensibili

13.2 – Norme generali di tutela

13.2.1 - Gli interventi di trasformazione ammessi devono rispettare gli elementi fondamentali che strutturano il paesaggio ed in particolare devono salvaguardare le visuali paesaggistiche, gli elementi geomorfologici, di rilevanza ecologico-ambientale, le sponde dei corsi d'acqua, le architetture e i manufatti rurali, i monumenti architettonici, i parchi e i giardini storici, i manufatti idraulici, la viabilità storica.

13.2.2 - Gli interventi edilizi ammessi devono rispettare la morfologia, i caratteri tipologici, le forme, i colori e i materiali costruttivi del contesto in cui sono inseriti avente caratteristiche storiche-documentarie.

13.2.3 - Gli interventi volti alla realizzazione di infrastrutture pubbliche e private devono porsi come riferimento la tutela del paesaggio e devono prevedere tutte le misure necessarie al migliore inserimento paesaggistico anche con l'uso di tecniche e materiali che facciano ampio uso di vegetazione, di materiali di finitura naturali per le parti in elevazione a vista e, quando l'utilizzo lo permetta, permeabili per le parti di pavimentazione.

13.2.4 - In tali ambiti sono vietati:

- a) l'abbattimento della vegetazione arbustiva e d'alto fusto esistente con eccezione per le essenze infestanti o per le essenze con condizione vegetativa compromessa (da documentare puntualmente) da ripiantumare e le piantate di tipo produttivo-industriale;
- b) l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo ad esclusione della segnaletica stradale e turistica; per quelli esistenti deve essere prevista la graduale dismissione;
- c) la realizzazione di depositi e stoccaggi di materiali non agricoli;
- d) la costruzione di recinzioni delle proprietà se non con siepi vegetali con eventuale anima di rete trasparente;
- e) i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e stabilmente il profilo del terreno fatte salve le opere di recupero ambientale;

- f) l'apertura di nuove cave ed impianti di smaltimento dei rifiuti;
- g) nuovi impianti per la telefonia mobile. Per quelli esistenti dovranno essere previsti interventi di mitigazione paesaggistica.

13.3 – Salvaguardia e valorizzazione del sistema del verde

Per verde si intende il sistema di spazi aperti prevalentemente permeabili e caratterizzati dall'elemento vegetale che pervade il territorio comunale a prescindere dalla tipologia, dal tipo di proprietà, di utilizzazione e di fruizione.

Sono spazi aperti:

- le aree di connessione urbana, ovvero quegli ambiti che si trovano in varie forme a contatto con le parti costruite degli insediamenti a carattere urbano o che si trovano a contatto con gli spazi agricoli, le loro diverse forme e funzioni e le loro reciproche relazioni;
- il sistema paesaggistico e ambientale degli ambiti agrari, le aree agricole contigue all'abitato.

Il PGT tutela e valorizza il sistema verde nella sua interezza, in funzione di valorizzazione paesaggistica, ambientale, fruitiva e produttiva e pone le condizioni per un costante miglioramento delle condizioni ecologiche ed ambientali perseguendo l'incremento del patrimonio arboreo e delle aree boscate.

Il Piano ricerca inoltre la connessione e la relazione tra le varie tipologie di spazi aperti locali con i corridoi ecologici di livello provinciale, attraverso tutti quei sistemi – esistenti o di progetto - che possono veicolare materiale biologico e biodiversità anche attraverso aree con livelli biologici differenziati: viali alberati, aiuole, piccoli giardini ed orti, il reticolo dei corsi d'acqua, le arginature, gli incolti, le fasce di rispetto di infrastrutture, ecc.

Presupposto essenziale per la valorizzazione degli spazi aperti e in particolare degli spazi verdi è la ricerca di strumenti e modalità che promuovano l'incremento del verde attraverso i vari livelli istituzionali e territoriali ed attraverso l'attivazione dei soggetti economici.

Il Piano indica gli strumenti tecnico-normativi per la gestione del sistema del verde ed in particolare:

- i regolamenti per la tutela e la gestione del patrimonio verde pubblico e privato;
- la gestione comunale diretta del verde pubblico;
- l'affidamento di forme di gestione ad associazioni ambientaliste e ad associazioni di cittadini residenti;
- il ricorso alla collaborazione con gli agricoltori mediante forme di convenzionamento;
- il convenzionamento con i consorzi forestali.

Articolo 14 – NORME PUNTUALI DI TUTELA

14.1 - Salvaguardia dei principali corsi d'acqua

Il reticolo idrico di competenza del Consorzio di Bonifica Dugali comprende i seguenti canali:

ELENCO N° 1	
RETICOLO IDRICO DI COMPETENZA DEL CONSORZIO DUGALI (DGLR 11-02-2055 N. 7/20552, MODIFICATA DALLA DGR 8/8127/2008)	
Codice Sibiter	Denominazione – funzione – elenco acque pubbliche
3626	Magia – bonifica – no
3523	Frata – promiscua – no
3629	Delmona Vecchia – bonifica – si
3525	Baldocco – bonifica – no
3618	Scaricatore Delmoncello-Baldocco – bonifica – no
3585	Delmoncello ramo Gadesco – bonifica – no
3549	Delmoncello Asta Principale – irrigua – no
3575	Fregalino – bonifica – no
3590	Ambrosina – bonifica – no
12273	Ambrosina – irrigua – no
3630	Gazzana-colo di Bagnarolo – bonifica – no
3619	Fosso di Vescovato – bonifica – no
3529	Contina Fontana Schizzi – irrigua – no
3513	Alietta ramo Gadesco – irrigua – no
12272	Gonzaga ramo Moione – irrigua – no
3512	Alia Delmoncina Schizza – irrigua – no
3522	Mainolda – irrigua – no
3526	Tiglia Botta – irrigua – no

Il reticolo idrico minore di competenza del Comune di Gadesco Pieve Delmona comprende i seguenti corsi d'acqua.

ELENCO N° 2	
RETICOLO IDRICO DI COMPETENZA DEL COMUNE DI GADESCO PIEVE DELMONA	
Codice	Denominazione – funzione
GAPD01	Gambara – irrigua
GAPD02	Melia poi Melia ramo basso e Melia ramo alto – irrigua
GAPD03	Guzzafame – irrigua
GAPD04	San Pietro – promiscua
GAPD05	Pieve Delmona – promiscua
GAPD06	Cà dé Mari – promiscua
GAPD07	Cà dé Quinzani – promiscua

L'intero reticolo idrico viene assunto dal PGT come elemento facente parte del patrimonio paesistico ambientale ed in quanto tale viene considerato meritevole di tutela.

Gli interventi sul reticolo idrico devono essere progettati avendo come fine la rinaturazione e la valorizzazione del corso d'acqua e delle sue sponde, garantendo la conservazione degli habitat significativi e delle biodiversità esistenti ed il mantenimento della funzione di "corridoio ecologico" che i corsi d'acqua svolgono.

Negli interventi si possono individuare specifiche fasce di protezione paesaggistica-ambientale relative alle sponde dei corsi d'acqua.

In dette fasce possono essere promossi interventi di ripristino e risanamento degli ambiti naturali con l'impiego di arbusti, alberi, disposti a macchie o filari, alternate da spazi aperti, naturali od agricoli.

All'interno di queste fasce possono essere progettati e realizzati percorsi pedonali, ciclo-pedonali o equestri.

L'Amministrazione Comunale potrà promuovere forme di convenzioni con i proprietari aventi la finalità di attuare una attività agricola, anche "tamponi", più confacente agli obiettivi di salvaguardia naturale.

14.2 - Salvaguardia e valorizzazione degli ambiti di rilevanza naturalistica

Il PGT tutela gli ambiti di rilevanza naturalistica anche in funzione paesaggistica ed in particolare:

- le aree boscate e di riforestazione;
- le formazioni di vegetazione ripariale;
- aree di ripristino naturalistico-ambientale;
- la rete ecologica provinciale.

Non è consentita la riduzione di suddette aree e non sono ammessi interventi, anche in aree limitrofe, che possano comprometterne l'integrità e la sussistenza. Sono consentiti gli interventi e le attività finalizzate alla conservazione o al ripristino delle componenti naturali e dei relativi equilibri.

Sono fatte comunque salve le norme regolanti le utilizzazioni agricole e forestali.

14.3– Salvaguardia di specifici ambiti ed elementi del paesaggio agrario

Il PGT tutela gli ambiti e le componenti del paesaggio agrario ed individua i fattori di riconoscibilità che lo caratterizzano:

- sistema delle cascine ed aree pertinenziali;
- rete dei percorsi poderali a servizio dell'attività agricola;
- filari interpoderali;
- alberi ed arbusti;
- siepi campestri;
- reticolo idrico dei canali di irrigazione e colo.

Per gli elementi diffusi del paesaggio agrario, anche se non puntualmente individuati nell'allegato grafico **PR1**, sono stabilite le seguenti prescrizioni volte alla loro conservazione, valorizzazione ed incremento. Per gli interventi interessanti detti elementi, che devono sempre essere autorizzati dal Comune di Gadesco Pieve Delmona, si devono utilizzare le opportune soluzioni tecniche per la salvaguardia dell'elemento stesso e del paesaggio circostante.

In caso di realizzazione di nuovi percorsi al servizio dell'attività agricola si deve tenere conto dei tracciati storicamente esistenti e/o della trama storica; è vietato l'uso di asfalto e bitumature se non per comprovate necessità ed è altresì vietato l'utilizzo di materiali di recupero o provenienti da demolizioni ai fini della costipazione del fondo stradale.

14.4 – Salvaguardia di specifici ambiti ed elementi storico-architettonici-testimoniali

Il PGT tutela e salvaguarda gli ambiti e le componenti del paesaggio che rivestono valore storico-culturale e testimoniale del territorio comunale. Tali elementi costituiscono l'insieme di testimonianze della cultura materiale e del paesaggio locale.

- nuclei di antica formazione;
- cascine di interesse storico
- cascine di interesse ambientale;
- parchi e giardini storici ;
- emergenze architettoniche esterne al centro storico;
- ville e residenze extraurbane;

- tracciati stradali storici;
- tracce della centuriazione romana;
- viali alberati;
- manufatti idraulici tradizionali;
- ponti tradizionali;
- luoghi dell'identità locale.

Gli interventi di trasformazione ammessi devono perseguire la tutela del bene e la salvaguardia paesaggistica dell'ambito di riferimento.

I possessori e/o gestori a qualsiasi titolo sia pubblici che privati dei beni sono tenuti alla loro salvaguardia e manutenzione, ad un uso compatibile con la natura degli oggetti, al rispetto della tipologia edilizia e/o costruttiva.

14.5 – Aree a verde di rilevanza ambientale e paesaggistica

Le aree a verde di rilevanza ambientale e paesaggistica caratterizzano e determinano l'ambiente ed i luoghi in cui si inseriscono e sono pertanto tutelate dal PGT. I possessori e/o gestori a qualsiasi titolo sia pubblici che privati dei beni sono tenuti alla salvaguardia e manutenzione delle aree a verde ed ad un uso compatibile con la natura dei luoghi. E' fatto obbligo, previa richiesta e nulla osta comunale, di rimpiazzare ogni esemplare arboreo-arbustivo irrimediabilmente compromesso con essenze dello stesso tipo fatta eccezione per le essenze che possono indurre effetti fitopatogeni sul patrimonio esistente.

14.6 – Gestione dei rifiuti

Nella realizzazione di un nuovo centro di raccolta differenziata di rifiuti urbani si rispetteranno i criteri vigenti ed in particolare quelli del Decreto 08 aprile 2008; la localizzazione e la gestione devono essere conformi ai contenuti ed alle prescrizioni dello studio geologico comunale.

Il PGT recepisce quanto stabilito dal Piano provinciale di gestione dei rifiuti in merito alle aree potenzialmente idonee alla localizzazione degli impianti, approvato con D.G.R. n° 10620 del 25 novembre 2009. (comma aggiunto in accoglimento osservazione n.09 AP Cremona).

Articolo 15 – DISPOSIZIONI PER GLI ALBERI E LE SIEPI

15.1 – Alberi e siepi

In ogni parte del territorio, edificato o meno, il taglio degli alberi e delle siepi deve essere sempre autorizzato dal Comune di Gadesco Pieve Delmona che può prescrivere ogni necessario reimpianto. È soggetta a comunicazione la potatura di mantenimento degli alberi e delle siepi. Non è soggetto ad autorizzazione il taglio degli alberi delle coltivazioni agroindustriali, come nel caso della pioppicoltura e simili.

Articolo 16 – PUNTI PANORAMICI E VEDUTE SENSIBILI

16.1 – Punti panoramici e vedute sensibili

Al fine di conservare l'integrità percettiva degli scenari paesaggistici vengono individuati i percorsi di interesse ambientale e paesaggistico e i punti con vedute significative. I progetti degli interventi di trasformazione devono garantire una elevata qualità sotto il profilo estetico-percettivo tale da tutelare e valorizzare i caratteri paesaggistici del contesto. A tale scopo deve essere previsto uno specifico studio nel quale sono indicate le soluzioni progettuali ed i caratteri spaziali e planivolumetrici coerenti con le caratteristiche ambientali del luogo con particolare riguardo ai materiali e alle essenze vegetali.

TITOLO IV – VINCOLI, RISPETTI, INDUSTRIE A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE

Articolo 17 – RICOGNIZIONE DEI VINCOLI

17.1 - Il Piano delle Regole contiene una ricognizione dei vincoli, relativi ad aree ed edifici, imposti in applicazione di varie disposizioni di legge e finalizzati alla tutela degli interessi pubblici, del patrimonio storico-artistico, delle bellezze naturali e del paesaggio, al soddisfacimento di esigenze di ordine igienico e sanitario ed alla tutela della sicurezza della circolazione.

17.2 – Detti vincoli sono rappresentati nell'allegato grafico **PR1** e ad essi si applicano, oltre alle disposizioni di legge, quanto previsto ai seguenti articoli.

17.3 - Anche in relazione alla possibile incompletezza della ricognizione dei vincoli, si evidenzia che, nel caso di contrasto tra previsione del Piano delle Regole con la disciplina nazionale e regionale vigente relativa ai suddetti vincoli, deve essere riconosciuta prevalenza a quest'ultima.

Articolo 18 – BENI DI INTERESSE ARTISTICO, STORICO, ARCHEOLOGICO E PAESAGGISTICO

18.1 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio

Gli interventi interessanti ambiti soggetti a vincoli imposti ai sensi del D.Lgs 42/2004 e successive modifiche e integrazioni e precisamente:

- art. 10 (beni di interesse storico artistico),
- art. 10, comma 3, lettera a (beni di interesse archeologico),
- art. 45 (tutela indiretta),
- art. 128 (rinvio alla legge 364/1909)
- art. 136 (beni paesaggistici)

possono essere assentiti solo previo ottenimento, da parte degli interessati, delle autorizzazioni necessarie.

Articolo 19 – FATTIBILITA' GEOLOGICA E SISMICA DELLE AZIONI DI PIANO

19.1 - In relazione allo studio geologico, idrogeologico e sismico redatto ai sensi dell'art. 57 della L.R. 12/2005 e s.m.i. e della D.G.R. n° 8/1566/2005, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale contestuale all'approvazione del P.G.T., ed alla Carta della fattibilità geologica delle azioni

di piano (allegato grafico **PR3**), si vedano le prescrizioni del successivo articolo 50, sia per la componente geologica, sia per la componente sismica.

Articolo 20 – VINCOLI TERRITORIALI

20.1 - Fasce di rispetto stradali

20.1.1 - Sono definite ai sensi del D.Lgs 285/1992 e successive modifiche e integrazioni (Codice della strada) e del DPR 495/1992 e successive modifiche e integrazioni (Regolamento di attuazione).

Le fasce di rispetto stradale, individuate sull'allegato grafico **PR1**, sono funzionali alla protezione del traffico, alla realizzazione di nuove strade e autostrade, all'ampliamento delle strade esistenti, alla realizzazione dei relativi servizi, alla realizzazione di percorsi pedonali e di piste ciclabili e ciclopedonali nonché alla protezione della sede stradale nei riguardi dell'edificazione e viceversa.

20.1.2 - In tali fasce sono ammessi i seguenti interventi:

- opere stradali e relativi impianti;
- parcheggi, opere a verde e di arredo stradale;
- percorsi pedonali e ciclo pedonali;
- recinzioni;
- cabine e reti per la distribuzione di energia e per le comunicazioni;
- impianti per fognature e sollevamento acque;
- impianti per la produzione di energia solare elettrica e solare termica;
- pozzi;
- piazzole ecologiche;
- impianti e reti tecnologiche in genere;
- segnaletica stradale;
- segnaletica ed impianti pubblicitari ritenuti compatibili dall'ente gestore della strada;
- piantumazione ritenuta compatibile dall'ente gestore della strada.

E' ammessa la realizzazione di impianti per la distribuzione del carburante e di locali strettamente necessari all'esercizio degli stessi, secondo quanto stabilito dalla normativa nazionale e regionale vigente ed in conformità a quanto stabilito dalle presenti norme.

Sono ammessi gli impianti di autolavaggio.

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 (cosiddetto "principio del ribaltamento"). (aggiunto in accoglimento prescrizione n. 11 AP Cremona).

20.1.3 - Nelle fasce di rispetto, ad eccezione degli interventi di cui al punto precedente non sono consentite nuove costruzioni o ampliamenti delle costruzioni esistenti.

Per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, 29

straordinaria, restauro e risanamento conservativo nonché interventi per gli adeguamenti igienici e tecnologici.

Per gli interventi edilizi di adeguamento igienico e tecnologico è ammesso un incremento massimo del 20% del volume esistente. **Detto incremento non è ammesso nella fasce di rispetto stradale delle ex S.S. n° 10 e S.P. n° 26.**

L'edificabilità delle aree individuate sia come costruibili sia di rispetto stradale è trasferibile nelle parti di aree edificabili non gravate da fascia di rispetto (aggiunto in accogliimento prescrizione n. 11 AP Cremona).

20.1.4 – Definizioni e distanze Per confine stradale si intende la definizione prevista dall'art. 3 c.1 punto 10 del D. Lgs. 285/1992 (N.C.d.S); la distanza minima dalle strade è quella misurata dal confine stradale e non dal ciglio stradale; l'ampiezza della fascia di rispetto stradale esterna alla delimitazione del centro abitato ex art. 4, D. Lgs. 285/1992 (N.C.d.S), misurata dal confine stradale, per la S.P. ex S.S. n° 10 è di 30,00 m per ogni parte per le altre strade è di 20,00 m per ogni parte, per la prevista autostrada Cremona-Mantova è di 60,00 m per ogni parte.

Sono fatte salve le distanze minori indicate nelle tavole P.R.2.1 e P.R.2.2 "Ambiti consolidati e ambiti territoriali, unità urbane, centro abitato, centro edificato.

Si richiama integralmente l'art. 16, del D.Lgs. 285/1992 (N.C.d.S.), relativamente agli atti vietati nelle fasce di rispetto stradale ed ai triangoli di visibilità in corrispondenza delle intersezioni stradali a raso, fatto salvo quanto disposto dalle tavole P.R.2.1 e P.R.2.2 già richiamate.

Si richiama integralmente l'art. 26 del D. Lgs. 285/1992 (N.C.d.S) relativamente alle distanze da rispettare dal confine stradale per la realizzazione di recinzioni, piantumazioni e per l'apertura di canali.

Si richiama integralmente l'art. 29 del D. Lgs. 285/1992 (N.C.d.S) relativamente alla realizzazione di cabine contenenti impianti tecnologici, le quali devono rispettare, dal confine stradale, all'esterno del centro abitato, la distanza di 3,00 m".

20.2 – Fasce di rispetto dei cimiteri

Le fasce di rispetto dei cimiteri, individuate sull'allegato grafico PR1, sono definite ai sensi del DPR 10 settembre 1990 n. 285 in funzione della salvaguardia sanitaria e dell'ampliamento dei cimiteri. In dette fasce non sono ammesse nuove costruzioni e ampliamenti diverse da quelle cimiteriali. Per gli edifici esistenti non cimiteriali sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia con esclusione della demolizione e nuova costruzione. Le fasce di rispetto cimiteriale sono indicate sulle tavole del P.G.T. nella consistenza vigente, così come risultanti dalle riduzioni operate nel tempo.

20.3 – Fasce di rispetto degli elettrodotti

Le fasce di rispetto degli elettrodotti sono regolamentate dalle vigenti normative ed in particolare dalla L. 36/2001 "Legge quadro sulla ³⁰

protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici” e dal DPCM 8 luglio 2003 “Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti” .

L'art. 4 del DPCM 8 luglio 2003 prevede che nella progettazione di aree gioco per l'infanzia, di ambienti abitativi, di ambienti scolastici e di luoghi adibiti alla permanenza non inferiori alle quattro ore in prossimità di linee ed installazioni elettriche presenti sul territorio dovrà essere rispettato l'obiettivo di qualità di 3 microtesla per il valore di induzione magnetica. La metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti è contenuta nel DM 29 maggio 2008.

20.4 – Fasce di rispetto di gasdotti, oleodotti e metanodotti

Le fasce di rispetto dei gasdotti, oleodotti e metanodotti sono definite dal DM 17 aprile 2008 “Regola tecnica per la progettazione, costruzione, collaudo, esercizio e sorveglianza delle opere e degli impianti di trasporto di gas naturale con densità non superiore a 0,8” che ha integrato e parzialmente abrogato il DM 24 novembre 1984 “Norme di sicurezza antincendio per il trasporto, la distribuzione, l'accumulo e l'utilizzazione del gas naturale con densità non superiore a 0,8”.

La determinazione della fascia di rispetto è funzionale alle caratteristiche dimensionali e tecniche dell'impianto.

Le fasce di rispetto sono inedificabili.(comma integrato in accoglimento ARPA)

20.5 – areali e corridoi della rete ecologica provinciale

Per le aree ed i corridoi della rete ecologica provinciale si richiama integralmente l'art. 16.7 della normativa del PTCP della provincia di Cremona (comma aggiunto in accoglimento prescrizione n° 02 AP CR).

20.6 – Piano Territoriale Regionale (PTR) e Rete Ecologica Regionale (RER)

Per le aree dei corridoi ecologici del PTR e della RER si richiama integralmente la normativa vigente ed in particolare “le istruzioni per la pianificazione locale della RER – febbraio 2012” della RL del 23.02.2012 (comma aggiunto in accoglimento osservazione n. 03 AP Cremona).

20.7 – Piano Paesaggistico del PTR – centuriazione romana e viabilità storica e di interesse paesaggistico

Il PGT, in adempimento dell'art. 26 c. 15 della normativa del Piano Paesaggistico del PTR, riconosce l'importanza della salvaguardia della centuriazione romana e della viabilità storica e di interesse paesaggistico individuate nella tavola PR1.

Ogni intervento riguardante la centuriazione romana, la viabilità storica e di interesse paesaggistico, all'esterno dell'abitato esistente e degli ambiti di

trasformazione e delle relative infrastrutture, deve avvenire tutelando la riconoscibilità ed i rapporti con il contesto di questi importanti tracciati storico-paesaggistici.

A questo fine, ogni intervento di trasformazione deve essere accompagnato da idonea documentazione tecnica che dimostri il rispetto di questi tracciati storico-paesaggistici (comma aggiunto in accoglimento osservazione n. 05 AP Cremona).

Articolo 21 – SISTEMA DELLE ACQUE

21.1 - Zona di Tutela Assoluta e Zona di Rispetto dei Pozzi dell'acquedotto

Le fasce di rispetto dai pozzi dell'acquedotto pubblico sono definite ai sensi del D.Lgs 252/06, del R.R. 2/2006 e dal D.G.R. Del 27 giugno 1996 n. 6/15137.

21.1.1 - La Zona di Tutela Assoluta è pari ad un cerchio con raggio di 10 m misurato a partire dall'impianto di captazione secondo quanto previsto dalle vigenti normative. All'interno delle Zone di Tutela Assoluta sono ammesse solo le opere di captazione e le attrezzature di servizio funzionali alle stesse. L'area deve essere recintata e provvista di canalizzazione e tombinatura per lo smaltimento delle acque meteoriche.

21.1.2 – La Zona di Rispetto è definita con criterio geometrico tracciando cerchio di raggio di 10 m misurato a partire dall'impianto di captazione. All'interno della Zona di Rispetto sono vietati gli interventi, le opere e gli usi preclusi dal D.Lgs 252/2006.

Ogni intervento è comunque subordinato ad una indagine idrogeologica che accerti la compatibilità dell'intervento stesso con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee nonché ad accorgimenti specifici in particolare per l'esecuzione delle reti fognarie.

21.2 – Fasce di rispetto dei corsi d'acqua

Le rogge e i canali irrigui agricoli, appartenenti al reticolo idrico e al reticolo idrico minore, fatta eccezione per i fossi destinati all'irrigazione dei singoli appezzamenti, sono soggetti alle norme fissate dal Comune di Gadesco Pieve Delmona nel "regolamento per le attività di gestione e trasformazione del demanio idrico e del suolo in fregio ai corpi idrici" a cui si rinvia.

Articolo 22 – AREE DI RISPETTO AREE INDIVIDUATE DAL D.LGS 334/99: INDUSTRIE A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE

22.1 - Il Decreto Legislativo 334/99 detta le norme per prevenire i grandi rischi negli impianti industriali e nei depositi di sostanze pericolose.

Sul territorio comunale non ci sono né impianti produttivi né depositi a rischio di incidente rilevante.

TITOLO V – AMBITI URBANI E TERRITORIALI – UNITA' URBANE

Articolo 23 – SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN AMBITI URBANI E TERRITORIALI ED IN UNITA' URBANE

Il territorio comunale, ai sensi dell'art. 10 della L.R. 12/2005, viene suddiviso in relazione alle caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente, nei seguenti ambiti:

23.1 - Ambiti del tessuto urbano consolidato: parti del territorio su cui è già avvenuta l'edificazione e la trasformazione dei suoli comprendendo in essi le aree libere intercluse di completamento.

L'ambito del tessuto urbano consolidato comprende:

- l'ambito nucleo storico di antica formazione al 1901;
- l'ambito nucleo di vecchia formazione dal 1902 al 1959;
- l'ambito nucleo di media formazione dal 1960 al 2000;
- l'ambito nucleo recente formazione dopo il 2000.

L'ambito nucleo storico di antica formazione al 1901 comprende:

- l'unità urbana emergenze architettoniche;
- l'unità urbana verde storico.

L'ambito nucleo di vecchia formazione dal 1902 al 1959 comprende:

- l'unità urbana espansioni prima metà del novecento;
- l'unità urbana verde e parcheggio privato.

L'ambito nucleo di media formazione dal 1960 al 2000 comprende:

- l'unità urbana espansioni seconda metà del novecento;
- l'unità urbana verde e parcheggio privato.

L'ambito nucleo di recente formazione dopo il 2000 comprende:

- l'unità urbana espansioni dal 2001 ad oggi;
- l'unità urbana verde e parcheggio privato.

L'ambito impianti urbani.

L'ambito produttivo.

L'ambito commerciale.

L'ambito stazioni radio base e telecomunicazioni.

23.2 - Ambiti territoriali: parti del territorio esterne al centro edificato destinate all'agricoltura e a usi con essa compatibili. Sono individuate secondo i criteri dettati dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

- Cascine di interesse storico architettonico;
- Cascine di interesse ambientale;
- Edificato nelle zone agricole;
- Agricolo normale;
- Agricolo di rispetto dell'abitato;
- Agricolo di interesse ambientale.

23.3 - Ambiti territoriali di trasformazione: derivanti dal Documento di Piano e per i quali vengono dettate norme di salvaguardia sino all'approvazione dei relativi Piani Attuativi.

23.4 – Sono individuati inoltre il **Sistema della viabilità** (strade e relative pertinenze) ed il **Sistema delle acque** (corsi d'acqua e relative pertinenze).

23.5 – Gli ambiti ed i sistemi come sopra evidenziati sono individuati negli allegati grafici **PR1, PR2.1, PR2.2 e PR3**.

23.6 – SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN UNITA' URBANE

Al fine di dettare i parametri edilizi e tipologici da rispettare negli interventi edilizi ed urbanistici, gli Ambiti della tessuto urbano consolidato sono disaggregati in **Unità urbane**. Le Unità Urbane individuano parti di abitato con caratteri di omogeneità morfologica e tipologica con sequenze edilizie ed urbane ripetute. La suddivisione degli Ambiti del tessuto urbano consolidato in Unità urbane omogenee dal punto di vista tipologico consente la formulazione di "regole" tali da garantire il controllo delle trasformazioni diffuse.

Le Unità Urbane sono le seguenti:

23.6.1 – Nuclei storici di antica formazione

- Storico di antica formazione;
- Emergenze architettoniche;
- Verde storico.

23.6.2 – Nuclei di vecchia formazione

- Espansioni novecentesche al 1959.

23.6.3 – Nuclei di media formazione

- Espansioni dopo il 1959 e fino al 2000.

23.6.4 – Nuclei di recente formazione

- Espansioni dopo il 2000.

23.6.5 – Nuclei produttivi

- Produttivi.

23.6.6 – Nuclei commerciali

- Commerciali.

23.6.7 – verde e parcheggio

- Privati.

23.6.8 – impianti urbani

– Pubblici e di interesse pubblico.

23.6.9 – stazioni radio base e telecomunicazioni

– Area pubblica.

23.6.10 - Le unità urbane sono rappresentate negli allegati grafici **PR2.1 e PR2.2**.

Articolo 24 – AMBITO STORICO DI ANTICA FORMAZIONE

24.1 - Descrizione

Individua:

- il nucleo storico di antica formazione dell'abitato esistente al 1901;
- i nuclei storici delle cascine nell'abitato e prossime all'abitato.

Comprende le unità urbane:

- emergenze architettoniche;
- centro storico;
- verde storico.

Comprende anche le cascine di interesse storico/architettonico.

24.2 - Destinazioni d'uso escluse

Con riferimento al precedente **art. 3** sono escluse le seguenti destinazioni d'uso:

Attività agricole e allevamento: limitatamente alle cascine nell'abitato, fatte salve le attività in essere alla data di adozione del PGT.

Attività produttive: limitatamente alle Industrie insalubri di 1^a e 2^a classe; Industria e artigianato (ad eccezione delle attività artigianali di servizio compatibili con tipologie edilizie assimilabili alla residenza); Attività logistica, Attività di rottamazione.

Attività terziarie – commercio: Commercio all'ingrosso; Distributori di carburanti e servizi annessi; Centri di telefonia in sede fissa; Discoteche.

Attività terziarie – turistiche: limitatamente ai Campeggi.

Servizi pubblici o privati di interesse pubblico o generale – Servizi generali: limitatamente agli impianti tecnologici di consistente impatto; cimiteri.

Per gli edifici e le aree identificati con apposita simbologia (S) negli allegati grafici **PR2.1 e PR2.2** le funzioni principali consentite sono disciplinate dal Piano dei Servizi.

24.3 – Occupazione del suolo

Negli interventi edilizi ed urbanistici trovano applicazione i seguenti parametri:

24.3.1 - Rapporto di copertura massimo

Rc = esistente

24.3.2 – Rapporto di permeabilità minimo

R_p = esistente

24.3.3 – Altezze

H_m = vedi norme successive per ogni unità urbana.

24.3.4 – Volume reale

V_r = esistente

24.4 - Distanze

24.4.1 - Distanza minima dai confini

$D_c = H/2$ – minimo 5 m

È ammessa l'edificazione in fregio al confine con spazi privati nei casi di:

- a. coerenza con le fattispecie di addossamento previste dal Codice Civile, purché in un corretto inserimento edilizio ed ambientale;
- b. quando tra i proprietari esista accordo, debitamente registrato e trascritto da trasmettere all'Amministrazione Comunale prevedente l'edificazione a confine in assenza di addossamento;
- c. quando venga presentato progetto unitario condiviso dai confinanti;
- d. nuovi edifici accessori con altezza massima (H_m) 2,40 m fuori terra calcolati all'estradosso della copertura rispetto alla quota più depressa tra i lotti confinanti.

E' ammesso inoltre il completamento (ampliamento o sopralzo), previa verifica di compatibilità, di edifici aventi distanze dai confini inferiori a quelle minime previste, purché nel rispetto delle distanze esistenti, a condizione che esista accordo tra i proprietari confinanti, debitamente registrato e trascritto da trasmettere all'Amministrazione Comunale, e comunque nel rispetto delle distanze tra edifici (D_e).

24.4.2 - Distanza minima dagli spazi destinati alla pubblica circolazione

$D_s = 5$ m

Distanze inferiori sono ammesse previa verifica di compatibilità in analogia alle distanze e agli allineamenti prevalenti esistenti.

24.4.3 - Distanza minima dai confini e da spazi destinati alla pubblica circolazione nel sottosuolo

$D_{cs} = 1,5$ m

Sono ammesse distanze inferiori in caso di ristrutturazione edilizia se preesistenti.

Sono ammesse edificazioni in fregio al confine se in aderenza a costruzioni interrato esistenti o quando tra i proprietari esista accordo debitamente registrato e trascritto da trasmettere all'Amministrazione Comunale prevedente l'edificazione in sottosuolo a confine o mediante presentazione di un progetto unitario.

Sono ammesse costruzioni nel sottosuolo a confine con spazi destinati alla pubblica circolazione a condizione che vengano realizzate strutture atte a supportare i conseguenti prevedibili carichi.

Nel caso di costruzioni semi-interrate, per la parte emergente dal sottosuolo si applicano le distanze relative al soprassuolo (Distanze dai confini Dc)

24.4.4 - Distanza minima tra edifici

De = esistente o 10 m tra edificio avente parete finestrata e parete di edificio antistante nei casi di ristrutturazione edilizia.

Sono ammesse distanze inferiori ai 10 m negli interventi di ristrutturazione edilizia mediante demolizione e nuova costruzione comportanti modifiche della sagoma purché ricavate all'interno della sagoma degli edifici esistenti.

24.5 - Parcheggi pertinenziali

24.5.1 - Per tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia realizzati mediante demolizione e ricostruzione deve essere assicurata una dotazione minima di parcheggi pertinenziali pari a 1 m² di parcheggio ogni 3,33 m² di Superficie lorda di pavimento (Slp). Detta dotazione di parcheggi deve essere assicurata anche nei casi e nei modi previsti dall'art. 64 della LR 12/2005 e s.m.i. in caso di recupero di sottotetti.

24.5.2 - Per la realizzazione di parcheggi pertinenziali in edifici esistenti si applica quanto previsto dall'art. 9 della L. 122/1989 e dall'art. 66 e seguenti della L.R. 12/2005 e s.m.i.

In tali casi la realizzazione dei parcheggi non deve comportare la compromissione dei valori storici, architettonici ed ambientali che caratterizzano gli accessi esistenti e, più in generale, gli edifici stessi. Sia il ricorso a nuove aperture che il riutilizzo di aperture preesistenti dovrà inquadrarsi all'interno di un progetto complessivo per un inserimento organico ed armonico delle aperture.

Negli ambiti "storico di antica formazione", ad esclusione dei fabbricati e relativi cortili classificati come meritevoli di tutela, è consentita, con Permesso di Costruire, la costruzione di parcheggi pertinenziali coperti e fuori terra, purché vengano realizzati come completamento di una corte, con accessori esistenti. Vi è l'obbligo, per i parcheggi da costruire, del vincolo di pertinenzialità e del rispetto del limite del 20% della superficie coperta dell'edificio principale di cui sono pertinenza.

Negli ambiti "storico di antica formazione", ad esclusione dei fabbricati e relativi cortili classificati come meritevoli di tutela, qualora si recuperi a parcheggio pertinenziale un volume esistente è possibile, fatti salvi i diritti dei confinanti e di terzi, aumentare con Permesso di Costruire convenzionato, il volume abitativo esistente fino al valore del volume trasformato a parcheggio pertinenziale.

24.6 – UNITA' URBANA: Emergenze architettoniche

24.6.1 - Descrizione

Sono gli edifici, singoli o aggregati, comprensivi degli spazi aperti di pertinenza ad essi connessi in un rapporto di inscindibile unità, che hanno assunto nella struttura urbana una notevole rilevanza urbanistica, morfologica, simbolica e funzionale. Sono sia storici religiosi sia storici civili, di rilevante pregio architettonico sia vincolati ai sensi del D.Lgs 42/2004 e successive modifiche e integrazioni sia vincolati dal P.G.T.

24.6.2 - Interventi edilizi ed urbanistici ammessi

Sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo

così come definiti dall'art. 27, comma 1, della L.R. 12/2005 e s.m.i. e dal precedente **art. 5**.

24.6.3 - Modalità di intervento

24.6.3.1 - Gli interventi edilizi trovano attuazione, previo favorevole parere superiore, se vincolati, di norma mediante Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale subordinare il rilascio del Permesso di Costruire o la presentazione della Denuncia di Inizio Attività all'approvazione di un Progetto Planivolumetrico convenzionato per particolari esigenze di coordinamento dell'intervento con gli spazi pubblici o di uso pubblico circostanti.

24.6.3.2 - In considerazione della rilevanza architettonica delle unità edilizie presenti tutti gli interventi ammessi devono essere finalizzati alla conservazione dell'unità edilizia stessa ed in particolare devono:

1. Conservare gli elementi architettonici e tipologici quali:

- fronti esterni e interni che devono essere tutelati e salvaguardati;
- ambienti interni di particolare pregio architettonico (volte, soffitti a cassettoni, presenza di pitturazioni e affreschi);
- impianto distributivo orizzontale (androni, porticati, gallerie, logge e ballatoi) e verticale (scale e rampe interne ed esterne) con le necessarie cautele per elementi e manufatti di rilevanza architettonica;
- spazi liberi (corti, chiostrì ecc) con la conservazione delle pavimentazioni e finiture di pregio esistenti e l'impiego di materiali coerenti con le caratteristiche dell'edificio;
- giardini con la salvaguardia dell'impianto e delle essenze di pregio esistenti e l'utilizzo di essenze compatibili con il contesto.

2. Salvaguardare, mediante consolidamento o con sostituzioni puntuali delle parti non recuperabili, gli elementi strutturali primari dell'organismo architettonico quali:

- solai (con particolare riguardo ai solai lignei), volte, scale e muri portanti. Per le necessarie sostituzioni puntuali devono essere utilizzati materiali e tecnologie coerenti e compatibili con le caratteristiche dell'edificio. Per

detti elementi sono escluse modifiche di posizione e di quota;

– tetto (con salvaguardia e ripristino del manto di copertura utilizzando preferibilmente materiali di recupero o comunque appartenenti alla tradizione locale) senza modifica delle pendenze e delle quote di colmo e di gronda misurate all'estradosso;

3. Tutelare gli elementi di finitura quali intonaci, fasce marcapiano, cornici, lesene, bugnati, decorazioni, serramenti, parti in ferro, elementi decorativi in genere ecc. mediante la conservazione degli elementi esistenti o la loro eventuale integrazione o sostituzione per le parti ammalorate e non recuperabili facendo ricorso a tecnologie e materiali coerenti e compatibili con le caratteristiche dell'edificio.

4. Prevedere l'eliminazione di eventuali parti incongrue aggiunte all'impianto originario (superfettazioni) senza recupero della SIp demolita;

5. Consentire l'adeguamento tecnologico e igienico-sanitario nel rispetto dei punti precedenti senza pregiudicare i valori storici, architettonici e materici presenti.

24.6.4 - Altezze

Per gli interventi edilizi ed urbanistici trovano applicazione le seguenti altezze:

24.6.4.1 - Altezza massima

Hm = esistente in colmo ed in gronda

24.6.5 – Indici urbanistici-edilizi

Per gli interventi edilizi trovano applicazione i seguenti indici:

24.6.5.1 - Indice di utilizzazione fondiaria

Uf = esistente sul lotto di pertinenza

24.6.6 – Pannelli solari fotovoltaici, termici, parabole TV

Salvo parere favorevole della Soprintendenza è vietato installare sui tetti e a terra pannelli solari fotovoltaici, termici e parabole TV.

24.7 – UNITA' URBANA: storico antica formazione - centro storico

24.7.1 - Descrizione

È l'esistente alla data del 1901.

24.7.2 - Interventi edilizi ed urbanistici ammessi

Sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia
- ristrutturazione urbanistica

così come definiti dall'art. 27, comma 1, della L.R. 12/2005 e s.m.i. e dal precedente **art. 5**.

24.7.3 - Modalità di intervento

24.7.3.1 - Gli interventi edilizi trovano attuazione di norma mediante Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività o Piano Attuativo di Recupero. E'

facoltà dell'Amministrazione Comunale subordinare il rilascio del Permesso di Costruire o la presentazione della Denuncia di Inizio Attività all'approvazione di un Progetto Planivolumetrico convenzionato per particolari esigenze di coordinamento dell'intervento con gli spazi pubblici o di uso pubblico circostanti.

24.7.3.2 - In considerazione della rilevanza storica delle unità edilizie presenti tutti gli interventi ammessi devono essere finalizzati alla conservazione degli elementi morfologici storici ed in particolare devono:

1. Conservare, quando esistenti, gli elementi architettonici e tipologici quali:

- fronti esterni e interni che devono essere tutelati e salvaguardati;
- ambienti interni di particolare pregio architettonico (volte, soffitti a cassettoni, presenza di pitturazioni e affreschi);
- impianto distributivo orizzontale (androni, porticati, gallerie, logge e ballatoi) e verticale (scale e rampe interne ed esterne) con le necessarie cautele per elementi e manufatti di rilevanza architettonica;
- spazi liberi (corti, chiostrì ecc) con la conservazione delle pavimentazioni e finiture di pregio esistenti e l'impiego di materiali coerenti con le caratteristiche dell'edificio;
- giardini con la salvaguardia dell'impianto e delle essenze di pregio esistenti e l'utilizzo di essenze compatibili con il contesto.

2. Salvaguardare, mediante consolidamento o con sostituzioni puntuali delle parti non recuperabili, gli elementi strutturali primari dell'organismo architettonico quali:

- tetto (con salvaguardia e ripristino del manto di copertura utilizzando preferibilmente materiali di recupero o comunque appartenenti alla tradizione locale) senza modifica delle pendenze e delle quote di colmo e di gronda misurate all'estradosso;

3. Tutelare gli elementi di finitura quali intonaci, fasce marcapiano, cornici, lesene, bugnati, decorazioni, serramenti, parti in ferro, elementi decorativi in genere ecc. mediante la conservazione degli elementi esistenti o la loro eventuale integrazione o sostituzione per le parti ammalorate e non recuperabili.

4. Consentire l'adeguamento tecnologico e igienico-sanitario nel rispetto dei punti precedenti senza pregiudicare i valori storici presenti.

5. Non sono ammesse nuove recinzioni con intervento diretto. Eventuali nuove recinzioni potranno essere concordate con il comune nel contesto di Piano di Recupero.

24.7.4 - Altezze

Per gli interventi edilizi ed urbanistici trovano applicazione le seguenti altezze:

24.7.4.1 - Altezza massima

Hm = esistente, in caso di intervento edilizio senza preventivo piano attuativo di recupero; coerente con i fabbricati interessati o circostanti in caso di piano attuativi di recupero

24.7.5 – Indici urbanistici-edilizi

Per gli interventi edilizi trovano applicazione i seguenti indici:

24.7.5.1 - Indice di utilizzazione fondiaria

Uf = esistente sul lotto di pertinenza

Per gli interventi urbanistici trovano applicazione i seguenti indici:

24.7.5.2 - Indice di utilizzazione territoriale

Ut = 0,50 m²/m² .

24.7.6 – Pannelli solari fotovoltaici, termici, parabole TV

Salvo parere favorevole del comune, è vietato installare sui tetti e a terra, se visibili da pubblico spazio, pannelli solari fotovoltaici, termici e parabole TV.

24.8 – UNITA' URBANA: verde storico

24.8.1 - Descrizione

Sono i giardini e parchi storici, vincolati o meno, che devono essere conservati e restaurati.

24.8.2 - Interventi edilizi ed urbanistici ammessi

Sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo

come definiti dall'art. 27, comma 1, della L.R. 12/2005 e dal precedente **art. 5.**

24.8.3 - Modalità di intervento

24.8.3.1 - Gli interventi trovano attuazione, previo favorevole parere superiore, se vincolati, di norma mediante Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività.

24.8.3.2 – Ai fini della tutela di dette unità urbane gli interventi ammessi e le opere edilizie devono essere funzionali alla conservazione, al recupero ed alla fruizione degli ambiti stessi.

Devono essere salvaguardati l'impianto e le essenze di pregio esistenti ed utilizzate, in caso di intervento conservativo, essenze compatibili con il contesto.

E' comunque esclusa la possibilità di creare suddivisioni interne mediante opere murarie.

Articolo 25 – AMBITO DEI NUCLEI DI VECCHIA FORMAZIONE

25.1 - Descrizione

Individua l'insieme integrato costituito:

- È l'unità urbana frutto delle espansioni novecentesche dal 1901 al 1959.

25.2 – Interventi edilizi ed urbanistici ammessi

Sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo

- ristrutturazione edilizia
- nuova costruzione
- ristrutturazione urbanistica

come definiti dall'art. 27, comma 1, della L.R. 12/2005 e s.m.i. e dal precedente **art. 5**.

25.2.1 - Interventi edilizi ed urbanistici ammessi sulle unità edilizie interessate dal vincolo di salvaguardia puntuale

Sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia

come definiti dall'art. 27, comma 1, della L.R. 12/2005 e s.m.i. e dal precedente **art. 5**.

25.2.2 - Destinazioni d'uso escluse

Con riferimento al precedente **art. 3** sono escluse le seguenti destinazioni d'uso:

Attività agricole e allevamento, fatte salve le attività in essere alla data di adozione del PGT.

Attività produttive: limitatamente alle Industrie insalubri di 1^a e 2^a classe; Industria e artigianato (ad eccezione delle attività artigianali di servizio compatibili con tipologie edilizie assimilabili alla residenza); Attività logistica, Attività di rottamazione.

Attività terziarie – commercio: Commercio all'ingrosso; Distributori di carburanti e servizi annessi; Centri di telefonia in sede fissa; Discoteche.

Attività terziarie – turistiche: limitatamente ai Campeggi.

Servizi pubblici o privati di interesse pubblico o generale – Servizi generali: limitatamente agli impianti tecnologici di consistente impatto; cimiteri.

25.2.3 - Modalità di intervento

25.2.3.1 - Gli interventi edilizi trovano attuazione, di norma, mediante Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività, Segnalazione certificata di inizio attività, Comunicazione di inizio attività. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale subordinare il rilascio del Permesso di Costruire o la presentazione della Denuncia di Inizio Attività, Segnalazione certificata di inizio attività, Comunicazione di inizio attività, all'approvazione di un Progetto Planivolumetrico convenzionato per particolari esigenze di coordinamento dell'intervento con gli spazi pubblici o di uso pubblico circostanti.

25.2.3.2 - Nel caso di aree e di immobili classificati dal previgente P.R.G. come produttivi, solo per gli interventi superiori alla categoria del restauro e del risanamento conservativo, è obbligatorio, prima di presentare il Permesso

di Costruire o Denuncia di Inizio Attività Segnalazione certificata di inizio attività, Comunicazione di inizio attività, sviluppare di concerto con l'Amministrazione Comunale un Progetto Planivolumetrico che andrà approvato dalla stessa, e concluso da apposito atto convenzionale o atto unilaterale d'obbligo. Il Progetto Planivolumetrico ed il relativo atto dovranno regolamentare le possibili trasformazioni e gli oneri sottesi, sia a riguardo delle urbanizzazioni, sia a riguardo dell'incremento del peso insediativo, sia, infine, a riguardo della compensazione ecologica.

Anche gli interventi del risanamento conservativo che prevedono la modificazione della destinazione d'uso produttiva in essere alla data di adozione del P.G.T., con opere o senza opere, sono comunque da considerarsi onerosi per ciò che attiene agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

25.2.3.3 - Gli interventi di ristrutturazione urbanistica devono essere promossi mediante Piani Attuativi che configurino un comparto adeguato al fine di:

- coordinare e ricomporre i caratteri tipomorfologici del tessuto edilizio;
- migliorare la dotazione delle attrezzature pubbliche o di interesse pubblico;
- favorire gli interventi di mitigazione e compensazione ambientale;
- riorganizzare, se necessario, la rete viaria e delle infrastrutture.

25.2.3.4 - In considerazione della rilevanza tipologica, morfologica e ambientale che rivestono le unità edilizie oggetto di salvaguardia puntuale, gli interventi ammessi per questi edifici devono essere finalizzati al recupero delle unità edilizie stesse senza comprometterne le caratteristiche architettoniche, compositive, dell'apparato decorativo e degli elementi di pregio ed in particolare devono.

1. Prevedere l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio per l'eventuale sostituzione o integrazione degli elementi architettonici, strutturali o di finitura;
2. Prevedere l'eliminazione di eventuali parti incongrue aggiunte all'impianto originario (superfettazioni) senza recupero della Slp demolita;
3. Consentire l'adeguamento tecnologico e igienico-sanitario.

25.2.3.5 - Altezze

Per gli interventi edilizi ed urbanistici trovano applicazione le seguenti altezze:

25.2.3.6 - Altezza massima

$H_m = 9 \text{ m} / 3 \text{ piani}$, purché non risulti mai superiore alle altezze di edifici circostanti appartenenti alla Unità urbana delle emergenze architettoniche o individuati tra gli elementi pregevoli oggetto di salvaguardia puntuale

25.3 – Indici urbanistico-edilizi

Per gli interventi edilizi trovano applicazione i seguenti indici:

25.3.1 - Rapporto di copertura massimo

$R_c = 50\%$

25.3.2 – Rapporto di permeabilità minimo

$$R_p = 30\%$$

25.4 - Distanze

25.4.1 - Distanza minima dai confini

$$D_c = H/2 - \text{minimo } 5 \text{ m.}$$

È ammessa l'edificazione in fregio al confine con spazi privati nei casi di:

- a. coerenza con le fattispecie di addossamento previste dal Codice Civile, purché in un corretto inserimento edilizio ed ambientale;
- b. quando tra i proprietari esista accordo, debitamente registrato e trascritto da trasmettere all'Amministrazione Comunale prevedente l'edificazione a confine in assenza di addossamento;
- c. quando venga presentato progetto unitario condiviso dai confinanti;
- d. nuovi edifici accessori con altezza massima (H_m) 2,40 m fuori terra calcolati all'estradosso della copertura rispetto alla quota più depressa tra i lotti confinanti.

E' ammesso inoltre il completamento (ampliamento o sopralzo), previa verifica di compatibilità, di edifici aventi distanze dai confini inferiori a quelle minime previste, purché nel rispetto delle distanze esistenti, a condizione che esista accordo tra i proprietari confinanti, debitamente registrato e trascritto da trasmettere all'Amministrazione Comunale, e comunque nel rispetto delle distanze tra edifici (D_e).

25.4.2 - Distanza minima dagli spazi destinati alla pubblica circolazione

$$D_s = 5 \text{ m}$$

Distanze inferiori sono ammesse previa verifica di compatibilità in analogia alle distanze e agli allineamenti prevalenti esistenti

25.4.3 - Distanza minima dai confini e da spazi destinati alla pubblica circolazione nel sottosuolo

$$D_{cs} = 1,5 \text{ m}$$

Sono ammesse distanze inferiori in caso di ristrutturazione edilizia se preesistenti.

Sono ammesse edificazioni in fregio al confine se in aderenza a costruzioni interrato esistenti o quando tra i proprietari esista accordo debitamente registrato e trascritto da trasmettere all'Amministrazione Comunale prevedente l'edificazione in sottosuolo a confine o mediante presentazione di un progetto unitario.

Sono ammesse costruzioni nel sottosuolo a confine con spazi destinati alla pubblica circolazione a condizione che vengano realizzate strutture atte a supportare i conseguenti prevedibili carichi.

Nel caso di costruzioni semi-interrate, per la parte emergente

dal sottosuolo si applicano le distanze relative al soprassuolo
(Distanze dai confini Dc)

25.5 - Distanza minima tra edifici

De = 10 m tra edificio avente parete finestrata e parete di edificio
antistante.

Sono ammesse distanze inferiori ai 10 m negli interventi di
ristrutturazione edilizia mediante demolizione e nuova costruzione
comportanti modifiche della sagoma purché ricavate all'interno della
sagoma degli edifici esistenti.

25.6 - Parcheggi pertinenziali

25.6.1 - Per tutti gli interventi di nuova costruzione o per interventi di
ristrutturazione edilizia realizzati mediante demolizione e ricostruzione deve
essere assicurata una dotazione minima di parcheggi pertinenziali pari a 1 m²
di parcheggio ogni 3,33 m² di Superficie Lorda di Pavimento (Slp). Detta
dotazione di parcheggi deve essere assicurata anche nei casi e nei modi
previsti dall'art. 64 della LR 12/2005 in caso di recupero di sottotetti.

25.6.2 - In caso di interventi di ampliamento il rapporto minimo di cui al punto
precedente deve essere soddisfatto solo con riferimento alla Superficie Lorda
di Pavimento aggiunta a quella esistente sempre che sia di estensione tale da
far configurare la necessità di almeno un posto macchina pari a 15,00 m².

25.6.3 - Per la realizzazione di parcheggi pertinenziali in edifici esistenti si
applica quanto previsto dall'art. 9 della L. 122/1989 e dall'art. 66 e seguenti
della L.R. 12/2005 e s.m.i.

In tali casi la realizzazione dei parcheggi non deve comportare la
compromissione dei valori storici, architettonici ed ambientali che
caratterizzano gli accessi esistenti e, più in generale, gli edifici stessi. Sia il
ricorso a nuove aperture che il riutilizzo di aperture preesistenti dovrà
inquadarsi all'interno di un progetto complessivo per un inserimento organico
ed armonico delle aperture.

25.7 – Pannelli solari fotovoltaici, termici, parabole TV

Salvo parere favorevole del comune, è vietato installare sui tetti e a terra, se
visibili da pubblico spazio, pannelli solari fotovoltaici, termici e parabole TV.

Articolo 26 – Unità Urbana espansioni novecentesche dopo il 1959

26.1 - Descrizione

Individua la parte di abitato prevalentemente edificata dopo il 1959 e fino al
2000.

26.1.2 - Interventi edilizi ed urbanistici ammessi

Sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria

- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia
- nuova costruzione
- ristrutturazione urbanistica

come definiti dall'art. 27, comma 1, della L.R. 12/2005 e s.m.i. e dal precedente **art. 5**.

26.1.3 - Interventi edilizi ed urbanistici ammessi sulle unità edilizie interessate dal vincolo di salvaguardia puntuale

Sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia

come definiti dall'art. 27, comma 1, della L.R. 12/2005 e s.m.i. e dal precedente **art. 5**.

26.1.4 - Destinazioni d'uso escluse

Con riferimento al precedente **art. 3** sono escluse le seguenti destinazioni d'uso:

Attività agricole e allevamento, fatte salve le attività in essere alla data di adozione del PGT.

Attività produttive: limitatamente alle Industrie insalubri di 1^a e 2^a classe; Industria e artigianato (ad eccezione delle attività artigianali di servizio compatibili con tipologie edilizie assimilabili alla residenza); Attività logistica, Attività di rottamazione.

Attività terziarie – commercio: Commercio all'ingrosso; Distributori di carburanti e servizi annessi; Centri di telefonia in sede fissa; Discoteche.

Attività terziarie – turistiche: limitatamente ai Campeggi.

Servizi pubblici o privati di interesse pubblico o generale – Servizi generali: limitatamente agli impianti tecnologici di consistente impatto; cimiteri.

Per gli edifici e le aree identificati con apposita simbologia (S) negli allegati grafici **PR2.1** e **PR2.2** le funzioni principali consentite sono disciplinate dal Piano dei Servizi.

26.1.5 - Modalità di intervento

26.1.5.1 - Gli interventi edilizi trovano attuazione, di norma, mediante Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività, Segnalazione certificata di inizio attività, Comunicazione di inizio attività. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale subordinare il rilascio del Permesso di Costruire o la presentazione della Denuncia di Inizio Attività, Segnalazione certificata di inizio attività, Comunicazione di inizio attività, all'approvazione di un Progetto Planivolumetrico convenzionato per particolari esigenze di coordinamento

46

dell'intervento con gli spazi pubblici o di uso pubblico circostanti.

26.1.5.2 - Nel caso di aree e di immobili classificati dal previgente P.R.G. come produttivi, solo per gli interventi superiori alla categoria del restauro e del risanamento conservativo, è obbligatorio, prima di presentare il Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività Segnalazione certificata di inizio attività, Comunicazione di inizio attività, sviluppare di concerto con l'Amministrazione Comunale un Progetto Planivolumetrico che andrà approvato dalla stessa, e concluso da apposito atto convenzionale o atto unilaterale d'obbligo. Il Progetto Planivolumetrico ed il relativo atto dovranno regolamentare le possibili trasformazioni e gli oneri sottesi, sia a riguardo delle urbanizzazioni, sia a riguardo dell'incremento del peso insediativo, sia, infine, a riguardo della compensazione ecologica.

Anche gli interventi del risanamento conservativo che prevedono la modificazione della destinazione d'uso produttiva in essere alla data di adozione del P.G.T., con opere o senza opere, sono comunque da considerarsi onerosi per ciò che attiene agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

26.1.5.3 - Gli interventi di ristrutturazione urbanistica devono essere promossi mediante Piani Attuativi che configurino un comparto adeguato al fine di:

- coordinare e ricomporre i caratteri tipomorfologici del tessuto edilizio;
- migliorare la dotazione delle attrezzature pubbliche o di interesse pubblico;
- favorire gli interventi di mitigazione e compensazione ambientale;
- riorganizzare, se necessario, la rete viaria e delle infrastrutture.

26.1.5.4 - In considerazione della rilevanza tipologica, morfologica e ambientale che rivestono le unità edilizie oggetto di salvaguardia puntuale, gli interventi ammessi per questi edifici devono essere finalizzati al recupero delle unità edilizie stesse senza comprometterne le caratteristiche architettoniche, compositive, dell'apparato decorativo e degli elementi di pregio ed in particolare devono.

1. Prevedere l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio per l'eventuale sostituzione o integrazione degli elementi architettonici, strutturali o di finitura;
2. Prevedere l'eliminazione di eventuali parti incongrue aggiunte all'impianto originario (superfettazioni) senza recupero della Slp demolita;
3. Consentire l'adeguamento tecnologico e igienico-sanitario.

26.2 – Occupazione del suolo

Negli interventi edilizi ed urbanistici trovano applicazione i seguenti parametri:

26.3.1 - Rapporto di copertura massimo

$$R_c = 50\%$$

26.3.2 – Rapporto di permeabilità minimo

$$R_p = 30\%$$

26.3 - Altezze

Per gli interventi edilizi ed urbanistici trovano applicazione le seguenti altezze:

26.3.1 - Altezza massima

$H_m = 9 \text{ m} / 3 \text{ piani}$, purché non risulti mai superiore alle altezze di edifici circostanti appartenenti alla Unità urbana delle emergenze architettoniche o individuati tra gli elementi pregevoli oggetto di salvaguardia puntuale

26.4 - Distanze

26.4.1 - Distanza minima dai confini

$D_c = H/2 - \text{minimo } 5 \text{ m.}$

È ammessa l'edificazione in fregio al confine con spazi privati nei casi di:

- a.** coerenza con le fattispecie di addossamento previste dal Codice Civile, purché in un corretto inserimento edilizio ed ambientale;
- b.** quando tra i proprietari esista accordo, debitamente registrato e trascritto da trasmettere all'Amministrazione Comunale prevedente l'edificazione a confine in assenza di addossamento;
- c.** quando venga presentato progetto unitario condiviso dai confinanti;
- d.** nuovi edifici accessori con altezza massima (H_m) 2,40 m fuori terra calcolati all'estradosso della copertura rispetto alla quota più depressa tra i lotti confinanti.

E' ammesso inoltre il completamento (ampliamento o sopralzo), previa verifica di compatibilità, di edifici aventi distanze dai confini inferiori a quelle minime previste, purché nel rispetto delle distanze esistenti, a condizione che esista accordo tra i proprietari confinanti, debitamente registrato e trascritto da trasmettere all'Amministrazione Comunale, e comunque nel rispetto delle distanze tra edifici (D_e).

26.4.2 - Distanza minima dagli spazi destinati alla pubblica circolazione

$D_s = 5 \text{ m}$

Distanze inferiori sono ammesse previa verifica di compatibilità in analogia alle distanze e agli allineamenti prevalenti esistenti

26.4.3 - Distanza minima dai confini e da spazi destinati alla pubblica circolazione nel sottosuolo

$D_{cs} = 1,5 \text{ m}$

Sono ammesse distanze inferiori in caso di ristrutturazione edilizia se preesistenti.

Sono ammesse edificazioni in fregio al confine se in aderenza a costruzioni interrato esistenti o quando tra i proprietari esista accordo debitamente registrato e trascritto da trasmettere all'Amministrazione Comunale prevedente l'edificazione in sottosuolo a confine o mediante presentazione di un progetto unitario.

Sono ammesse costruzioni nel sottosuolo a confine con spazi destinati alla pubblica circolazione a condizione che vengano realizzate strutture atte a supportare i conseguenti prevedibili carichi.

Nel caso di costruzioni semi-interrate, per la parte emergente dal sottosuolo si applicano le distanze relative al soprassuolo (Distanze dai confini Dc)

26.4.4 - Distanza minima tra edifici

De = 10 m tra edificio avente parete finestrata e parete di edificio antistante.

Sono ammesse distanze inferiori ai 10 m negli interventi di ristrutturazione edilizia mediante demolizione e nuova costruzione comportanti modifiche della sagoma purché ricavate all'interno della sagoma degli edifici esistenti.

26.5 - Parcheggi pertinenziali

26.5.1 - Per tutti gli interventi di nuova costruzione o per interventi di ristrutturazione edilizia realizzati mediante demolizione e ricostruzione deve essere assicurata una dotazione minima di parcheggi pertinenziali pari a 1 m² di parcheggio ogni 3,33 m² di Superficie Lorda di Pavimento (Slp).

Detta dotazione di parcheggi deve essere assicurata anche nei casi e nei modi previsti dall'art. 64 della LR 12/2005 in caso di recupero di sottotetti.

26.5.2 - In caso di interventi di ampliamento il rapporto minimo di cui al punto precedente deve essere soddisfatto solo con riferimento alla Superficie Lorda di Pavimento aggiunta a quella esistente sempre che sia di estensione tale da far configurare la necessità di almeno un posto macchina pari a 15,00 m².

26.5.3 - Per la realizzazione di parcheggi pertinenziali in edifici esistenti si applica quanto previsto dall'art. 9 della L. 122/1989 e dall'art. 66 e seguenti della L.R. 12/2005 e s.m.i.

In tali casi la realizzazione dei parcheggi non deve comportare la compromissione dei valori storici, architettonici ed ambientali che caratterizzano gli accessi esistenti e, più in generale, gli edifici stessi.

Sia il ricorso a nuove aperture che il riutilizzo di aperture preesistenti dovrà inquadrarsi all'interno di un progetto complessivo per un inserimento organico ed armonico delle aperture.

26.6 – Pannelli solari fotovoltaici, termici, parabole TV

Salvo parere favorevole del comune, è vietato installare sui tetti e a terra, se visibili da pubblico spazio, pannelli solari fotovoltaici, termici e parabole TV.

Articolo 27 – Unità Urbana espansioni novecentesche dopo il 2000

27.1 - Descrizione

Individua la parte di abitato edificata dopo il 2000.

27.1.2 - Interventi edilizi ed urbanistici ammessi

Sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia
- nuova costruzione
- ristrutturazione urbanistica

come definiti dall'art. 27, comma 1, della L.R. 12/2005 e s.m.i. e dal precedente **art. 5**.

27.1.3 - In considerazione della rilevanza tipologica, morfologica e ambientale che rivestono le unità edilizie oggetto di salvaguardia puntuale, gli interventi ammessi per questi edifici devono essere finalizzati al recupero delle unità edilizie stesse senza comprometterne le caratteristiche architettoniche, compositive, dell'apparato decorativo e degli elementi di pregio ed in particolare devono.

1. Prevedere l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio per l'eventuale sostituzione o integrazione degli elementi architettonici, strutturali o di finitura;
2. Prevedere l'eliminazione di eventuali parti incongrue aggiunte all'impianto originario (superfettazioni) senza recupero della Slp demolita;
3. Consentire l'adeguamento tecnologico e igienico-sanitario.

27.1.4 - Destinazioni d'uso escluse

Con riferimento al precedente **art. 3** sono escluse le seguenti destinazioni d'uso:

Attività agricole e allevamento, fatte salve le attività in essere alla data di adozione del PGT.

Attività produttive: limitatamente alle Industrie insalubri di 1^a e 2^a classe; Industria e artigianato (ad eccezione delle attività artigianali di servizio compatibili con tipologie edilizie assimilabili alla residenza); Attività logistica, Attività di rottamazione.

Attività terziarie – commercio: Commercio all'ingrosso; Distributori di carburanti e servizi annessi; Centri di telefonia in sede fissa; Discoteche.

Attività terziarie – turistiche: limitatamente ai Campeggi.

Servizi pubblici o privati di interesse pubblico o generale – Servizi generali: limitatamente agli impianti tecnologici di consistente impatto; cimiteri.

Per gli edifici e le aree identificati con apposita simbologia (S) negli allegati grafici **PR2.1** e **PR2.2** le funzioni principali consentite sono disciplinate dal Piano dei Servizi.

27.1.5 - Modalità di intervento

27.1.5.1 - Gli interventi edilizi trovano attuazione, di norma, mediante Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività, Segnalazione certificata di inizio attività, Comunicazione di inizio attività. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale subordinare il rilascio del Permesso di Costruire o la presentazione della Denuncia di Inizio Attività, Segnalazione certificata di inizio attività, Comunicazione di inizio attività, all'approvazione di un Progetto Planivolumetrico convenzionato per particolari esigenze di coordinamento dell'intervento con gli spazi pubblici o di uso pubblico circostanti.

27.1.5.2 - Nel caso di aree e di immobili classificati dal previgente P.R.G. come produttivi, solo per gli interventi superiori alla categoria del restauro e del risanamento conservativo, è obbligatorio, prima di presentare il Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività Segnalazione certificata di inizio attività, Comunicazione di inizio attività, sviluppare di concerto con l'Amministrazione Comunale un Progetto Planivolumetrico che andrà approvato dalla stessa, e concluso da apposito atto convenzionale o atto unilaterale d'obbligo. Il Progetto Planivolumetrico ed il relativo atto dovranno regolamentare le possibili trasformazioni e gli oneri sottesi, sia a riguardo delle urbanizzazioni, sia a riguardo dell'incremento del peso insediativo, sia, infine, a riguardo della compensazione ecologica.

Anche gli interventi del risanamento conservativo che prevedono la modificazione della destinazione d'uso produttiva in essere alla data di adozione del P.G.T., con opere o senza opere, sono comunque da considerarsi onerosi per ciò che attiene agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

27.1.5.3 - Gli interventi di ristrutturazione urbanistica devono essere promossi mediante Piani Attuativi che configurino un comparto adeguato al fine di:

- coordinare e ricomporre i caratteri tipomorfologici del tessuto edilizio;
- migliorare la dotazione delle attrezzature pubbliche o di interesse pubblico;
- favorire gli interventi di mitigazione e compensazione ambientale;
- riorganizzare, se necessario, la rete viaria e delle infrastrutture.

27.2 – Occupazione del suolo

Negli interventi edilizi ed urbanistici trovano applicazione i seguenti parametri:

27.3.1 - Rapporto di copertura massimo

$R_c = 50\%$

27.3.2 – Rapporto di permeabilità minimo

$R_p = 30\%$

27.4 - Altezze

Per gli interventi edilizi ed urbanistici trovano applicazione le seguenti altezze:

27.4.1 - Altezza massima

$H_m = 9 \text{ m} / 3 \text{ piani}$, purché non risulti mai superiore alle altezze di edifici circostanti appartenenti alla Unità urbana delle emergenze architettoniche o individuati tra gli elementi pregevoli oggetto di salvaguardia puntuale

27.5 - Distanze

27.5.1 - Distanza minima dai confini

$D_c = H/2 - \text{minimo } 5 \text{ m.}$

È ammessa l'edificazione in fregio al confine con spazi privati nei casi di:

- a.** coerenza con le fattispecie di addossamento previste dal Codice Civile, purché in un corretto inserimento edilizio ed ambientale;
- b.** quando tra i proprietari esista accordo, debitamente registrato e trascritto da trasmettere all'Amministrazione Comunale prevedente l'edificazione a confine in assenza di addossamento;
- c.** quando venga presentato progetto unitario condiviso dai confinanti;
- d.** nuovi edifici accessori con altezza massima (H_m) 2,40 m fuori terra calcolati all'estradosso della copertura rispetto alla quota più depressa tra i lotti confinanti.

E' ammesso inoltre il completamento (ampliamento o sopralzo), previa verifica di compatibilità, di edifici aventi distanze dai confini inferiori a quelle minime previste, purché nel rispetto delle distanze esistenti, a condizione che esista accordo tra i proprietari confinanti, debitamente registrato e trascritto da trasmettere all'Amministrazione Comunale, e comunque nel rispetto delle distanze tra edifici (D_e).

27.5.2 - Distanza minima dagli spazi destinati alla pubblica circolazione

$D_s = 5 \text{ m}$

Distanze inferiori sono ammesse previa verifica di compatibilità in analogia alle distanze e agli allineamenti prevalenti esistenti

27.5.3 - Distanza minima dai confini e da spazi destinati alla pubblica circolazione nel sottosuolo

$D_{cs} = 1,5 \text{ m}$

Sono ammesse distanze inferiori in caso di ristrutturazione edilizia se preesistenti.

Sono ammesse edificazioni in fregio al confine se in aderenza a costruzioni interrato esistenti o quando tra i proprietari esista accordo debitamente registrato e trascritto da trasmettere all'Amministrazione Comunale prevedente l'edificazione in sottosuolo a confine o mediante presentazione di un progetto unitario.

Sono ammesse costruzioni nel sottosuolo a confine con spazi destinati alla pubblica circolazione a condizione che vengano realizzate strutture atte a supportare i conseguenti prevedibili carichi.

Nel caso di costruzioni semi-interrate, per la parte emergente dal sottosuolo si applicano le distanze relative al soprassuolo (Distanze dai confini Dc)

27.5.4 - Distanza minima tra edifici

De = 10 m tra edificio avente parete finestrata e parete di edificio antistante.

Sono ammesse distanze inferiori ai 10 m negli interventi di ristrutturazione edilizia mediante demolizione e nuova costruzione comportanti modifiche della sagoma purché ricavate all'interno della sagoma degli edifici esistenti.

27.6 - Parcheggi pertinenziali

27.6.1 - Per tutti gli interventi di nuova costruzione o per interventi di ristrutturazione edilizia realizzati mediante demolizione e ricostruzione deve essere assicurata una dotazione minima di parcheggi pertinenziali pari a 1 m² di parcheggio ogni 3,33 m² di Superficie Lorda di Pavimento (Slp).

Detta dotazione di parcheggi deve essere assicurata anche nei casi e nei modi previsti dall'art. 64 della LR 12/2005 in caso di recupero di sottotetti.

27.6.2 - In caso di interventi di ampliamento il rapporto minimo di cui al punto precedente deve essere soddisfatto solo con riferimento alla Superficie Lorda di Pavimento aggiunta a quella esistente sempre che sia di estensione tale da far configurare la necessità di almeno un posto macchina pari a 15,00 m².

27.6.3 - Per la realizzazione di parcheggi pertinenziali in edifici esistenti si applica quanto previsto dall'art. 9 della L. 122/1989 e dall'art. 66 e seguenti della L.R. 12/2005 e s.m.i.

In tali casi la realizzazione dei parcheggi non deve comportare la compromissione dei valori storici, architettonici ed ambientali che caratterizzano gli accessi esistenti e, più in generale, gli edifici stessi.

Sia il ricorso a nuove aperture che il riutilizzo di aperture preesistenti dovrà inquadarsi all'interno di un progetto complessivo per un inserimento organico ed armonico delle aperture.

27.7 – Pannelli solari fotovoltaici, termici, parabole TV

Salvo parere favorevole del comune, è vietato installare sui tetti e a terra, se visibili da pubblico spazio, pannelli solari fotovoltaici, termici e parabole TV.

Articolo 28 - AMBITO PRODUTTIVO

28.1 - Descrizione

Individua la parte del tessuto urbanizzato caratterizzato dalla presenza di

53

insediamenti unitari e aree progettate, costituite da manufatti simili per natura e dimensioni, destinati prevalentemente ad attività produttive industriali ed artigianali.

28.2 - Destinazioni d'uso escluse

Con riferimento al precedente **art. 3** sono escluse le seguenti destinazioni d'uso:

Attività agricole e allevamento

Attività terziarie – commercio: limitatamente alle medie e grandi strutture di vendita; centri commerciali;

Residenza: ad eccezione della residenza di servizio all'attività produttiva per il personale gerente, il proprietario, il personale di custodia;

Servizi pubblici o privati di interesse pubblico o generale – Servizi generali: limitatamente ai Cimiteri.

Non è ammessa l'attività di logistica.

Per gli edifici e le aree identificati con apposita simbologia (S) negli allegati grafici **PR2.1 e PR2.2** le funzioni principali consentite sono disciplinate dal Piano dei Servizi.

28.3 – Occupazione del suolo

Negli interventi edilizi ed urbanistici trovano applicazione i seguenti parametri:

28.3.1 - Rapporto di copertura massimo

$R_c = 70 \%$

28.3.2 – Rapporto di permeabilità minimo

$R_p = 15 \%$

28.4 - Altezze

Per gli interventi edilizi ed urbanistici trovano applicazione le seguenti altezze:

28.4.1 - Altezza massima

$H_m = 12 \text{ m}$, salvo documentate esigenze

28.5 – Distanze

28.5.1 - Distanza minima dai confini

$D_c = H/2$ – minimo 5 m.

È ammessa l'edificazione in fregio al confine con spazi privati nei casi di:

a. coerenza con le fattispecie di addossamento previste dal Codice Civile, purché in un corretto inserimento edilizio ed ambientale;

b. quando tra i proprietari esista accordo, debitamente registrato e trascritto da trasmettere all'Amministrazione Comunale prevedente l'edificazione a confine in assenza di addossamento;

c. quando venga presentato progetto unitario condiviso dai confinanti;

d. nuovi edifici accessori con altezza massima (Hm) 2,40 m fuori terra calcolati all'estradosso della copertura rispetto alla quota più depressa tra i lotti confinanti.

E' ammesso inoltre il completamento (ampliamento o sopralzo), previa verifica di compatibilità, di edifici aventi distanze dai confini inferiori a quelle minime previste, purché nel rispetto delle distanze esistenti, a condizione che esista accordo tra i proprietari confinanti, debitamente registrato e trascritto da trasmettere all'Amministrazione Comunale, e comunque nel rispetto delle distanze tra edifici (De).

28.5.2 - Distanza minima dagli spazi destinati alla pubblica circolazione

$D_s = 5 \text{ m}$

Distanze inferiori sono ammesse previa verifica di compatibilità in analogia alle distanze e agli allineamenti prevalenti esistenti

28.5.3 - Distanza minima dai confini e da spazi destinati alla pubblica circolazione nel sottosuolo

$D_{cs} = 1,5 \text{ m}$

Sono ammesse distanze inferiori in caso di ristrutturazione edilizia se preesistenti.

Sono ammesse edificazioni in fregio al confine se in aderenza a costruzioni interrato esistenti o quando tra i proprietari esista accordo debitamente registrato e trascritto da trasmettere all'Amministrazione Comunale prevedente l'edificazione in sottosuolo a confine o mediante presentazione di un progetto unitario.

Sono ammesse costruzioni nel sottosuolo a confine con spazi destinati alla pubblica circolazione a condizione che vengano realizzate strutture atte a supportare i conseguenti prevedibili carichi.

Nel caso di costruzioni semi-interrate, per la parte emergente dal sottosuolo si applicano le distanze relative al soprassuolo (Distanze dai confini D_c)

28.5.4 - Distanza minima tra edifici

$D_e = 10 \text{ m}$ tra edificio avente parete finestrata e parete di edificio antistante.

Sono ammesse distanze inferiori ai 10 m negli interventi di ristrutturazione edilizia mediante demolizione e nuova costruzione comportanti modifiche della sagoma purché ricavate all'interno della sagoma degli edifici esistenti.

28.5 - Parcheggi pertinenziali

28.5.1 - Per tutti gli interventi di nuova costruzione o per interventi di ristrutturazione edilizia realizzati mediante demolizione e ricostruzione deve essere assicurata una dotazione minima di parcheggi pertinenziali pari a 1 m² di parcheggio ogni 5 m² di Superficie Lorda di Pavimento (Slp).

28.5.2 - In caso di interventi di ampliamento il rapporto minimo di cui al

55

punto precedente deve essere soddisfatto solo con riferimento alla Superficie Lorda di Pavimento aggiunta a quella esistente sempre che sia di estensione tale da far configurare la necessità di almeno un posto macchina pari a 15,00 m².

28.5.3 - Per la realizzazione di parcheggi pertinenziali in edifici esistenti si applica quanto previsto dall'art. 9 della L. 122/1989 e dall'art. 66 e seguenti della L.R. 12/2005 e s.m.i.

28.6 – Subentro di nuove attività produttive alle preesistenti

28.6.1 - Il subentro, con o senza opere edilizie, di nuove attività produttive alle preesistenti, insediate a meno di 150 ml dall'ambito residenziale esistente di San Marino, dovrà essere preceduto da dimostrazione tecnica di compatibilità con la residenza, presentata dal subentrante e assentita dal Comune (comma aggiunto in accogliimento osservazione ARPA).

Articolo 29 - AMBITO COMMERCIALE

29.1 - Descrizione

Individua la parte del tessuto urbanizzato caratterizzato dalla presenza di insediamenti unitari e aree progettate, costituite da manufatti simili per natura e dimensioni, destinati prevalentemente ad attività commerciali.

29.2 - Destinazioni d'uso escluse

Con riferimento al precedente **art. 3** sono escluse le seguenti destinazioni d'uso:

Attività agricole e allevamento

Attività produttive: ad eccezione dell'artigianato di servizio;

Residenza: ad eccezione della residenza per il personale di custodia;

Servizi pubblici o privati di interesse pubblico o generale – Servizi generali: limitatamente ai Cimiteri, tutti gli altri sono consentiti.

Non è ammessa l'attività di logistica.

Per gli edifici e le aree identificati con apposita simbologia (S) negli allegati grafici **PR2.1 e PR2.2** le funzioni principali consentite sono disciplinate dal Piano dei Servizi.

29.3 – Occupazione del suolo

Negli interventi edilizi ed urbanistici trovano applicazione i seguenti parametri:

29.3.1 - Rapporto di copertura massimo

$R_c = 50 \%$

29.3.2 – Rapporto di permeabilità minimo

$R_p = 15 \%$

29.4 - Altezze

Per gli interventi edilizi ed urbanistici trovano applicazione le seguenti altezze:

29.4.1 - Altezza massima

$H_m = 12 \text{ m}$ salvo documentate esigenze

29.5 – Distanze

29.5.1 - Distanza minima dai confini

$D_c = H/2$ – minimo 5 m.

È ammessa l'edificazione in fregio al confine con spazi privati nei casi di:

- a.** coerenza con le fattispecie di addossamento previste dal Codice Civile, purché in un corretto inserimento edilizio ed ambientale;
- b.** quando tra i proprietari esista accordo, debitamente registrato e trascritto da trasmettere all'Amministrazione Comunale prevedente l'edificazione a confine in assenza di addossamento;
- c.** quando venga presentato progetto unitario condiviso dai confinanti;
- d.** nuovi edifici accessori con altezza massima (H_m) 2,40 m fuori terra calcolati all'estradosso della copertura rispetto alla quota più depressa tra i lotti confinanti.

E' ammesso inoltre il completamento (ampliamento o sopralzo), previa verifica di compatibilità, di edifici aventi distanze dai confini inferiori a quelle minime previste, purché nel rispetto delle distanze esistenti, a condizione che esista accordo tra i proprietari confinanti, debitamente registrato e trascritto da trasmettere all'Amministrazione Comunale, e comunque nel rispetto delle distanze tra edifici (D_e).

29.5.2 - Distanza minima dagli spazi destinati alla pubblica circolazione

$D_s = 5$ m

Distanze inferiori sono ammesse previa verifica di compatibilità in analogia alle distanze e agli allineamenti prevalenti esistenti

29.5.3 - Distanza minima dai confini e da spazi destinati alla pubblica circolazione nel sottosuolo

$D_{cs} = 1,5$ m

Sono ammesse distanze inferiori in caso di ristrutturazione edilizia se preesistenti.

Sono ammesse edificazioni in fregio al confine se in aderenza a costruzioni interrato esistenti o quando tra i proprietari esista accordo debitamente registrato e trascritto da trasmettere all'Amministrazione Comunale prevedente l'edificazione in sottosuolo a confine o mediante presentazione di un progetto unitario.

Sono ammesse costruzioni nel sottosuolo a confine con spazi destinati alla pubblica circolazione a condizione che vengano realizzate strutture atte a supportare i conseguenti prevedibili carichi.

Nel caso di costruzioni semi-interrate, per la parte emergente dal sottosuolo si applicano le distanze relative al soprassuolo (Distanze dai confini D_c)

29.5.4 - Distanza minima tra edifici

De = 10 m tra edificio avente parete finestrata e parete di edificio antistante.

Sono ammesse distanze inferiori ai 10 m negli interventi di ristrutturazione edilizia mediante demolizione e nuova costruzione comportanti modifiche della sagoma purché ricavate all'interno della sagoma degli edifici esistenti.

29.6 - Parcheggi pertinenziali

29.6.1 - Per tutti gli interventi di nuova costruzione o per interventi di ristrutturazione edilizia realizzati mediante demolizione e ricostruzione deve essere assicurata una dotazione minima di parcheggi pertinenziali pari a 1 m² di parcheggio ogni 1 m² di Superficie Lorda di Pavimento (Slp).

29.6.2 - In caso di interventi di ampliamento il rapporto minimo di cui al punto precedente deve essere soddisfatto solo con riferimento alla Superficie Lorda di Pavimento aggiunta a quella esistente sempre che sia di estensione tale da far configurare la necessità di almeno un posto macchina pari a 15,00 m².

29.6.3 - Per la realizzazione di parcheggi pertinenziali in edifici esistenti si applica quanto previsto dall'art. 9 della L. 122/1989 e dall'art. 66 e seguenti della L.R. 12/2005 e s.m.i.

Articolo 30 - VERDE E PARCHEGGI PRIVATI

30.1 – Descrizione e modalità di intervento

Individua il verde, come giardini ed orti nonché i parcheggi, di proprietà privata.

Il verde esistente deve essere mantenuto e potenziato.

Non è consentita la pavimentazione del verde, eventuali percorsi interni, realizzabili solo se al servizio del verde, sono realizzabili esclusivamente con ghiaia o grigliati drenati.

Eventuali fabbricati esistenti all'interno del verde possono essere sottoposti ad intervento edilizio di conservazione, tramite opere edilizie che al massimo possono essere di risanamento conservativo.

Articolo 31 – AMBITO DEGLI IMPIANTI URBANI

31.1 - Descrizione

Individua le parti di abitato nelle quali insistono le principali attrezzature pubbliche e di livello pubblico comunale e sovracomunale e gli impianti tecnologici legati all'erogazione dei servizi primari, includendo gli edifici e i relativi spazi pertinenziali, tipologicamente connessi al tipo di servizio che si localizza al loro interno.

31.2 - Destinazioni d'uso escluse

Con riferimento al precedente **art. 3** sono escluse le seguenti destinazioni d'uso:

Attività agricole e allevamento;

Attività produttive: limitatamente alle Industrie insalubri di 1^a e 2^a classe; Industria e artigianato; Attività di logistica; Attività di rottamazione;

Attività terziarie – commercio: Centri di telefonia in sede fissa; Discoteche;

Residenza: salvo per il custode e Edilizia residenziale Pubblica.

Per gli edifici e le aree identificati con apposita simbologia (S) negli allegati grafici **PR2.1 e PR2.2** le funzioni principali consentite sono disciplinate dal Piano dei Servizi.

31.3 – Occupazione del suolo

Negli interventi edilizi ed urbanistici trovano applicazione i seguenti parametri:

31.3.1 - Rapporto di copertura massimo

$R_c = 50 \%$

31.3.2 – Rapporto di permeabilità minimo

$R_p = 25 \%$

31.4 - Altezze

Per gli interventi edilizi ed urbanistici trovano applicazione le seguenti altezze:

31.4.1 - Altezza massima

$H_m = 9 \text{ m}$ salvo documentate esigenze

31.5 – Distanze

Negli interventi edilizi ed urbanistici trovano applicazione le seguenti distanze:

31.5.1 - Distanza minima dai confini

$D_c = H/2$ – minimo 5 m.

È ammessa l'edificazione in fregio al confine con spazi privati nei casi di:

a. coerenza con le fattispecie di addossamento previste dal Codice Civile, purché in un corretto inserimento edilizio ed ambientale;

b. quando tra i proprietari esista accordo, debitamente registrato e trascritto da trasmettere all'Amministrazione Comunale prevedente l'edificazione a confine in assenza di addossamento;

c. quando venga presentato progetto unitario condiviso dai confinanti;

d. nuovi edifici accessori con altezza massima (H_m) 2,40 m fuori terra calcolati all'estradosso della copertura rispetto alla quota più depressa tra i lotti confinanti.

È ammesso inoltre il completamento (ampliamento o sopralzo), previa verifica di compatibilità, di edifici aventi distanze dai confini inferiori a quelle minime previste, purché nel rispetto delle distanze esistenti, a condizione che esista accordo tra i proprietari confinanti, debitamente registrato e trascritto da trasmettere

all'Amministrazione Comunale, e comunque nel rispetto delle distanze tra edifici (De).

31.5.2 - Distanza minima dagli spazi destinati alla pubblica circolazione

$D_s = 5 \text{ m}$

Distanze inferiori sono ammesse previa verifica di compatibilità in analogia alle distanze e agli allineamenti prevalenti esistenti

31.5.3 - Distanza minima dai confini e da spazi destinati alla pubblica circolazione nel sottosuolo

$D_{cs} = 1,5 \text{ m}$

Sono ammesse distanze inferiori in caso di ristrutturazione edilizia se preesistenti.

Sono ammesse edificazioni in fregio al confine se in aderenza a costruzioni interrato esistenti o quando tra i proprietari esista accordo debitamente registrato e trascritto da trasmettere all'Amministrazione Comunale prevedente l'edificazione in sottosuolo a confine o mediante presentazione di un progetto unitario.

Sono ammesse costruzioni nel sottosuolo a confine con spazi destinati alla pubblica circolazione a condizione che vengano realizzate strutture atte a supportare i conseguenti prevedibili carichi.

Nel caso di costruzioni semi-interrate, per la parte emergente dal sottosuolo si applicano le distanze relative al soprassuolo (Distanze dai confini D_c)

31.5.4 - Distanza minima tra edifici

$D_e = 10 \text{ m}$ tra edificio avente parete finestrata e parete di edificio antistante.

Sono ammesse distanze inferiori ai 10 m negli interventi di ristrutturazione edilizia mediante demolizione e nuova costruzione comportanti modifiche della sagoma purchè ricavate all'interno della sagoma degli edifici esistenti.

31.6 - Parcheggi pertinenziali

31.6.1 - Per tutti gli interventi di nuova costruzione o per interventi di ristrutturazione edilizia realizzati mediante demolizione e ricostruzione deve essere assicurata una dotazione minima di parcheggi pertinenziali pari a 1 m² di parcheggio ogni 3,33 m² di Superficie Lorda di Pavimento (Slp).

31.6.2 - In caso di interventi di ampliamento il rapporto minimo di cui al punto precedente deve essere soddisfatto solo con riferimento alla Superficie Lorda di Pavimento aggiunta a quella esistente sempre che sia di estensione tale da far configurare la necessità di almeno un posto macchina pari a 15,00 m².

31.6.3 - Per la realizzazione di parcheggi pertinenziali in edifici esistenti si applica quanto previsto dall'art. 9 della L. 122/1989 e dall'art. 66 e seguenti della L.R. 12/2005 e s.m.i.

Articolo 32 - AMBITO IMPIANTI STAZIONI RADIO BASE E TELECOMUNICAZIONI

32.1 – Descrizione e modalità di intervento

Individua l'unica area, di proprietà pubblica, per tutto il territorio comunale, nella quale è consentita l'installazione di impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione, previo convenzionamento con il comune di Gadesco Pieve Delmona.

Al di fuori di questa area, su tutto il territorio comunale, è vietata l'installazione di impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione.

Articolo 33 – AMBITO DELLE CASCINE

33.1 - Descrizione

Individua gli ambiti comprendenti il patrimonio edilizio e rurale così come sono oggi riscontrabili nella loro forma storicamente determinata, funzionalmente connessa all'attività agricola o destinate ad altri usi che, in relazione ai valori storico-ambientali che rivestono, vengono sottoposte ad una disciplina finalizzata in particolare alla tutela dei valori suddetti. I complessi che ricadono in questi ambiti vengono classificati in:

- complessi di edifici di **interesse storico-architettonico**, ove si vuole perseguire la maggiore tutela dell'insediamento nel suo complesso;
- complessi di edifici di **interesse ambientale**, ove si vuole perseguire la valorizzazione nonché il recupero funzionale e strutturale degli edifici.

33.2 - Destinazioni d'uso escluse

Con riferimento al precedente **art. 3** sono escluse le seguenti destinazioni d'uso:

Allevamento: limitatamente agli allevamenti suinicoli ed avicoli;

Attività produttive: limitatamente alle Industrie insalubri di 1^a e 2^a classe; Industria e artigianato (ad eccezione delle attività artigianali di servizio compatibili con tipologie edilizie assimilabili alla residenza); Attività logistica, Attività di rottamazione;

Attività terziarie – commercio: medie strutture di vendita; grandi strutture di vendita; centri commerciali; Distributori di carburanti e servizi annessi; Centri di telefonia in sede fissa; Discoteche;

Attività terziarie – turistiche: limitatamente ai Campeggi non convenzionati con il comune di Gadesco Pieve Delmona;

Servizi pubblici o privati di interesse pubblico o generale – Servizi generali: limitatamente alle Stazioni, autostazioni, attrezzature autostradali, aeroporti, porti e relativi servizi; Impianti tecnologici di consistente impatto; cimiteri.

Ad eccezione delle funzioni agricole e di allevamento bovino, le altre funzioni non escluse sono attuabili a condizione che venga dimostrata la dismissione

degli immobili dall'attività agricola e di allevamento da almeno cinque anni. Per gli edifici e le aree identificate con apposita simbologia (S) negli allegati grafici **PR2** le funzioni principali consentite sono disciplinate dal Piano dei Servizi.

33.3 - Interventi edilizi ed urbanistici ammessi

33.3.1 - Cascine di interesse storico-architettonico

Sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia limitatamente ai fienili, barchesse ed edifici accessori con esclusione della demolizione e nuova costruzione fatte salve documentate situazioni di precarietà statica

come definiti dall'art. 27, comma 1, della L.R. 12/2005 e s.m.i. e dal precedente **art. 5**.

33.3.2 - Cascine di interesse ambientale

Sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia salvaguardando, nella posizione e nella consistenza, elementi primari tipologici quali: casa padronale, androni di ingresso, porticati, chiese e elementi architettonici di pregio (torrette e altane), parchi e giardini. E' esclusa la demolizione e nuova costruzione per le parti di pregio architettonico fatte salve documentate situazioni di precarietà statica.

come definiti dall'art. 27, comma 1, della L.R. 12/2005 e s.m.i. e dal precedente **art. 5**.

33.4 - Modalità di intervento

33.4.1 - Gli interventi edilizi trovano attuazione mediante Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività, Segnalazione certificata di inizio attività, Comunicazione di inizio attività. E' obbligatorio il ricorso a Piani Attuativi – Programmi Integrati, nel caso di riconversione funzionale alla residenza o ad altri usi diversi dall'attività agricola, che determinano un diverso peso insediativo, anche se ciò viene eseguito per stralci successivi.

33.4.2 – Prescrizioni particolari relative alla progettazione

Gli interventi, devono essere progettati e realizzati in modo da garantire il mantenimento della coerenza tipo-morfologica dei complessi e prestando anche attenzione ai rapporti dei complessi stessi con le loro pertinenze e con il contesto nel quale risultano integrati.

Gli interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, comportanti mutamenti di destinazione d'uso devono essere corredati da studi, analisi e rilevazioni volte a documentare lo stato di fatto, gli usi e

la qualità edilizia dei fabbricati che compongono il complesso e, in particolare, ad individuare le componenti architettoniche che debbono essere salvaguardate.

La chiusura dei finili è ammessa preferibilmente con pareti vetrate, comunque con materiali che garantiscano il mantenimento delle partizioni architettoniche e delle caratteristiche originarie dell'edificio.

Non è ammessa in ogni caso la chiusura dei porticati se non con pareti vetrate.

Gli elementi preesistenti che per forma, o materiali o particolare lavorazione, caratterizzano gli edifici, devono essere mantenuti e reimpiegati in loco.

I materiali da usare sono:

- manto di copertura di coppi;
- travi di copertura di legno;
- mattoni a vista per pilastri, lesene e murature verticali in genere, ad eccezione delle parti originariamente intonacate;
- serramenti di legno;
- persiane di legno;
- balconi, davanzali, sporti, in pietra, non lucidati.

33.4.3 - Prescrizioni particolari relative agli spazi comuni

Non sono consentite divisioni degli spazi comuni che alterino l'aspetto morfologico delle cascine. In particolare è vietata la realizzazione di muri divisorii nella corte centrale e nelle aree pertinenziali di interesse ambientale.

Gli spazi pertinenziali, in particolare le corti centrali, devono essere lastricati con materiali che, per tradizione locale, sono d'uso diffuso.

33.4.4 - Prescrizioni particolari relative a parchi e giardini

Per gli ambiti di verde privato meritevoli di tutela i parchi e i giardini di interesse storico artistico o botanico devono essere previsti interventi di manutenzione finalizzati alla conservazione nonché interventi di restauro.

Nell'ambito degli stessi non sono ammesse opere edilizie, eccezion fatta solo per piccole opere occorrenti per la loro fruizione.

È esclusa la possibilità di creare suddivisioni sia con opere murarie sia con recinzioni.

33.5 – Occupazione del suolo

Negli interventi edilizi ed urbanistici trovano applicazione i seguenti parametri:

33.5.1 - Rapporto di copertura massimo

Rc = esistente

33.5.2 – Rapporto di permeabilità minimo

Rp = esistente

33.6 – Distanze

33.6.1 - Distanza minima dai confini

Dc = H/2 – minimo 5 m.

È ammessa l'edificazione in fregio al confine con spazi privati nei casi di:

- a. coerenza con le fattispecie di addossamento previste dal Codice Civile, purché in un corretto inserimento edilizio ed ambientale;
 - b. quando tra i proprietari esista accordo, debitamente registrato e trascritto da trasmettere all'Amministrazione Comunale prevedente l'edificazione a confine in assenza di addossamento;
 - c. quando venga presentato progetto unitario condiviso dai confinanti;
 - d. nuovi edifici accessori con altezza massima (Hm) 2,40 m fuori terra calcolati all'estradosso della copertura rispetto alla quota più depressa tra i lotti confinanti.
- E' ammesso inoltre il completamento (ampliamento o sopralzo), previa verifica di compatibilità, di edifici aventi distanze dai confini inferiori a quelle minime previste, purché nel rispetto delle distanze esistenti, a condizione che esista accordo tra i proprietari confinanti, debitamente registrato e trascritto da trasmettere all'Amministrazione Comunale, e comunque nel rispetto delle distanze tra edifici (De).

33.6.2 - Distanza minima dagli spazi destinati alla pubblica circolazione

$D_s = 5 \text{ m}$

Distanze inferiori sono ammesse previa verifica di compatibilità in analogia alle distanze e agli allineamenti prevalenti esistenti

33.6.3 - Distanza minima dai confini e da spazi destinati alla pubblica circolazione nel sottosuolo

$D_{cs} = 1,5 \text{ m}$

Sono ammesse, se preesistenti, distanze inferiori in caso di ristrutturazione edilizia.

Sono ammesse edificazioni in fregio al confine se in aderenza a costruzioni interrato esistenti o quando tra i proprietari esista accordo debitamente registrato e trascritto da trasmettere all'Amministrazione Comunale prevedente l'edificazione in sottosuolo a confine o mediante presentazione di un progetto unitario.

Sono ammesse costruzioni nel sottosuolo a confine con spazi destinati alla pubblica circolazione a condizione che vengano realizzate strutture atte a supportare i conseguenti prevedibili carichi.

Nel caso di costruzioni semi-interrate, per la parte emergente dal sottosuolo si applicano le distanze relative al soprassuolo (Distanze dai confini D_c)

33.6.4 - Distanza minima tra edifici

$D_e =$ esistente o 10 m tra edificio avente parete finestrata e parete di edificio antistante nei casi di ristrutturazione edilizia.

Sono ammesse distanze inferiori ai 10 m negli interventi di ristrutturazione edilizia mediante demolizione e nuova

costruzione comportanti modifiche della sagoma purchè ricavate all'interno della sagoma degli edifici esistenti.

33.7 - Altezze

Per gli interventi edilizi ed urbanistici trovano applicazione i seguenti parametri:

33.7.1 - Altezza massima

Hm = esistente in colmo e in gronda.

33.8 – Indici urbanistici-edilizi

Per gli interventi edilizi ed urbanistici trovano applicazione i seguenti indici:

33.8.1 - Indice di utilizzazione fondiaria

Uf = esistente sul lotto di pertinenza

33.9 - Parcheggi pertinenziali

33.9.1 - Per tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia realizzati mediante demolizione e ricostruzione deve essere assicurata una dotazione di parcheggi pertinenziali pari a 1 m² di parcheggio ogni 3,33 m² di Superficie Lorda di Pavimento (Slp).

33.9.2 - Per la realizzazione di parcheggi pertinenziali in edifici esistenti si applica quanto previsto dall'art. 9 della L. 122/1989 e dall'art. 66 e seguenti della L.R. 12/2005 e s.m.i.

33.9.3 - Prescrizioni particolari relative ai parcheggi pertinenziali

Per la realizzazione di parcheggi di pertinenza di cui alla legge 122/89, devono essere utilizzati preferibilmente edifici accessori.

La Slp degli edifici accessori utilizzata ai fini della realizzazione di parcheggi, nei casi di interventi di ristrutturazione, potrà essere recuperata come Slp residenziale.

È in ogni caso esclusa la creazione di nuovi spazi per parcheggi pertinenziali nell'ambito degli edifici con elementi di pregio storico-architettonico.

33.10 – Recupero sottotetti

Ai sensi dell'art. 65 della L.R. 12/2005 e s.m.i. in detti ambiti sono consentiti i recuperi dei sottotetti a fini abitativi.

Articolo 34 – AMBITO EDIFICATO NELLE ZONE AGRICOLE

34.1 - Descrizione

Sono ambiti caratterizzati da edifici puntuali o aggregati di diversa natura, per dimensione e funzioni, situati nelle aree agricole secondo tipologie insediative prevalentemente aperte.

34.2 - Destinazioni d'uso escluse

Con riferimento al precedente **art. 3** sono escluse le seguenti destinazioni 65

d'uso:

Attività agricole e allevamento: ad eccezione di quello familiare come definito dal vigente regolamento di igiene

Attività produttive: ad eccezione delle attività artigianali di servizio compatibili con tipologie edilizie assimilabili alla residenza e delle attività produttive preesistenti alla data di entrata in vigore del Piano di Governo del Territorio

Attività terziarie – commercio: ad eccezione del commercio al dettaglio di vicinato, di bar e ristoranti

Attività terziarie - direzionali

Attività terziarie – turistiche: limitatamente ai campeggi non convenzionati con il comune di Gadesco Pieve Delmona.

Per gli edifici e le aree identificati con apposita simbologia (S) negli allegati grafici **PR2.1 e PR2.2** le funzioni principali consentite sono disciplinate dal Piano dei Servizi.

34.3 - Interventi edilizi ed urbanistici ammessi

Sono ammessi i seguenti interventi per gli edifici senza vicolo puntuale:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia
- nuova costruzione, limitatamente all'ampliamento di edifici esistenti, nel rispetto dei limiti di seguito determinati.

34.4 - Modalità di intervento

Gli interventi edilizi trovano attuazione, di norma, mediante Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività Segnalazione certificata di inizio attività, Comunicazione di inizio attività. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale subordinare il rilascio del Permesso di Costruire o la presentazione della Denuncia di Inizio Attività, Segnalazione certificata di inizio attività, Comunicazione di inizio attività, all'approvazione di un Progetto Planivolumetrico convenzionato per particolari esigenze di coordinamento dell'intervento con gli spazi pubblici o di uso pubblico circostanti.

34.5 – Occupazione del suolo

34.5.1 - Rapporto di copertura massimo

R_c = esistente con incremento sino ad un massimo del 20% della Superficie coperta esistente.

34.5.2 – Rapporto di permeabilità minimo

R_p = esistente

34.6 – Distanze

Negli interventi edilizi ed urbanistici trovano applicazione le seguenti distanze:

34.6.1 - Distanza minima dai confini

$D_c = H/2$ – minimo 5 m.

È ammessa l'edificazione in fregio al confine con spazi privati nei casi di:

- a. coerenza con le fattispecie di addossamento previste dal Codice Civile, purché in un corretto inserimento edilizio ed ambientale;
- b. quando tra i proprietari esista accordo, debitamente registrato e trascritto da trasmettere all'Amministrazione Comunale prevedente l'edificazione a confine in assenza di addossamento;
- c. quando venga presentato progetto unitario condiviso dai confinanti;
- d. nuovi edifici accessori con altezza massima (Hm) 2,40 m fuori terra calcolati all'estradosso della copertura rispetto alla quota più depressa tra i lotti confinanti.

E' ammesso inoltre il completamento (ampliamento o sopralzo), previa verifica di compatibilità, di edifici aventi distanze dai confini inferiori a quelle minime previste, purché nel rispetto delle distanze esistenti, a condizione che esista accordo tra i proprietari confinanti, debitamente registrato e trascritto da trasmetterei all'Amministrazione Comunale, e comunque nel rispetto delle distanze tra edifici (D_e).

34.6.2 - Distanza minima dagli spazi destinati alla pubblica circolazione

$D_s = 5$ m

Distanze inferiori sono ammesse previa verifica di compatibilità in analogia alle distanze e agli allineamenti prevalenti esistenti

34.6.3 - Distanza minima dai confini e da spazi destinati alla pubblica circolazione nel sottosuolo

$D_{cs} = 1,5$ m

Sono ammesse distanze inferiori in caso di ristrutturazione edilizia se preesistenti.

Sono ammesse edificazioni in fregio al confine se in aderenza a costruzioni interrato esistenti o quando tra i proprietari esista accordo debitamente registrato e trascritto da trasmettere all'Amministrazione Comunale prevedente l'edificazione in sottosuolo a confine o mediante presentazione di un progetto unitario.

Sono ammesse costruzioni nel sottosuolo a confine con spazi destinati alla pubblica circolazione a condizione che vengano realizzate strutture atte a supportare i conseguenti prevedibili carichi.

Nel caso di costruzioni semi-interrate, per la parte emergente dal sottosuolo si applicano le distanze relative al soprassuolo (Distanze dai confini D_c)

34.6.4 - Distanza minima tra edifici

67

De = 10 m tra edificio avente parete finestrata e parete di edificio antistante.

Sono ammesse distanze inferiori ai 10 m negli interventi di ristrutturazione edilizia mediante demolizione e nuova costruzione comportanti modifiche della sagoma purchè ricavate all'interno della sagoma degli edifici esistenti.

34.7 - Altezze

Per gli interventi edilizi ed urbanistici trovano applicazione i seguenti parametri:

34.7.1 - Altezza massima

Hm = esistente fatto salvo per gli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi fino al raggiungimento dell'altezza media ponderale interna di 2,40 m.

34.8 – Indici urbanistici-edilizi

Per gli interventi edilizi ed urbanistici trovano applicazione i seguenti indici:

34.8.1 - Indice di utilizzazione fondiaria

Uf = esistente con incremento sino ad un massimo del 20% della SIp esistente.

34.9 - Parcheggi pertinenziali

34.9.1 - Per tutti gli interventi di ampliamento o per interventi di ristrutturazione edilizia realizzati mediante demolizione e ricostruzione deve essere assicurata una dotazione minima di parcheggi pertinenziali pari a 1 m² di parcheggio ogni 3,33 m² di Superficie Lorda di Pavimento (Slp). Detta dotazione di parcheggi deve essere assicurata anche nei casi e nei modi previsti dall'art. 64 della LR 12/2005 e s.m.i. in caso di recupero di sottotetti.

34.9.2 - In caso di interventi di ampliamento il rapporto minimo di cui al punto precedente deve essere soddisfatto solo con riferimento alla Superficie Lorda di Pavimento aggiunta a quella esistente sempre che sia di estensione tale da far configurare la necessità di almeno un posto macchina pari a 15,00 m².

34.9.3 - Per la realizzazione di parcheggi pertinenziali in edifici esistenti si applica quanto previsto dall'art. 9 della L. 122/1989 e dall'art. 66 e seguenti della L.R. 12/2005 e s.m.i.

34.10 - Interventi edilizi ed urbanistici ammessi per gli edifici con vincolo puntuale

34.10.1 - Sono ammessi i seguenti interventi per gli edifici con vincolo puntuale:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia

34.10.2 - In considerazione della rilevanza tipologica, morfologica e

68

ambientale che rivestono le unità edilizie oggetto di salvaguardia puntuale, gli interventi ammessi per questi edifici devono essere finalizzati al recupero delle unità edilizie stesse senza comprometterne le caratteristiche architettoniche, compositive, dell'apparato decorativo e degli elementi di pregio ed in particolare devono.

1. Prevedere l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio per l'eventuale sostituzione o integrazione degli elementi architettonici, strutturali o di finitura;
2. Prevedere l'eliminazione di eventuali parti incongrue aggiunte all'impianto originario (superfettazioni) senza recupero della Slp demolita;
3. Consentire l'adeguamento tecnologico e igienico-sanitario.

Articolo 35 – AMBITO AGRICOLO NORMALE

35.1 - Descrizione

Individua, conformemente ai criteri dettati dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, l'ambito territoriale rurale destinato all'esercizio delle attività agricole nel suo complesso considerando il valore agroforestale dei suoli e i caratteri, paesistici e ambientali che connotano il territorio stesso.

35.2 - Destinazioni d'uso escluse

Ai sensi dell'art. 59 della L.R. 12/2005 e s.m.i. nelle aree destinate all'agricoltura sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'art. 2135 del Codice Civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione, la conservazione e la vendita dei prodotti agricoli.

La costruzione di nuovi edifici residenziali è ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Con riferimento al precedente **art. 3** sono escluse le seguenti destinazioni d'uso:

Attività produttive;

Allevamenti suinicoli, avicoli, di selvaggina;

Attività terziarie – commercio;

Attività terziarie – direzionali;

Attività terziarie – turistiche;

Residenza;

Servizi pubblici o privati di interesse pubblico o generale: ad esclusione degli impianti tecnologici.

Per gli edifici e le aree identificati con apposita simbologia negli allegati grafici **PR2.1 e PR2.2** le funzioni principali consentite sono disciplinate dal Piano ⁶⁹

dei Servizi.

35.3 – Impianti di produzione di Energia Elettrica vietati

Gli impianti fotovoltaici a terra sono vietati a causa del forte impatto paesaggistico che genererebbero.

Sono consentiti gli impianti di biogas e a biomasse per la produzione di Energia Elettrica che utilizzino esclusivamente le deiezioni e le produzioni agricole proprie prodotte nel comune di Gadesco Pieve Delmona.

35.4 - Interventi edilizi ed urbanistici ammessi

Sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia
- nuova costruzione

come definiti dall'art. 27, comma 1, della L.R. 12/2005 e dal precedente **art. 5**.

35.5 - Modalità di intervento

35.5.1 – Titoli abilitativi

Gli interventi edilizi trovano attuazione mediante Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività rispettivamente nei casi previsti dagli articoli 60 e 62 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

Gli interventi edilizi relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati sono assentibili unicamente attraverso il Permesso di Costruire che può essere rilasciato esclusivamente:

a) all'imprenditore agricolo professionale per tutti gli interventi di cui all'**art. 35.2**, a titolo gratuito;

b) al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agricola per la realizzazione delle attrezzature ed infrastrutture produttive e delle sole abitazioni dei salariati agricoli, subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione, nonché al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agromeccanica per la realizzazione delle attrezzature di ricovero dei mezzi agricoli e di altri immobili strumentali, con esclusione di residenze e uffici, e subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione.

Il Permesso di Costruire è subordinato:

a) alla presentazione al Comune di un atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola, da trasciversi a cura e spese del titolare del Permesso di Costruire sui registri della proprietà immobiliare;

b) all'accertamento, da parte del Comune, dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale subordinare il rilascio del Permesso di Costruire all'approvazione di un Progetto Planivolumetrico 70

convenzionato per particolari esigenze di coordinamento dell'intervento con gli spazi pubblici o di uso pubblico circostanti.

35.5.2 – Norme di rispetto ambientale e paesaggistico per le aree agricole

In coerenza con gli indirizzi espressi nei regolamenti della Unione Europea (Politica Agricola comunitaria - PAC), dal Piano di Sviluppo Rurale e dalle norme di settore, si applicano le seguenti norme:

- compatibilmente con la produzione agricola devono essere salvaguardati gli elementi morfologici dei terreni come argini, terrapieni, scarpate, salti di quota, leggeri dislivelli nonché gli elementi della vegetazione in particolare le siepi, i filari, gli alberi isolati, le aree boschive;

- le normali pratiche agrarie e agronomiche devono tutelare l'interezza del fondo agricolo evitando la frammentazione di aree di interesse paesaggistico e la scomparsa di elementi fondamentali come canali e corsi d'acqua, tracce della centuriazione, strade poderali, elementi vegetali e alberature, manufatti idraulici;

- deve essere conservata e riqualificata la vegetazione arboreo-arbustiva attraverso interventi di manutenzione a carattere forestale tali da favorire il rinnovamento e l'affermazione della vegetazione autoctona e della flora erbacea;

- in applicazione delle direttive dell'Unione europea e delle disposizioni vigenti nazionali, regionali e provinciali, devono essere favorite tutte le pratiche che possono contribuire all'incremento del patrimonio vegetale; analogamente la produzione agricola e le scelte colturali si devono riferire ad un costante miglioramento della situazione ecologica e ambientale dei fondi agricoli. **A tale fine si propone l'adozione** di pratiche colturali ambientalmente sostenibili come biologico, biodinamico e lotta integrata **(variato in accoglimento parziale osservazione n. 06 AP Cremona)**;

- devono essere ricercate prioritariamente le opportunità di recupero e valorizzazione dell'attività agricola e del patrimonio rurale in funzione turistica, didattica e culturale affinché si mantengano i caratteri dell'edilizia rurale e della tradizione locale; sono ammesse le sole trasformazioni d'uso compatibili con l'attività agricola esistente ed il contesto paesaggistico;

- nelle aree agricole confinanti ed adiacenti ai margini urbani o comunque edificati l'attività di trasformazione dei suoli deve configurarsi come attività di riqualificazione e ricomposizione delle aree di frangia, sia mediante la realizzazione di spazi pubblici e privati pertinenziali agli edifici principali destinati prevalentemente a verde alberato, sia mediante il riequipaggiamento arboreo e arbustivo delle aree agricole, in modo tale che si possa creare una zona di passaggio graduale tra città e campagna, tra aree urbane e aree agricole.

- non è consentita l'apertura di cave o l'ampliamento di cave esistenti nonché gli interventi estrattivi in fondi agricoli.

- non è consentita l'installazione di cartellonistica pubblicitaria all'interno dell'area agricola e lungo i percorsi stradali pubblici e privati o che

attraversano aree agricole di interesse paesaggistico o con quinte paesaggistiche che guardano alla campagna.

- è vietata, salvo dimostrato interesse pubblico, l'asfaltatura delle strade che compongono la rete agricola principale privilegiando il semplice suolo compresso - ghiaiato - sterrato - inerbato.

- gli interventi per nuove piantumazioni devono essere eseguiti con le modalità e mediante l'impiego delle essenze indicate al punto 10.2 "elenco delle specie arboree ed arbustive" del Piano dei Servizi.

35.5.3 – Norme morfologiche per nuovi interventi edilizi

Gli interventi edilizi ed in particolar modo le nuove costruzioni e gli ampliamenti devono adattarsi alla situazione morfologica naturale ed alla trama, prevalentemente ortogonale, di derivazione storica.

I nuovi interventi edilizi e gli ampliamenti di edifici esistenti devono perseguire la tutela paesaggistica sia delle cascine storiche sia delle aree agricole.

Le nuove costruzioni devono tenere in particolare considerazione le visuali percepibili dalle strade pubbliche verso edifici o aree di pregio paesaggistico.

Nel caso in cui gli interventi siano realizzati in contiguità e nelle immediate vicinanze delle cascine esistenti, devono essere progettati e realizzati in modo da garantire il mantenimento della coerenza tipo-morfologica dei complessi rurali storici cui risulteranno relativi.

35.5.4 – Coerenza tipo-morfologica dei nuovi edifici

I nuovi edifici ed il recupero degli esistenti devono considerare le seguenti caratteristiche morfologiche:

- le strutture verticali e orizzontali ed i tamponamenti, indipendentemente dal materiale usato, devono presentare un buon grado di finitura delle superfici a vista compresa la coloritura finale. Sono ammesse superfici non colorate solo se il progetto prevede materiali "a vista" come il cemento trattato con particolari tessiture, il laterizio, la pietra, conglomerati cementizi precolorati ecc.

- le coperture devono essere realizzate a doppia falda; la pendenza non deve risultare superiore al 35% ed inferiore al 25%;

- il materiale di copertura indipendentemente dal tipo utilizzato deve presentare una coloritura nelle tonalità del laterizio;

- l'impiego di particolari tecnologie finalizzate al risparmio energetico come impianti fotovoltaici non a terra o solare termico, tetti fotovoltaici strutturali, facciate fotovoltaiche e frangisole, installazioni su tetti piani sono ammesse purché sia dimostrata la qualità esecutiva e la coerenza architettonica e compositiva con l'inserimento ambientale - paesaggistico del sito.

35.5.5 – Aree di pertinenza dei nuovi interventi – impiego di vegetazione

Il perimetro delle aree di pertinenza dei nuovi interventi deve essere piantumato con alberi, arbusti e siepi di essenze tipiche della pianura padana di cui al capitolo 10.2 "Modalità attuative" del Piano dei Servizi.

Si indica come migliore soluzione, soprattutto in presenza di canali di colo

delle acque, la realizzazioni di siepi secondo la tradizione locale.

Le parti non pavimentate devono essere mantenute a prato.

Le strade di servizio e di collegamento tra la viabilità pubblica e l'azienda devono essere piantumate a filare singolo o doppio.

Particolari tipi di strutture edili e tecnologiche con elevato impatto paesaggistico devono essere mascherate con alberature che abbiano uno sviluppo tale da superare in altezza le parti costruite.

35.6 – Occupazione del suolo

35.6.1 - Rapporto di copertura massimo

$R_c = 10\%$ dell'intera superficie aziendale relativamente alle attrezzature e alle infrastrutture produttive; detto rapporto è pari al 20% per le aziende orto-floro-vivaistiche e al 40% per le serre. Detti parametri sono incrementati del 20% per le aziende esistenti alla data di approvazione del PGT.

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

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

I limiti sopra indicati non si applicano nel caso di opere richieste per l'adeguamento a normative sopravvenute e che non comportano aumento della capacità produttiva.

35.7 – Distanze

Negli interventi edilizi ed urbanistici trovano applicazione le seguenti distanze:

35.7.1 - Distanza minima dai confini

$D_c = H/2$ – minimo 5 m.

È ammessa l'edificazione in fregio al confine con spazi privati nei casi di:

- a.** coerenza con le fattispecie di addossamento previste dal Codice Civile, purché in un corretto inserimento edilizio ed ambientale;
- b.** quando tra i proprietari esista accordo, debitamente registrato e trascritto da trasmettere all'Amministrazione Comunale prevedente l'edificazione a confine in assenza di addossamento;
- c.** quando venga presentato progetto unitario condiviso dai confinanti;
- d.** nuovi edifici accessori con altezza massima (H_m) 2,40 m fuori terra calcolati all'estradosso della copertura rispetto alla quota più depressa tra i lotti confinanti.

E' ammesso inoltre il completamento (ampliamento o soprizzo), previa verifica di compatibilità, di edifici aventi distanze dai confini inferiori a quelle minime previste, purché nel rispetto delle distanze esistenti, a condizione che esista accordo tra i proprietari

confinanti, debitamente registrato e trascritto da trasmetterei all'Amministrazione Comunale, e comunque nel rispetto delle distanze tra edifici (De).

35.7.2 - Distanza minima dagli spazi destinati alla pubblica circolazione

$D_s = 5 \text{ m}$

Distanze inferiori sono ammesse previa verifica di compatibilità in analogia alle distanze e agli allineamenti prevalenti esistenti

35.7.3 - Distanza minima dai confini e da spazi destinati alla pubblica circolazione nel sottosuolo

$D_{cs} = 1,5 \text{ m}$

Sono ammesse distanze inferiori in caso di ristrutturazione edilizia se preesistenti.

Sono ammesse edificazioni in fregio al confine se in aderenza a costruzioni interrato esistenti o quando tra i proprietari esista accordo debitamente registrato e trascritto da trasmettere all'Amministrazione Comunale prevedente l'edificazione in sottosuolo a confine o mediante presentazione di un progetto unitario.

Sono ammesse costruzioni nel sottosuolo a confine con spazi destinati alla pubblica circolazione a condizione che vengano realizzate strutture atte a supportare i conseguenti prevedibili carichi.

Nel caso di costruzioni semi-interrate, per la parte emergente dal sottosuolo si applicano le distanze relative al soprassuolo (Distanze dai confini D_c)

35.7.4 - Distanza minima tra edifici

$D_e = 10 \text{ m}$ tra edificio avente parete finestrata e parete di edificio antistante.

Sono ammesse distanze inferiori ai 10 m negli interventi di ristrutturazione edilizia mediante demolizione e nuova costruzione comportanti modifiche della sagoma purchè ricavate all'interno della sagoma degli edifici esistenti.

35.8 - Altezze

Per gli interventi edilizi ed urbanistici trovano applicazione i seguenti parametri:

35.8.1 - Altezza massima

$H_m = E'$ oggetto di valutazione all'interno dei singoli progetti in considerazione del contesto paesaggistico-ambientale e delle necessità tecniche-funzionali.

35.9 – Indici urbanistici-edilizi

Per gli interventi edilizi ed urbanistici trovano applicazione i seguenti indici:

35.9.1 - Indice di utilizzazione fondiaria

Uf = per le abitazioni dell'imprenditore agricolo:

a) 0,06 m³/m² su terreni a coltura orto-floro-vivaistica;

b) 0,03 m³/m² sui terreni agricoli

Detti parametri sono incrementati del 20% per le aziende esistenti alla data di approvazione del PGT.

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

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

35.10 - Parcheggi pertinenziali

35.10.1 - Per tutti gli interventi nuova costruzione o per gli interventi di ristrutturazione edilizia realizzati mediante demolizione e ricostruzione deve essere assicurata una dotazione minima di parcheggi pertinenziali pari a 1 m² di parcheggio ogni 3,33 m² di Superficie Lorda di Pavimento (Slp).

35.10.2 - In caso di interventi di ampliamento il rapporto minimo di cui al punto precedente deve essere soddisfatto solo con riferimento alla Superficie Lorda di Pavimento aggiunta a quella esistente sempre che sia di estensione tale da far configurare la necessità di almeno un posto macchina pari a 15,00 m².

35.10.3 - Per la realizzazione di parcheggi pertinenziali in edifici esistenti si applica quanto previsto dall'art. 9 della L. 122/1989 e dall'art. 66 e seguenti della L.R. 12/2005 e s.m.i.

35.11 – Recupero sottotetti

Ai sensi dell'art. 65 della L.R. 12/2005 e s.m.i. in detti ambiti sono consentiti i recuperi dei sottotetti a fini abitativi.

35.12 – Disposizioni relative agli allevamenti zootecnici

Solo in funzione della conduzione dei fondi è ammessa la realizzazione di nuovi allevamenti zootecnici e l'ampliamento di quelli esistenti nel rispetto dei seguenti limiti, fatte salve misure più restrittive previste dalla normativa comunitaria, statale e regionale:

- allevamenti bovini ed equini = fino ad un carico massimo di 40 q.li di bestiame vivo per ettaro e con una base alimentare autonoma nelle quantità previste dalle normative vigenti;

- allevamenti ovini e caprini = fino ad un carico massimo di 40 q.li di bestiame vivo per ettaro e solo tabulati o semibradi;

- allevamenti suini e animali di bassa corte = nei limiti del fabbisogno familiare.

Non sono ammessi i seguenti allevamenti:

- allevamenti avi-cunicoli e selvaggina;

- allevamenti suinicoli.

35.13 – Distanze dei nuovi impianti zootecnici e degli ampliamenti di quelli esistenti dalle aree edificate. Distanze da applicare per i canili

Per la realizzazione di nuovi impianti zootecnici e per l'ampliamento di quelli

esistenti devono essere assicurate le distanze previste dal Regolamento Locale di Igiene, che si intende qui integralmente richiamato, sia dall'abitato esistente, sia dagli ambiti di trasformazione previsti, sia dagli ambiti agricoli di rispetto dell'abitato.

Per i canili la distanza minima dall'abitato esistente e dagli ambiti di trasformazione con presenze residenziali è di 2.000 m; dagli ambiti di trasformazione produttivi e agricoli di rispetto dell'abitato è di 1.500 m; dagli ambiti delle Cascine e dell'Edificato nelle zone agricole è di 1.000 m.

Il calcolo della distanza va effettuato a partire dal perimetro del fabbricato adibito a ricovero di animali o di qualsiasi struttura per la raccolta e lo stoccaggio dei reflui zootecnici e similari.

Le distanze, hanno un carattere di reciprocità, che tra allevamenti esistenti di bovini e assimilabili e abitato esistente e di nuova previsione è di 50 metri; tra allevamenti esistenti avi-cunicoli e suinicoli e abitato esistente e di nuova previsione è di 300 metri (aggiunto in accoglimento osservazione n. 04 AP Cremona).

35.14 – Bacini idrici per la piscicoltura, la pesca sportiva o bacini assimilabili

I bacini idrici per la piscicoltura, la pesca sportiva o bacini assimilabili sono soggetti al rispetto dei criteri di verifica di idoneità paesistico – ambientale dell'art. 17 della normativa del PTCP, alla Delibera di Giunta Regionale 30 dicembre 2008 n° 8/8830, alla L.R. 4/2008, alla L.R. 14/98 art. 36 comma 3 (aggiunto in accoglimento osservazione n. 08 AP Cremona).

Articolo 36 – AMBITO AGRICOLO DI RISPETTO DELL'ABITATO

36.1 - Descrizione

Individua l'ambito territoriale rurale confinante con l'abitato e con i servizi pubblici, destinato esclusivamente all'esercizio delle attività agricole compatibili con l'abitato e con i servizi pubblici.

In quest'ambito non si possono realizzare costruzioni.

Gli indici di questo ambito possono essere asserviti per le costruzioni da realizzarsi nell'ambito agricolo normale.

36.2 - Destinazioni d'uso

Per gli edifici e le aree identificati con apposita simbologia negli allegati grafici **PR2.1 e PR2.2** le funzioni principali consentite sono disciplinate dal Piano dei Servizi.

36.3 - Interventi edilizi ed urbanistici ammessi

Sugli edifici esistenti, sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo

come definiti dall'art. 27, comma 1, della L.R. 12/2005 e dal precedente

art. 5.

36.4 - Modalità di intervento

36.4.1 – Titoli abilitativi

Gli interventi edilizi trovano attuazione mediante Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività rispettivamente nei casi previsti dagli articoli 60 e 62 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

36.4.2 – Norme di rispetto ambientale e paesaggistico per le aree agricole

Si richiamano integralmente le norme del precedente articolo 32, comma 4.2

36.4.3 – Norme morfologiche per gli interventi edilizi ammessi

Gli interventi edilizi ammessi sugli edifici esistenti devono perseguire la tutela paesaggistica sia delle cascine storiche sia delle aree agricole.

Gli interventi edilizi ammessi sugli edifici esistenti devono tenere in particolare considerazione le visuali percepibili dalle strade pubbliche verso edifici o aree di pregio paesaggistico e devono essere progettati e realizzati in modo da garantire il mantenimento della coerenza tipo-morfologica dei complessi rurali storici.

L'impiego di particolari tecnologie finalizzate al risparmio energetico come impianti fotovoltaici non a terra o solare termico, tetti fotovoltaici strutturali, facciate fotovoltaiche e frangisole, installazioni su tetti piani sono ammesse purché sia dimostrata la qualità esecutiva e la coerenza architettonica e compositiva con l'inserimento ambientale – paesaggistico.

36.4.5 – Recupero sottotetti

Ai sensi dell'art. 65 della L.R. 12/2005 e s.m.i. in detti ambiti sono consentiti i recuperi dei sottotetti a fini abitativi.

36.4.6 – Disposizioni relative agli allevamenti esistenti

Gli allevamenti esistenti non possono essere ampliati.

Non sono ammessi nuovi allevamenti.

36.5 – Impianti di produzione di Energia Elettrica vietati

Gli impianti fotovoltaici a terra sono vietati a causa del forte impatto paesaggistico che genererebbero.

Articolo 37 – AMBITO AGRICOLO DI INTERESSE AMBIENTALE

37.1 - Descrizione

Individua l'ambito territoriale rurale di interesse ambientale, destinato esclusivamente all'esercizio delle attività agricole compatibili con il rispetto dell'ambiente e del paesaggio.

In quest'ambito, di norma, non si possono realizzare costruzioni, fatte salve quelle legate a comprovate esigenze di attività agricola, assentite preventivamente dal comune di Gadesco Pieve Delmona e realizzate con modalità rispettose dei valori ambientali di questo ambito territoriale.

Gli indici di questo ambito possono essere asserviti per le costruzioni da

realizzarsi nell'ambito agricolo normale.

37.2 - Destinazioni d'uso

Per gli edifici e le aree identificati con apposita simbologia negli allegati grafici **PR2.1 e PR2.2** le funzioni principali consentite sono disciplinate dal Piano dei Servizi.

37.3 - Interventi edilizi ed urbanistici ammessi

Sugli edifici esistenti, sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo

come definiti dall'art. 27, comma 1, della L.R. 12/2005 e dal precedente **art. 5**.

37.4 - Modalità di intervento

37.4.1 – Titoli abilitativi

Gli interventi edilizi trovano attuazione mediante Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività rispettivamente nei casi previsti dagli articoli 60 e 62 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

37.4.2 – Norme di rispetto ambientale e paesaggistico per le aree agricole

Si richiamano integralmente le norme del precedente articolo 32, comma 4.2

37.4.3 – Norme morfologiche per gli interventi edilizi ammessi

Gli interventi edilizi ammessi sugli edifici esistenti devono perseguire la tutela paesaggistica sia delle cascine storiche sia delle aree agricole.

Gli interventi edilizi ammessi sugli edifici esistenti devono tenere in particolare considerazione le visuali percepibili dalle strade pubbliche verso edifici o aree di pregio paesaggistico e devono essere progettati e realizzati in modo da garantire il mantenimento della coerenza tipo-morfologica dei complessi rurali storici.

L'impiego di particolari tecnologie finalizzate al risparmio energetico come impianti fotovoltaici non a terra o solare termico, tetti fotovoltaici strutturali, facciate fotovoltaiche e frangisole, installazioni su tetti piani sono ammesse purché sia dimostrata la qualità esecutiva e la coerenza architettonica e compositiva con l'inserimento ambientale – paesaggistico.

37.4.5 – Recupero sottotetti

Ai sensi dell'art. 65 della L.R. 12/2005 e s.m.i. in detti ambiti sono consentiti i recuperi dei sottotetti a fini abitativi.

37.4.6 – Disposizioni relative agli allevamenti esistenti

Gli allevamenti esistenti non possono essere ampliati.

Non sono ammessi nuovi allevamenti.

37.5 – Impianti di produzione di Energia Elettrica vietati

Gli impianti fotovoltaici a terra sono vietati a causa del forte impatto paesaggistico che genererebbero.

Articolo 38 – AMBITI DI TRASFORMAZIONE

38.1 - Descrizione

Sono gli ambiti previsti dal Documento di Piano e destinati alla trasformazione urbanistica di natura insediativa.

38.2 – Modalità di attuazione

Gli interventi in detti ambiti si attuano mediante l'approvazione di Piani Attuativi – Programmi Integrati, di iniziativa pubblica e privata secondo le indicazioni contenute nel presente Piano delle Regole e nella **Relazione del Documento di Piano**.

38.3 – Norma transitoria

Sino all'approvazione dei relativi piani attuativi sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria interessanti gli edifici esistenti, mentre sulle aree libere è consentita la coltivazione a fini agricoli.

Non sono ammessi cambi della destinazione rispetto all'uso in atto.

Articolo 39 – SISTEMA DELLA VIABILITA'

39.1 - Descrizione

Individua le parti del territorio comunale destinate alle strade, alle relative pertinenze ed agli svincoli stradali.

In applicazione del vigente Codice della Strada le strade esistenti e di progetto vengono classificate, in relazione alle loro caratteristiche, come segue:

- b) strade extraurbane principali
- c) strade extraurbane secondarie
- d) strade urbane di scorrimento
- e) strade urbane di quartiere
- f) strade locali

39.2 – Modalità di attuazione e interventi ammessi

Gli interventi aventi ad oggetto nuove strade o ampliamenti di quelle esistenti, sono assoggettati alla procedura previste dalle vigenti discipline comunitarie, statali e regionali in ordine alla loro progettazione e realizzazione. Dovrà porsi particolare attenzione per quanto concerne l'inserimento ambientale e paesaggistico con l'adozione di tutte le misure utili e necessarie alla mitigazione degli impatti generati.

39.3 – Destinazioni d'uso

In detto ambito è prevista la realizzazione di nuove strade, di ampliamenti delle strade esistenti e di tutte le pertinenze delle stesse, quali marciapiedi, barriere di protezione acustica e visiva, nonché altre opere necessarie per

rendere più agevole la circolazione o per ragioni di sicurezza.

Ai margini delle strade esistenti e future è sempre ammessa la realizzazione di piste ciclabili e percorsi ciclo-pedonali.

E' ammessa inoltre la realizzazione di parcheggi, opere a verde e di arredo stradale, recinzioni di entità contenuta e nel rispetto delle distanze previste dal Codice della Strada, cabine e reti per la distribuzione di energia e per le comunicazioni e impianti per fognature e sollevamento acque.

E' consentita la realizzazione di impianti di distribuzione carburanti e delle relative attrezzature, nonché i servizi, e le attività economiche accessorie e integrative nel rispetto di quanto previsto dalle presenti norme e dalla vigente normativa nazionale e regionale.

Articolo 40 – SISTEMA DELLE ACQUE

40.1 - Descrizione

Individua le parti del territorio comunale occupate dai corsi d'acqua e dalle relative aree pertinenziali.

40.2 – Modalità di attuazione e interventi ammessi

In tali ambiti sono ammesse tutte quelle opere atte a favorire la tutela e la salvaguardia del corso d'acqua, delle sponde, dell'alveo nonché le opere necessarie alla manutenzione del corpo idrico ed al corretto deflusso delle acque secondo le modalità stabilite dalle vigenti normative e dalle presenti norme tecniche e dal “regolamento per le attività di gestione e trasformazione del demanio idrico e del suolo in fregio ai corpi idrici”.

Gli interventi sono assoggettati alla procedura previste dalle vigenti discipline comunitarie, statali, regionali e comunali in ordine alla loro progettazione e realizzazione.

TITOLO VI – NORME PIANI ATTUATIVI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Articolo 41 - PIANIFICAZIONE ATTUATIVA DI INIZIATIVA PUBBLICA

41.1 – Per coordinare il procedimento urbanistico-edilizio e quello commerciale, sono sempre sottoposti a pianificazione attuativa di iniziativa pubblica comunale gli interventi negli ambiti territoriali di trasformazione commerciale e servizi.

In sede attuativa si dovrà porre particolare attenzione ai seguenti criteri di coerenza e di qualità progettuale:

- a)** Tendere all'invarianza idraulica dei nuovi progetti di urbanizzazione che prevedono l'impermeabilizzazione di nuove superfici;
- b)** Rapporto equilibrato tra le reti viarie e l'insediamento commerciale al fine di evitare intralcio alla circolazione; particolare attenzione dovrà essere prestata per favorire l'accessibilità ciclabile e pedonale;
- c)** Inserimento ottimale dei manufatti edilizi nel contesto territoriale e paesaggistico-ambientale;
- d)** Elevata qualità progettuale dell'intervento con l'obbligo di soluzioni di sostenibilità ambientale;
- e)** Presenza di elementi qualitativi di arredo urbano, illuminazione pubblica, segnaletica;
- f)** creazione di spazi verdi attrezzati;
- g)** piantumazione degli spazi a parcheggio;
- h)** compensazione ecologica.

41.2 – Per coordinare il procedimento urbanistico-edilizio e quello produttivo, sono sempre sottoposti a pianificazione attuativa di iniziativa pubblica comunale gli interventi negli ambiti territoriali di trasformazione produttiva e servizi.

In sede attuativa si dovrà porre particolare attenzione ai seguenti criteri di coerenza e di qualità progettuale:

- a)** Tendere all'invarianza idraulica dei nuovi progetti di urbanizzazione che prevedono l'impermeabilizzazione di nuove superfici;
- b)** Rapporto equilibrato tra le reti viarie e l'insediamento produttivo al fine di evitare intralcio alla circolazione; particolare attenzione dovrà essere prestata per favorire l'accessibilità ciclabile e pedonale;
- c)** Inserimento ottimale dei manufatti edilizi nel contesto territoriale e paesaggistico-ambientale;
- d)** Elevata qualità progettuale dell'intervento con l'obbligo di soluzioni di sostenibilità ambientale;
- e)** Presenza di elementi qualitativi di arredo urbano, illuminazione pubblica, segnaletica;

- f)** creazione di spazi verdi attrezzati;
- g)** piantumazione degli spazi a parcheggio;
- h)** compensazione ecologica.

41.3 – Per coordinare il procedimento urbanistico-edilizio e quello residenziale, sono sempre sottoposti a pianificazione attuativa di iniziativa pubblica comunale gli interventi negli ambiti territoriali di trasformazione residenziale e servizi.

In sede attuativa si dovrà porre particolare attenzione ai seguenti criteri di coerenza e di qualità progettuale:

- a)** Tendere all'invarianza idraulica dei nuovi progetti di urbanizzazione che prevedono l'impermeabilizzazione di nuove superfici;
- b)** Rapporto equilibrato tra le reti viarie e l'insediamento residenziale al fine di evitare intralcio alla circolazione; particolare attenzione dovrà essere prestata per favorire l'accessibilità ciclabile e pedonale;
- c)** Inserimento ottimale dei manufatti edilizi nel contesto territoriale e paesaggistico-ambientale;
- d)** Elevata qualità progettuale dell'intervento con l'obbligo di soluzioni di sostenibilità ambientale;
- e)** Presenza di elementi qualitativi di arredo urbano, illuminazione pubblica, segnaletica;
- f)** creazione di spazi verdi attrezzati;
- g)** piantumazione degli spazi a parcheggio;
- h)** compensazione ecologica.

41.4 – Per coordinare il procedimento urbanistico-edilizio e quello dei servizi, sono sempre sottoposti a pianificazione attuativa di iniziativa pubblica comunale gli interventi negli ambiti territoriali di trasformazione per servizi.

In sede attuativa si dovrà porre particolare attenzione ai seguenti criteri di coerenza e di qualità progettuale:

- a)** Tendere all'invarianza idraulica dei nuovi progetti di urbanizzazione che prevedono l'impermeabilizzazione di nuove superfici;
- b)** Rapporto equilibrato tra le reti viarie e l'insediamento dei servizi al fine di evitare intralcio alla circolazione; particolare attenzione dovrà essere prestata per favorire l'accessibilità ciclabile e pedonale;
- c)** Inserimento ottimale dei manufatti edilizi nel contesto territoriale e paesaggistico-ambientale;
- d)** Elevata qualità progettuale dell'intervento con l'obbligo di soluzioni di sostenibilità ambientale;
- e)** Presenza di elementi qualitativi di arredo urbano, illuminazione pubblica, segnaletica;
- f)** creazione di spazi verdi attrezzati;
- g)** piantumazione degli spazi a parcheggio;
- h)** compensazione ecologica.

TITOLO VII – DISPOSIZIONI PER IL RISPARMIO ENERGETICO

Le presenti norme definiscono i requisiti obbligatori e volontari, nonché le forme di dis-incentivazione, al fine di promuovere la sostenibilità ambientale nel settore edilizio, e la realizzazione di edifici aventi caratteristiche di bioedilizia.

Articolo 42 - CAMPO D'APPLICAZIONE

Le disposizioni delle presenti norme si applicano agli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ampliamenti, ristrutturazioni edilizie/urbanistiche, relative alle seguenti funzioni ed usi:

- funzioni residenziali (comprese le abitazioni agricole);
- funzioni terziarie: commerciali - direzionali;
- funzioni di servizio;

Sono pertanto esclusi dall'applicazione delle presenti le norme, i fabbricati aventi funzioni produttive manifatturiere ed agricole (ad eccezione delle abitazioni agricole), nonché gli edifici ricadenti nelle unità urbane identificate come "emergenze architettoniche".

Articolo 43 - CERTIFICAZIONE E VALIDAZIONE DEL RENDIMENTO ENERGETICO NEGLI EDIFICI DI NUOVA COSTRUZIONE O RISTRUTTURAZIONE TOTALE, AI SENSI DELLA L.R. 12/2005 e s.m.i.

E' obbligatorio, ai sensi del D.lgs. 311/06 art. 6, e ai sensi della vigente normativa regionale lombarda, dichiarare il rendimento energetico degli edifici con apposita certificazione rilasciata da un professionista abilitato, secondo l'iter del processo di certificazione previsto da Regione Lombardia (si veda il sito www.cened.it).

Caso 1 - In caso di richiesta di titolo abilitativo per **nuove costruzioni**, il proprietario dell'edificio o chi ne ha titolo deposita presso il Comune, unitamente alla richiesta di permesso di costruire o denuncia di inizio attività, la **relazione tecnica di cui all'Allegato B** della D.G.R. 5773, in forma cartacea e digitale:

- a) Il proprietario dell'edificio o chi ne ha titolo, prima dell'inizio dei lavori e comunque non oltre i 30 giorni dalla data di rilascio del titolo abilitativo, attribuisce ad un **Soggetto certificatore l'incarico** di compilare l'attestato di certificazione energetica;
- b) Il proprietario dell'edificio o chi ne ha titolo nel caso di **varianti al titolo**

abilitativo che alterino le prestazioni energetiche dell'edificio, deposita presso il Comune, in forma cartacea e digitale, unitamente alla denuncia di inizio attività, la relazione di cui all'Allegato B della DGR 5773;

- c) Il proprietario dell'edificio o chi ne ha titolo deposita presso il Comune, unitamente alla dichiarazione di ultimazione lavori, l'asseverazione del Direttore lavori circa la **conformità delle opere realizzate rispetto al progetto** e alle sue **varianti**, **l'attestato di certificazione energetica** e la **ricevuta generata dal catasto energetico** (comprensiva del bollettino postale o bonifico bancario dal quale risulti l'avvenuto pagamento del contributo dovuto all'Organismo di accreditamento).

Il Comune è tenuto a consegnare al proprietario dell'edificio o chi ne ha titolo una copia conforme all'originale, timbrata per accettazione, sia dell'attestato di certificazione sia della ricevuta generata dal catasto energetico.

Caso 2 - l'iter del processo di certificazione nel caso di **edifici esistenti** prevede che:

- a) Il proprietario dell'edificio o chi ne ha titolo attribuisce ad un **Soggetto certificatore l'incarico** di compilare l'attestato di certificazione energetica;
- b) Il proprietario dell'edificio o chi ne ha titolo deposita presso il Comune **l'attestato di certificazione energetica** e la **ricevuta generata dal catasto energetico** (comprensiva del bollettino postale o bonifico bancario dal quale risulti l'avvenuto pagamento del contributo dovuto all'Organismo di accreditamento);

Il Comune è tenuto a consegnare al proprietario dell'edificio o chi ne ha titolo una copia conforme all'originale, timbrata per accettazione, sia dell'attestato di certificazione sia della ricevuta generata dal catasto energetico.

Articolo 44 - OBBLIGO DELLA TARGA ENERGETICA

E' obbligatorio ai sensi del D.lgs. 311/06 art. 6 esporre una targa che dichiari pubblicamente il rendimento energetico degli edifici. Il Comune di competenza rilascia la targa energetica solamente nei casi in cui l'attestato di certificazione energetica sia riferito all'edificio, comprensivo di tutte le unità immobiliari che lo compongono, purché dotato di impianto per la climatizzazione invernale centralizzato e destinazione d'uso unica. Il certificatore ha l'obbligo di segnalare sulla ricevuta del catasto energetico se l'edificio oggetto di certificazione necessita di targa energetica.

44.1 - Classificazione dei rendimenti energetici adottati

Al fine della classificazione del rendimento energetico degli edifici è adottata per convenzione la classificazione energetica per classi identificate nella

seguinte tabella, come previsto dalla legislazione regionale lombarda:

	Zona E
A+	$EPH < 14$
A	$14 \leq EPH < 29$
B	$29 \leq EPH < 58$
C	$58 \leq EPH < 87$
D	$87 \leq EPH < 116$
E	$116 \leq EPH < 145$
F	$145 \leq EPH < 175$
G	$EPH \geq 175$

44.2 - Rendimenti energetici minimi-ottimali richiesti

Dall'entrata in vigore della presente norma, è fatto obbligo, in sede di richiesta di Permesso di Costruire o alla Denuncia di Inizio Attività, presentare progetti di edifici di nuova costruzione, ovvero ristrutturazione totale di edifici, le cui prestazioni energetiche minime siano inferiori od uguali ai minimi stabiliti dal D.Lgs. 311/2006, ovvero nel territorio di Gadesco Pieve Delmona alla "Classe C" della tabella all'articolo precedente.

Dall'entrata in vigore della presente norma, l'Amministrazione comunale si attiverà per incentivare la costruzione di edifici di "Classe A - A+", con un programma pluriennale di incentivazione/disincentivazione, in termini di aumento/diminuzione degli oneri di costruzione, secondo il seguente schema:

Progetti presentati entro il 31/12/2012:

- Realizzazione/ristrutturazione di un edificio che si pone in classe **A - A+**:
pagamento degli oneri previsti dal comune, con un **decremento** del **20%**;
- Realizzazione/ristrutturazione di un edificio che si pone in classe **B**:
pagamento degli oneri come previsto dal comune;
- Realizzazione/ristrutturazione di un edificio che si pone in classe **C**:
pagamento degli oneri previsti dal comune, con un **incremento** del **20%**.

Progetti presentati entro il 31/12/2013:

- Realizzazione/ristrutturazione di un edificio che si pone in classe **A - A+**:
pagamento degli oneri previsti dal comune, con un **decremento** del **25%**;
- Realizzazione/ristrutturazione di un edificio che si pone in classe **B**:
pagamento degli oneri come previsto dal comune;
- Realizzazione/ristrutturazione di un edificio che si pone in classe **C**:
pagamento degli oneri previsti dal comune, con un **incremento** del **25%**.

Progetti presentati successivamente al 31/12/2013:

- Realizzazione/ristrutturazione di un edificio che si pone in classe **A - A+**:

85

pagamento degli oneri previsti dal regolamento comunale, con un **decremento del 30%**;

- Realizzazione/ristrutturazione di un edificio che si pone in classe **B**:
pagamento degli oneri come previsto dal regolamento comunale;
- Realizzazione/ristrutturazione di un edificio che si pone in classe **C**:
pagamento degli oneri previsti dal regolamento comunale, con un **incremento del 50%**.

A garanzia del perfetto adempimento prestazionale, è rilasciata dal committente a beneficio dell'Amministrazione comunale una fideiussione bancaria od assicurativa "a prima richiesta" di un importo pari al massimo incremento degli oneri. Tale fideiussione sarà restituita al committente in sede di ottenimento del certificato di agibilità, ovvero ad avvenuta convalida del certificato energetico.

Il valore dell'onere di riferimento sarà quello tabellare stabilito dall'Amministrazione Comunale con apposita delibera, eventualmente ridotto nei casi di interventi di recupero. Nel caso di realizzazioni di opere di urbanizzazione a scomputo, il valore delle stesse dovrà comunque confrontarsi con l'importo che uscirà dall'applicazione del presente articolo.

44.3 - Obbligo di validazione della certificazione del rendimento energetico degli edifici

E' obbligatorio ottenere la validazione della suddetta certificazione, rilasciata da specifico ente di validazione convenzionato con il Comune, di seguito "Agenzia di Validazione". Detta validazione è un prerequisito al rilascio del certificato di agibilità da parte del Comune.

L'Amministrazione Comunale, con apposito atto, adotterà una propria metodologia di calcolo per la verifica, ovvero per il processo di convalida dei risultati.

44.4 - Modalità di validazione della certificazione del rendimento energetico degli edifici

La procedura di validazione della certificazione degli edifici inizia dal rilascio dell'autorizzazione edilizia, ovvero dall'attivazione della DIA, con la comunicazione da parte dell' Agenzia di Validazione convenzionata delle procedure di validazione e delle relative tempistiche di verifica in cantiere;

L'Agenzia di Validazione verifica la classe energetica dichiarata nel certificato di rendimento energetico rilasciato in ambito di richiesta di autorizzazione edilizia, ovvero di comunicazione DIA, tramite propri strumenti e ne comunica eventuali discrepanze entro 30 giorni al progettista circa il risultato ottenuto.

L'Agenzia di Validazione provvederà ad effettuare i necessari sopralluoghi in

cantiere, anticipatamente concordati con il direttore lavori in relazione alle fasi costruttive rilevanti;

Al termine dei lavori l' Agenzia di Validazione provvederà a rilasciare il documento di validazione finale, che dovrà essere allegato alla richiesta di agibilità/abitabilità.

La procedura di validazione sottende la cessione da parte del committente dell'eventuale processo di riconoscimento dei crediti di CO2 a favore dell'Amministrazione comunale, che ne utilizzerà i proventi per incentivare la costruzione e/o l'adeguamento di edifici pubblici a basso consumo energetico, nonché per ridurre e calmierare i costi ai privati del processo di validazione.

Modalità di presentazione della richiesta di validazione

La richiesta di certificazione della qualità edilizia degli edifici, firmata da un tecnico progettista e dal proprietario richiedente, deve essere allegata in duplice copia alla richiesta di Permesso di Costruire o alla Denuncia di Inizio Attività.

Prima del ritiro del titolo abilitativo dovrà essere presentato inoltre:

- il calcolo dell'efficienza energetica, del comfort estivo, e della riduzione del consumo di acqua potabile dell'edificio, corredati da allegati grafici e particolari esecutivi (pareti, solai, tetto, finestre, porte, ponti termici), finalizzati al rilascio della validazione, ed attestanti il rispetto dei valori prestazionali dichiarati;
- schede descrittive dei materiali utilizzati, corredati da elaborati grafici e calcoli, finalizzati al rilascio della validazione, attestanti il rispetto dei requisiti prestazionali dichiarati.

Le sopraccitate sottoscrizioni, dovranno essere prodotte agli effetti di cui all'Art.481 del Codice Penale.

Verifiche del progetto e della costruzione, rilascio della Certificazione

Verifiche del progetto. Il Responsabile del Procedimento dell'Agenzia di Validazione, anche avvalendosi di tecnici "validatori" esterni, aventi specifica qualificazione professionale, ed appositamente incaricati dall'Amministrazione Comunale, effettuerà i necessari controlli per la corrispondenza tra i requisiti prestazionali dichiarati, in fase di presentazione della richiesta di certificazione della qualità edilizia dell'edificio, e i particolari esecutivi presentati, e potrà richiedere le necessarie integrazioni.

Vigilanza di cantiere. Verifiche da parte dell' Agenzia di Validazione convenzionata con l'Amministrazione Comunale saranno eseguite a campione, anche in corso d'opera, avvalendosi, se necessario, di tecnici certificatori esterni. Il "validatore" deve essere indipendente rispetto all'edificio oggetto della certificazione, e deve accertare l'assoluta coerenza tra ciò che

viene progettato e ciò che viene realizzato. Il “validatore” svolge il proprio compito per conto dell’Agenzia di Validazione, ovvero dell’Amministrazione Comunale. Verranno comunque eseguiti controlli su un campione almeno del 20 per cento degli interventi realizzati. Nell’ipotesi siano riscontrate difformità progettuali o difetti costruttivi, l’Ufficio Tecnico, per il tramite del suo Responsabile, provvederà ad ingiungere, ai privati richiedenti la certificazione, di provvedere al loro rimedio entro un congruo termine perentorio, in modo da assicurare la rispondenza dei lavori al progetto approvato. Nell’ipotesi di inadempienza, mantenuta anche dopo la eventuale reiterazione della diffida, il Comune provvederà ad attivare le procedure di sanzione.

Validazione dell’edificio. Al momento della chiusura lavori, dovrà essere opportunamente compilata e consegnata la Scheda Tecnica di Fine Lavori che attesti la rispondenza dell’opera al progetto e ai requisiti per cui sono stati ottenuti gli incentivi. La conformità finale al progetto, dovrà essere certificata dal Direttore dei Lavori, dal Certificatore CENED e dal titolare del Permesso a Costruire e/o Denuncia di Inizio Attività, per gli effetti di cui all’Art. 481 del codice penale. L’Agenzia di Validazione, o il validatore esterno per conto dell’Amministrazione Comunale, provvederà entro 45 giorni dalla comunicazione di fine lavori, a redigere il collaudo finale dell’edificio, avvalendosi, ove necessario, di metodi e tecniche all’avanguardia (termografie delle pareti, misura della trasmittanza in opera con il metodo dei termoflussimetri, verifica della portata d’acqua e dell’eventuale sistema di recupero, verifica dei materiali utilizzati, verifica delle caratteristiche dell’impianto di riscaldamento, ecc.).

Qualora la pratica di certificazione dell’edificio si concluda positivamente, verrà rilasciato il Certificato ed una apposita Targa riportante la classificazione di qualità dell’edificio e la relativa classificazione energetica, di cui al Requisito “Efficienza Energetica”, da affiggere in maniera visibile sull’edificio stesso. Il Certificato rilasciato dall’Agenzia di Validazione seguirà il fabbricato per informare il consumatore riguardo al fabbisogno energetico, come elemento di trasparenza dei costi energetici annui. Tale attestazione dovrà essere allegata o richiamata in tutti gli atti di compravendita del fabbricato.

Nell’ipotesi siano riscontrate difformità progettuali o difetti costruttivi l’Ufficio Tecnico, per il tramite del suo Responsabile, provvederà ad ingiungere ai privati richiedenti la certificazione, di provvedere al ripristino delle opere come autorizzate. Nell’ipotesi di inadempienza, il Comune provvederà ad attivare le procedure di sanzione.

Sarà facoltà dell’Amministrazione verificare negli anni successivi il mantenimento dei requisiti prestazionali e quindi l’eventuale conferma o revoca della certificazione.

Il certificato ha una validità di 5 anni.

44.5 - Costi della procedura di validazione

I costi della validazione sono a carico del committente. L'Agenzia di Validazione definisce nella convenzione sottoscritta con l'Amministrazione comunale il prezzo della procedura di validazione, in coerenza con la dimensione della superficie calpestabile dell'unità immobiliare oggetto della validazione.

Il costo della validazione viene trattenuto direttamente dall'Amministrazione comunale dall'eventuale riduzione degli oneri di urbanizzazione, per quanti ne saranno beneficiari, ovvero portato ad incremento degli oneri complessivi, da versare al rilascio del Permesso di Costruire o alla Denuncia di Inizio Attività.

44.6 - Sanzioni amministrative in caso di inadempimenti e dichiarazioni non conformi

Per il mancato soddisfacimento delle prestazioni energetiche dichiarate, saranno applicate le sanzioni amministrative previste dalla Legge 10/91 od eventuali aggiornamenti, modiche od integrazioni normativi.

* * *

Glossario:

Certificatore: professionista abilitato, iscritto negli albi CENED, che lavora per incarico del Committente, come previsto dalle normative vigenti.

Validatore: professionista abilitato, iscritto negli albi della Agenzia di Validazione, che lavora per incarico della Pubblica Amministrazione. Compito del "validatore" è la verifica del lavoro del "certificatore", oltre alla verifica del cantiere, avendo come scopo ultimo la convalida/validazione del certificato emesso dal "certificatore".

TITOLO VIII – NORME FINALI E TRANSITORIE

Articolo 45 - NORME MORFOLOGICHE PER GLI INTERVENTI EDILIZI ED URBANISTICI NEGLI AMBITI “STORICO DI ANTICA FORMAZIONE”, “DEI NUCLEI DI VECCHIA, MEDIA E RECENTE FORMAZIONE”, DEGLI EDIFICI E DELLE CORTI VINCOLATI PUNTUALMENTE

45.1 – Norme morfologiche ambiti storico di antica formazione

45.1.1 - In considerazione della rilevanza storica delle unità edilizie presenti negli ambiti storici di antica formazione, tutti gli interventi ammessi devono essere finalizzati alla conservazione degli elementi morfologici storici ed in particolare devono:

1. Conservare, quando esistenti, gli elementi architettonici e tipologici quali:
 - fronti esterni e interni che devono essere tutelati e salvaguardati;
 - ambienti interni di particolare pregio architettonico (volte, soffitti a cassettoni, presenza di pitturazioni e affreschi);
 - impianto distributivo orizzontale (androni, porticati, gallerie, logge e ballatoi) e verticale (scale e rampe interne ed esterne) con le necessarie cautele per elementi e manufatti di rilevanza architettonica;
 - spazi liberi (corti, chiostri ecc) con la conservazione delle pavimentazioni e finiture di pregio esistenti e l'impiego di materiali coerenti con le caratteristiche dell'edificio;
 - giardini con la salvaguardia dell'impianto e delle essenze di pregio esistenti e l'utilizzo di essenze compatibili con il contesto.
2. Salvaguardare, mediante consolidamento o con sostituzioni puntuali delle parti non recuperabili, gli elementi strutturali primari dell'organismo architettonico quali:
 - tetto (con salvaguardia e ripristino del manto di copertura utilizzando preferibilmente materiali di recupero o comunque appartenenti alla tradizione locale) senza modifica delle pendenze e delle quote di colmo e di gronda misurate all'estradosso;
3. Tutelare gli elementi di finitura quali intonaci, fasce marcapiano, cornici, lesene, bugnati, decorazioni, serramenti, parti in ferro, elementi decorativi in genere ecc. mediante la conservazione degli elementi esistenti o la loro eventuale integrazione o sostituzione per le parti ammalorate e non recuperabili.
4. Consentire l'adeguamento tecnologico e igienico-sanitario nel rispetto dei punti precedenti senza pregiudicare i valori storici presenti;
5. Non sono ammesse nuove recinzioni con intervento diretto, potranno essere concordate con il comune solo nel contesto di un Piano di Recupero.

45.2 – Norme morfologiche ambiti vecchia formazione

45.2.1 - In considerazione della rilevanza tipologica, morfologica e ambientale che rivestono le unità edilizie oggetto di salvaguardia puntuale, gli interventi ammessi per questi edifici devono essere finalizzati al recupero delle unità edilizie stesse senza comprometterne le caratteristiche architettoniche, compositive, dell'apparato decorativo e degli elementi di pregio ed in particolare devono.

1. Prevedere l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio per l'eventuale sostituzione o integrazione degli elementi architettonici, strutturali o di finitura;
2. Prevedere l'eliminazione di eventuali parti incongrue aggiunte all'impianto originario (superfettazioni) senza recupero della Slp demolita;
3. Consentire l'adeguamento tecnologico e igienico-sanitario.

45.3 – Norme morfologiche ambiti media formazione

45.3.1 - In considerazione della rilevanza tipologica, morfologica e ambientale che rivestono le unità edilizie oggetto di salvaguardia puntuale, gli interventi ammessi per questi edifici devono essere finalizzati al recupero delle unità edilizie stesse senza comprometterne le caratteristiche architettoniche, compositive, dell'apparato decorativo e degli elementi di pregio ed in particolare devono.

1. Prevedere l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio per l'eventuale sostituzione o integrazione degli elementi architettonici, strutturali o di finitura;
2. Prevedere l'eliminazione di eventuali parti incongrue aggiunte all'impianto originario (superfettazioni) senza recupero della Slp demolita;
3. Consentire l'adeguamento tecnologico e igienico-sanitario.

45.4 – Norme morfologiche ambiti recente formazione

45.4.1 - In considerazione della rilevanza tipologica, morfologica e ambientale che rivestono le unità edilizie oggetto di salvaguardia puntuale, gli interventi ammessi per questi edifici devono essere finalizzati al recupero delle unità edilizie stesse senza comprometterne le caratteristiche architettoniche, compositive, dell'apparato decorativo e degli elementi di pregio ed in particolare devono.

1. Prevedere l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio per l'eventuale sostituzione o integrazione degli elementi architettonici, strutturali o di finitura;
2. Prevedere l'eliminazione di eventuali parti incongrue aggiunte all'impianto originario (superfettazioni) senza recupero della Slp demolita;
3. Consentire l'adeguamento tecnologico e igienico-sanitario.

45.5 – Norme morfologiche edifici e corti vincolati puntualmente

45.5.1 - In considerazione della rilevanza tipologica, morfologica e ambientale che rivestono le unità edilizie e le corti oggetto di salvaguardia puntuale, gli

interventi ammessi per questi immobili devono essere finalizzati al recupero delle unità edilizie e delle corti stesse senza comprometterne le caratteristiche architettoniche, compositive, dell'apparato decorativo e degli elementi di pregio ed in particolare devono.

1. Prevedere l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio per l'eventuale sostituzione o integrazione degli elementi architettonici, strutturali o di finitura;
2. Prevedere l'eliminazione di eventuali parti incongrue aggiunte all'impianto originario (superfetazioni) senza recupero della SIp demolita;
3. Consentire l'adeguamento tecnologico e igienico-sanitario.
4. Non sono ammesse nuove recinzioni con intervento diretto. Eventuali nuove recinzioni potranno essere concordate con il comune nel contesto di Piano di Recupero.

45.6 – Norme morfologiche cascine storiche, parchi storici, cascine ambientali

45.6.1 – Gli interventi, devono essere progettati e realizzati in modo da garantire il mantenimento della coerenza tipo-morfologica dei complessi e prestando anche attenzione ai rapporti dei complessi stessi con le loro pertinenze e con il contesto nel quale risultano integrati.

Gli interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, comportanti mutamenti di destinazione d'uso devono essere corredati da studi, analisi e rilevazioni volte a documentare lo stato di fatto, gli usi e la qualità edilizia dei fabbricati che compongono il complesso e, in particolare, ad individuare le componenti architettoniche che debbono essere salvaguardate.

La chiusura dei fienili è ammessa preferibilmente con pareti vetrate, comunque con materiali che garantiscano il mantenimento delle partizioni architettoniche e delle caratteristiche originarie dell'edificio.

Non è ammessa in ogni caso la chiusura dei porticati se non con pareti vetrate.

Gli elementi preesistenti che per forma, o materiali o particolare lavorazione, caratterizzano gli edifici, devono essere mantenuti e reimpiegati in loco.

I materiali da usare sono:

- manto di copertura di coppi;
- travi di copertura di legno;
- mattoni a vista per pilastri, lesene e murature verticali in genere, ad eccezione delle parti originariamente intonacate;
- serramenti di legno;
- persiane di legno;
- balconi, davanzali, sporti, in pietra, non lucidati.

45.6.2 - Non sono consentite divisioni degli spazi comuni che alterino l'aspetto morfologico delle cascine. In particolare è vietata la realizzazione di muri divisorii nella corte centrale e nelle aree pertinenziali di interesse ambientale.

Gli spazi pertinenziali, in particolare le corti centrali, devono essere lastricati con materiali che, per tradizione locale, sono d'uso diffuso.

45.6.3 - Per gli ambiti di verde privato meritevoli di tutela i parchi e i

giardini di interesse storico artistico o botanico devono essere previsti interventi di manutenzione finalizzati alla conservazione nonché interventi di restauro.

Nell'ambito degli stessi non sono ammesse opere edilizie, eccezion fatta solo per piccole opere occorrenti per la loro fruizione.

È esclusa la possibilità di creare suddivisioni sia con opere murarie sia con recinzioni.

Articolo 46 – RECINZIONI, PERGOLATI, GAZEBO, TENDE STAGIONALI, RICOVERI ATTREZZI DA GIARDINO, COSTRUZIONI PRECARIE E PROVVISORIE

46.1 – Fermo restando le specifiche disposizioni per i singoli ambiti di cui agli articoli precedenti, le recinzioni verso aree e spazi pubblici devono essere sempre trasparenti e di altezza massima di 2 m, salvo specifica e puntuale deroga da concedersi esclusivamente dal comune su richiesta dell'interessato.

46.2 – Pergolati, gazebo, tende stagionali, previa comunicazione e presa d'atto del comune, sono realizzabili in tutti gli ambiti, ad eccezione dell'unità urbana emergenze architettoniche.

46.3 – i ricoveri attrezzi da giardino, esclusivamente delle dimensioni massime di ml 2,50 x 2,50 x 2,40 h media e solo in presenza di giardino e/o orto privato, previa comunicazione e presa d'atto del comune, sono installabili in tutti gli ambiti consolidati e di trasformazione, ad eccezione dell'ambito storico di antica formazione. I ricoveri attrezzi, se collocati ad una distanza inferiore da quella valevole per le costruzioni da confini privati o pubblici, devono essere preventivamente convenzionati, rispettivamente con i privati e con il comune.

46.4 – Esternamente all'ambito storico di antica formazione, alle seguenti condizioni, è possibile ottenere, presentando richiesta motivata, di installare costruzioni precarie e provvisorie:

- Rimozione delle costruzioni precarie e provvisorie entro sei mesi dalla loro realizzazione, salvo proroga concedibile esclusivamente dal comune;
- Deposito presso il comune di polizza fidejussoria bancaria, a garanzia della rimozione, pari al 50% del valore venale della costruzione, valore asseverato da tecnico abilitato ed accettato dal comune.

Articolo 47 – INTERVENTI SU EDIFICI IN CONTRASTO CON LA DISCIPLINA DEGLI AMBITI CONSOLIDATI E TERRITORIALI

47.1 – Per le aree e gli edifici che, sotto il profilo funzionale, risultano contrastanti con la disciplina degli ambiti in cui ricadono sono ammessi solo

interventi di manutenzione straordinaria, di risanamento conservativo ed adeguamenti igienici e tecnologici.

47.2 - Per le aree e gli edifici identificati con apposita simbologia (S) negli allegati grafici **PR2** che, sotto il profilo funzionale, risultano contrastanti con la disciplina prevista nel Piano dei Servizi sono solo ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ed adeguamenti igienici e tecnologici.

Articolo 48 – AMBITI OGGETTO DI PIANI ATTUATIVI ANCORA EFFICACI

48.1 – Sono fatte salve le previsioni dei piani urbanistici e dei planivolumetrici convenzionati approvati od adottati alla data di adozione del presente Piano delle Regole, anche se le loro previsioni risultano con esso contrastanti. Quando i suddetti piani attuativi o planivolumetrici convenzionati cesseranno di avere efficacia, si applicherà la disciplina degli ambiti in cui essi ricadono. L'esigenza della formazione di nuovi piani attuativi verrà determinata dall'Amministrazione Comunale in base alle risultanze della verifica dell'attuazione delle previsioni dei piani attuativi o planivolumetrici convenzionati stessi.

Articolo 49 – DISPOSIZIONI PARTICOLARI RELATIVE ALLE MISURE DI SALVAGUARDIA

49.1 - Le istanze per interventi edilizi contrastanti con le previsioni del Piano di Governo del territorio, presentate anteriormente alla sua adozione, complete dei documenti necessari per l'istruttoria, potranno essere accolte se, alla data dell'adozione stessa, risulterà già maturato il termine entro il quale, ai sensi della L.R. 12/2005 e successive modificazioni, l'Amministrazione Comunale avrebbe dovuto assumere le proprie determinazioni.

Articolo 50 – NORME GEOLOGICHE DI ATTUAZIONE

50.1 - Caratterizzazione geologica, geotecnica e sismica dei terreni di fondazione

1. Per qualsiasi nuova infrastruttura e/o edificazione e per ogni intervento che modifichi le caratteristiche delle strutture di fondazione già esistenti e/o i carichi su di essi applicati, troverà applicazione il D.M. 14-01.2008 "Norme Tecniche per le Costruzioni" e s.m.i.. In particolare dovranno essere

94

eseguite specifiche indagini allo scopo di definire il modello geologico e le caratteristiche geotecniche e sismiche dei terreni, finalizzati a un corretto dimensionamento delle opere in progetto. A tal fine, per l'approvazione da parte dell'Autorità comunale, a ciascun progetto dovrà essere allegato specifico studio geologico, geotecnico e sismico.

2. Nel caso di progetti di opere classificate come strategiche o rilevanti secondo il D.d.u.o n. 9904/03 della Regione Lombardia, nello studio di cui al comma 1) dovranno essere analizzati anche gli aspetti derivanti dalla pericolosità sismica locale in conformità alle vigenti disposizioni nazionali e regionali.

3. Le indagini e gli approfondimenti prescritti dai precedenti commi devono essere realizzati prima della progettazione degli interventi, in quanto propedeutici alla pianificazione dell'intervento ed alla progettazione stessa. Copia delle indagini effettuate e della relazione geologica, geotecnica e sismica deve essere consegnata, congiuntamente alla restante documentazione, in sede di presentazione dei Piani Attuativi, dei Programmi Integrati di Intervento o in sede di richiesta del permesso di costruire o altra forma di richiesta o di comunicazione/denuncia di inizio attività, e di tutti gli interventi edilizi che apportino variazioni dei sovraccarichi di progetto applicati ai terreni di fondazione attraverso le strutture di fondazione.

50.2 - Pianificazione e tutela idraulica del territorio

1. Allo scopo di permettere l'idoneo drenaggio del territorio e prevenire fenomeni di esondazione dei corsi d'acqua, qualsiasi progetto di urbanizzazione e di infrastruttura che preveda l'impermeabilizzazione di nuove superfici dovrà essere corredato da studio idraulico ed idrogeologico avente come finalità l'invarianza idraulica e mirato ad individuare un adeguato recettore delle acque meteoriche.

2. Ogni intervento che possa modificare il fitto reticolato idrografico (anche se non classificato come reticolo idrico principale, di bonifica o minore) dovrà prevedere, in fase progettuale, il complesso delle opere mirate al ripristino o alla realizzazione di varianti migliorative e più funzionali del reticolato stesso.

50.3 - Classe di fattibilità 2 – Fattibilità con modeste limitazioni

Viene riconosciuta una limitazione (seppur di modesta entità) per le porzioni di territorio in cui sono rilevati valori minimi di soggiacenza del livello freatico di m. **2.0**, e caratteristiche geotecniche variabili con la profondità, considerati sostanzialmente non negative. In tale condizione, in caso di interventi che prevedono la realizzazione di piani interrati, dovrà essere prevista l'installazione di almeno un piezometro, attraverso il quale si procederà alla misurazione del livello piezometrico della falda freatica superficiale ed alla verifica delle sue variazioni nel tempo. La realizzazione di volumetrie interrate dovrà essere accompagnata dalla descrizione, nell'ambito della relazione geologica/idrogeologica obbligatoria di supporto, delle indagini volte a definire la soggiacenza minima della falda freatica superficiale all'interno dell'area

in esame, nonché delle metodologie utilizzate per escludere eventuali interferenze reciproche tra le acque sotterranee e le opere in progetto (impermeabilizzazioni, tecniche di abbattimento della falda freatica in fase di cantiere).

Qualora si riscontrino porzioni di territorio interessate dalla presenza di coperture limoso-argillose (2-3 m di spessore medio) per le quali, nell'applicazione dei disposti di cui all'art. 50.1, dovrà essere posta particolare attenzione nel calcolo strutturale per la ridotta capacità portante che in genere le caratterizza e per la loro sensibile propensione ai cedimenti.

50.4 - Classe di fattibilità 3a – Fattibilità con consistenti limitazioni - aree vulnerabili dal punto di vista idrogeologico

Le aree facenti parte di questa classe costituiscono la porzione del territorio comunale dove la soggiacenza del livello freatico risulta sempre inferiore a m. 2.0 dal p.c. la cui potenziale interferenza con le strutture di fondazione deve essere valutata specificatamente, oltre al monitoraggio delle venute d'acqua durante la realizzazione degli scavi necessari alla realizzazione delle opere. Per tali aree valgono le indicazioni riportate in art. 50.3. In aggiunta, dovrà essere prevista in ogni caso l'installazione di almeno un piezometro, per la misurazione della falda freatica superficiale ed alla verifica delle sue variazioni nel tempo. La realizzazione delle strutture di fondazione, nonché di eventuali volumetrie interrato, *che si sconsigliano*, dovrà essere preceduto da specifico studio di compatibilità idraulica e idrogeologica.

50.5 - Classe di fattibilità 3b – Fattibilità con consistenti limitazioni – fascia di rispetto pozzo acquedottistico

L'area, estesa secondo criteri geometrici (D.Lgs. 152/06 e s.m.i.), cui è stata attribuita questa classe 3b di fattibilità rappresenta l'ambito di rispetto del pozzo pubblico ad uso idropotabile-acquedottistico, prevista dal D.P.R. 236/1988 e dalla D.G.R. n° 6/15137 del 01/08/1996, dall'art. 5 comma 5 e 6 del D. Leg. 258/2000, ha, come da riduzione approvata, un'estensione di m. 10 di raggio. Le attività e le strutture vietate e quelle consentite nella fascia di rispetto 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 "Direttive per la disciplina delle attività all'interno delle aree di rispetto", art.21, comma 6 del d. lgs.152/99 e s.m.i.).

50.6 - Classe di fattibilità 3c – Fattibilità con consistenti limitazioni – vincolo paesaggistico

In quanto vincolo paesaggistico per una fascia di 150 metri da entrambe le sponde del Dugale Delmona Vecchia, iscritto nell'*"Elenco delle Acque Pubbliche"* della Provincia di Cremona al n° 52, di cui di cui alla d.g.r. n. 12028 del 25/07/1986 e disposizioni dell'art. 16 comma 2 della Normativa della vigente Variante del P.T.C.P., al quale si rimanda. Sono fatte salve le

riduzioni operate nei centri abitati in sede di P.G.T.

50.7 - Classe di fattibilità 4* – Fattibilità con gravi limitazioni – tutela assoluta pozzo acquedottistico






L'area cui è stata attribuita questa classe 4* di fattibilità rappresenta l'ambito di tutela assoluta dei pozzi pubblici prevista dal D. Lgs. 258/2000 art. 5 comma 4, nonché dalla d.g.r. 10/04/2003 n. 7/12693 "Direttive per la disciplina delle attività all'interno delle aree di rispetto, art.21, comma 6 del d. lgs.152/99 e succ. mod". Quest'area, di estensione di m. 10 di raggio, deve essere adeguatamente protetta ed adibita esclusivamente alle opere di captazione e ad infrastrutture di servizio all'opera di captazione.

50.8 - Vincoli di Polizia Idraulica

Si rimanda all'elaborato "*Reticolo Idrico Minore – Regolamento di Polizia Idraulica*" allegato allo "*Studio per l'individuazione del Reticolo Idrico Minore*".

50.9 - Tabella riassuntiva

Si fornisce di seguito la tabella riassuntiva delle prescrizioni indicate per le aree attribuite alle Classi di Fattibilità Geologica all'interno del territorio comunale di Gadesco Pieve Delmona, riportata anche nella Tav. 8 "*Carta di Fattibilità Geologica delle Azioni di Piano e Classi di Fattibilità*".

			Art. 1	- Il Comune di Gadesco Pieve Dalmona informa i Soggetti Attuatori delle previsioni dello strumento urbanistico, denominato "Piano di Governo del Territorio (P.G.T.)", sulle limitazioni derivanti dalla classificazione di fattibilità assegnata e dalle prescrizioni contenute all'interno delle "Norme Geologiche di Piano", e ne deve garantire il rispetto.	
			Art. 2	- Le "Norme Geologiche di Piano" devono essere riportate integralmente all'interno del "Documento di Piano" del P.G.T. e del "Piano delle Regole" del P.G.T..	
AMBITI DI APPLICAZIONE			ART.	LIMITAZIONI	PRESCRIZIONI
INTERO TERRITORIO COMUNALE			Art. 3	Caratterizzazione geologica, geotecnica e sismica dei terreni di fondazione	- Caratterizzazione geologica, geotecnica e sismica dei terreni di fondazione (D.M. 14.01.2008 e s.m.l.) - Per opere classificate D.D.U.O. n° 19904/03 della Regione Lombardia dovranno essere valutati gli aspetti derivanti dalla pericolosità sismica locale attraverso l'analisi di secondo e terzo livello prevista dalla D.G.R. 2816/2011.
			Art. 4	Planificazione e tutela idraulica del territorio.	- Ogni progetto di urbanizzazione e di infrastruttura che preveda l'impermeabilizzazione di nuove superfici deve individuare, attraverso specifico studio, con finalità dell'invarianza idraulica e mirato ad individuare un adeguato recettore delle acque meteoriche. - Qualsiasi intervento che incida sullo sviluppo del reticolo idrico deve prevedere, in fase progettuale, il complesso delle opere necessarie a garantire la funzionalità idraulica assolta del reticolo stesso.
CLASSI DI FATTIBILITA'	SIMBOLO	SOTTOCLASSE			
CLASSE 2 Fattibilità con modeste limitazioni		2	Art. 5	Caratteristica dei terreni di substrato	- Coperture argillo-limose nei primi 2-3 m di profondità: applicazione di quanto previsto dall'art. 3 con particolare attenzione alla capacità portante e la valutazione dei cedimenti dei terreni di fondazione. Il valore minimo di soggiacenza del livello freatico è di mt 2. In caso di interventi che prevedono la realizzazione di piani interrati, dovrà essere prevista l'installazione di almeno un piezometro, attraverso il quale si procederà alla misurazione del livello piezometrico della falda freatica superficiale ed alla verifica delle sue variazioni nel tempo, nonché l'indicazione delle metodologie utilizzate per escludere eventuali interferenze reciproche tra le acque sotterranee e le opere in oggetto (impermeabilizzazione tecniche di abbattimento della falda freatica in fase di cantiere)
CLASSE 3 Fattibilità con consistenti limitazioni		3A	Art. 6	Caratteristica dei terreni di substrato	- Coperture argillo-limose nei primi 2-3 m di profondità: applicazione di quanto previsto dall'art. 3 con particolare attenzione alla capacità portante e la valutazione dei cedimenti dei terreni di fondazione. La soggiacenza del livello freatico risulta sempre inferiore a mt 2, la cui potenziale interferenza con le strutture di fondazione deve essere valutata specificatamente, oltre al monitoraggio delle venute d'acqua durante la realizzazione degli scavi necessari alla realizzazione delle opere. Per tali aree valgono le indicazioni riportate in art. 5. In aggiunta, dovrà essere prevista in ogni caso l'installazione di almeno un piezometro, per la misurazione della falda freatica superficiale ed alla verifica delle sue variazioni nel tempo. La realizzazione delle strutture di fondazione, nonché di eventuali volumetrie interrata, che si ritiene di sconsigliare, dovrà essere preceduto da specifico studio di compatibilità idraulica e idrogeologica.
		3B	Art. 7	Fascia di rispetto del pozzo acquifero	- Applicazione delle norme previste dal D.Lgs. 152/06, fatte salve le riduzioni approvate dal Consiglio Comunale
		3C	Art. 8	Vincolo di paesaggio	- In quanto vincolo paesaggistico per una fascia di 150 metri da entrambe le sponde del Dugale Dalmona Vecchia, iscritto nell'"Elenco delle Acque Pubbliche" della Provincia di Cremona al n° 62, di cui di cui alla d.g.r. n. 12028 del 25/07/1986 e disposizioni dell'art. 16 comma 2 della Normativa della vigente Variante del P.T.C.P., al quale si rimanda. Sono fatte salve le riduzioni operate dal P.G.T. nei centri abitati.
CLASSE 4*		4*	Art. 9	Fascia di rispetto del pozzo acquifero	- Applicazione delle norme previste dal D.Lgs. 152/06
			Art. 10	Vincoli di polizia idraulica	- Si rimanda all'elaborato "Reticolo Idrico Minore - Regolamento di Polizia Idraulica" allegato allo "Studio per l'individuazione del Reticolo Idrico Minore".