

REGIONE LOMBARDIA

PROVINCIA DI CREMONA

COMUNE DI PANDINO

COMUNE DI PANDINO

La presente copia, composta di n.
fogli, è conforme all'originale ammesso
presso questo Ufficio.

VARIANTE PARZIALE AL PIANO REGOLATORE GENERALE

Pandino, li _____

IL SEGRETARIO

ai sensi della L.R. 1 del 5 gennaio 2000

APPROVAZIONE:

IL SINDACO - DONATO DOLINI



IL SEGRETARIO COMUNALE - DOTT. FAUSTO RUGGERI



I PROGETTISTI: GEOM. TERSILIO TONETTI

ARCH. CATERINA BRAGONZI



COMUNE DI PANDINO (CR)		
Protocollo Entrata N°.....23041.....		
Cat.6..... Classe1.....		
16 NOV. 2005		
<input type="checkbox"/> SINDACO	<input type="checkbox"/> VICESINDACO	<input type="checkbox"/> SEGRETARIO
<input type="checkbox"/> SEGRETERIA	<input type="checkbox"/> RAGIONERIA	<input type="checkbox"/> UFF. TECNICO
<input type="checkbox"/> ENTRATE	<input type="checkbox"/> ANAGRAFE	<input type="checkbox"/> SERV. SOCIALI
<input type="checkbox"/> VIGILANZA	<input type="checkbox"/> BIBLIOTECA	<input type="checkbox"/> ATTI
<input type="checkbox"/>		



	UFFICIO TECNICO COMUNE DI PANDINO
Elaborato C'	Norme di Attuazione VARIATO
	Data: novembre 2005

REGIONE LOMBARDIA

C'

PROVINCIA DI CREMONA

COMUNE DI PANDINO

PRG

NORME DI ATTUAZIONE

1'

(variato)

Adozione: Deliberazione di C.C.	n.	89	del	8.5.1987
	n.	93	del	22.5.1987
	n.	98	del	11.6.1987
Controdeduzioni osservazioni Delibera C.C.	n.	133	del	10.11.1989
	n.	134	del	16.11.1989
Approvazione G.R. LOMB.	n.	16551	del	16.12.1991

Approvazione variante: Deliberazione di C.C. n. 55 del 29 Novembre 2005

IL TECNICO

IL SINDACO

IL SEGRETARIO

PIANO REGOLATORE GENERALE DI PANDINO (Cremona)
NORME DI ATTUAZIONE (art. 7 L. 1150/1942)

CAP. I - NORME GENERALI

Art. 1 Ogni attività comportante edificazione e trasformazione urbanistica del territorio comunale deve attenersi alle prescrizioni del PRG e alle norme del Regolamento Edilizio Comunale; deve inoltre partecipare agli oneri relativi alla attuazione del PRG.

Art. 2 Sul territorio comunale interessato al processo di espansione urbana il PRG distingue il disegno urbano dal regime dei suoli: il disegno individua unicamente le varie funzioni territoriali senza determinare diritti soggettivi di edificabilità privata oltre all'indice di base.

All. 1 - 2

Art. 3 Sul territorio comunale interessato al processo di espansione urbana e di riassetto, è istituito il criterio della indifferenza alla destinazione funzionale dei suoli con la determinazione di indici potenziali di edificabilità applicati per zone omogenee.

All. 3

Art. 4.1 Sulla parte di territorio comunale individuata nel disegno di PRG per l'espansione urbana soggetta a PIANI ATTUATIVI, vi è un indice di base riconosciuto in 0,03 mc/mq e un indice di fabbricabilità potenziale di PRG per zone omogenee.

All. 2

4.2 Nelle aree individuate puntualmente per standards urbanistici da acquisire ed esterne alla perimetrazioni dei Piani Attuativi, la potenzialità edificatoria è virtualmente riconosciuta in 0,3 mc/mq e troverà localizzazione nell'ambito dei Piani Attuativi, con intervento della A. C; questo indice virtuale decade qualora, alla scadenza temporale del vincolo di P. R. G. e/o alla proposta di permuta da parte della A.C. di aree di cui agli artt. 8, 12.1, 33.3, la proprietà non accetti.

All. 4

Art. 5 Nelle zone di espansione urbana soggetta a Piani Attuativi la proprietà privata accede al diritto di passare dall'indice di base (0,03 mc/mq) all'indice di fabbricabilità potenziale di PRG mediante la compartecipazione volontaria alla gestione del territorio usando la proprietà in funzione sociale distribuendo equamente oneri e vantaggi derivanti dalla pianificazione.

All. 5

Art. 6.1 Nelle zone di espansione urbana soggetta a Piani Attuativi l'indice di fabbricabilità potenziale di PRG è in parte riservato alla Edilizia Privata e in parte destinato all'Edilizia Residenziale Sociale (sovvenzionata, convenzionata, agevolata), nonchè per volumi pertinenti aree puntualmente vincolate a standards urbanistici di cui all'art. 4.2 nelle misure determinate dalle presenti N.A. per zone omogenee.

6.2 Analogamente nelle zone di espansione produttiva soggette a Piani Attuativi, una quota è destinata a interventi convenzionati con il Comune.

Art. 7 Il disegno di PRG prefigura nelle zone di espansione urbana singoli ambiti territoriali di intervento (Comparti Urbanistici) indicanti una possibile suddivisione delle funzioni: standards urbanistici da reperire nei Comparti stessi, zone di insediamento, fasce di rispetto e zone cinematiche. Il disegno prefigura, nelle zone di completamento, le aree soggette a intervento diretto (concessione semplice).

Art. 8 La compartecipazione volontaria si realizza mediante la costituzione di un Consorzio di proprietari (o altre forme previste dalle leggi) che, concentrando nelle determinate aree l' edificabilità, cede al Comune aree per urbanizzazioni primarie e secondarie e cede (o ne convenziona l'uso) aree per Edilizia Residenziale Sociale (ERS) come definita all'art. 6.1 o per insediamenti produttivi a seconda delle zone omogenee.

All. 6

Art. 9.1 La concentrazione volumetrica degli insediamenti residenziali dei P.A. di espansione deve rispettare la densità territoriale minima di 1 mc/mq fissata dall'art. 23 della L.R. 51/1975.

All. 7

9.2 La densità territoriale minima risulta dal rapporto tra il volume edificabile e la somma delle superfici relative a:

- a) singoli lotti di edificazione (o "fondi" recintati);
- b) standards urbanistici in misura minima stabilita dalla LR 51/1975 (= 26,5 mq/ab);
- c) strade e piazze pubbliche interne al Comparto.

Art. 10.1 Nelle parti del territorio comunale dove sono consentiti interventi diretti (aree di completamento e ristrutturazione) le concessioni sono soggette unicamente ai contributi di legge vigenti al momento della comunicazione dell'avvenuta concessione.

10.2 Qualora il proprietario provvedesse alla cessione diretta di aree identificate con vincolo puntuale del disegno di PRG per standards urbanistici, il valore delle stesse, sarà commisurato come al seguente art. 11.

10.3 L'eventuale utilizzazione sul fondo dell'indice di cui all'art. 4.2 non potrà superare del 50% l'indice di zona.

All. 8

Art. 11.1 In assenza di specifiche leggi, in base alla struttura del PRG, il valore convenzionale riconoscibile nel caso di monetizzazione sostitutiva alla cessione diretta di aree e nel caso di cessione di aree puntualmente vincolate a standards urbanistici e con rinuncia del corrispettivo volumetrico di cui all'art. 4.2; il valore, di cui all'art. 12 comma 1.1 delle LL.RR. 60 e 61/1977, risulta:

$$\text{valore agricolo medio} \times \frac{\text{fabbricabilità potenziale privata}}{\text{indice di base}} =$$
$$= \text{v.a.m.} \times \frac{0,3}{0,03} = \text{v.a.m.} \times 10$$

All. 9

11.2 Il valore risultante può essere aggiornato con coefficienti opportuni e con Deliberazione di C.C.

11.3 Per valore agricolo medio si considera quello della coltura più redditizia individuata dalle comunicazioni periodiche dell'Assessorato Regionale LL.PP.

Art. 12.1 I piani attuativi (PA) Convenzionati hanno validità per 10 anni e sono rinnovabili a giudizio della A.C.

12.2 Le opere di urbanizzazione primaria devono essere eseguite entro 10 anni dalla ratifica della Convenzione.

12.3 Le aree in cessione o in assoggettamento a uso pubblico o da convenzionare dovranno essere poste a disposizione contestualmente alla ratifica della Convenzione.

individuare unità minime di intervento da assoggettare a Piano Attuativo o a impegno dei privati alla esecuzione delle necessarie opere di URB I.

CAP. II - STRUMENTI URBANISTICI DI ATTUAZIONE DEL PRG (PIANI ATTUATIVI)

Art. 15.1 PIANI PARTICOLAREGGIATI (PR)

Sono Piani Attuativi di cui agli artt. 13. 14. 15. 16 della Legge 17.8.1952 n. 1150 e successive integrazioni e modificazioni.

All. 11

15.2 PIANI DI RECUPERO (PR) assimilati a PP ai sensi dell'art.28 della Legge 5.8.1978 n. 457 di iniziativa pubblica o privata.

All. 12

15.3 L'attuazione può avvenire mediante Comparti di cui all'art. 23 della Legge 1150/1942

All. 11

Art. 16.1 PIANI DI ZONA (PZ) o di Edilizia Economica e Popolare di cui alla Legge 18.4.1962 n. 167 e successive integrazioni e modificazioni. Rientrano in questa categoria, quali strumenti complementari e sussidiari, i procedimenti di localizzazione di cui all'art. 51 della Legge 22.10.1971 n. 865.

All. 13

16.2 PIANI PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (PIP) di carattere industriale, artigianale, commerciale e turistico di cui all'art. 27 della Legge 865/1971.

All. 14

Art. 17.1 PIANI DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA:

17.2 PIANI DI LOTTIZZAZIONE di iniziativa privata (PL) di cui all'art. 28 della Legge 1150/1942 e successiva integrazioni e modificazioni. L'ambito dei PL è costituito dai COMPARTI URBANISTICI individuati dal PRG (COMPARTI OMOGENEI) e/o da insiemi di questi e di aree puntualmente vincolate nel disegno di PRG (COMPARTI AGGREGATI) che vengono definiti in sede di Programma Pluriennale di Attuazione (PPA);

All. 15

17.3 PIANI DI LOTTIZZAZIONE D'UFFICIO (PLU) di iniziativa pubblica sostitutivi dei precedenti nelle forme e nelle modalità fissate dall'art. 28 commi 11 e 12 della Legge 1150/1942 e successive integrazioni e modificazioni.

All. 15

Art. 18 I contenuti e i procedimenti di formazione dei PIANI ATTUATIVI sono regolati dalla L.R. 14/1984 e dalla Deliberazione della Giunta Regione LOMB. n. III/37689 del 27.3.1984.

All. 16

CAP. III - NORME TECNICHE

Art. 19 VOLUMI

19.1 Per il calcolo del volume realizzabile in conformità alle presenti norme, si deve computare la superficie fondiaria edificabile secondo il disegno di PRG aumentata dell'area eventualmente in cessione per

formazione di strade o per allargamento delle preesistenti. Nelle zone di espansione soggette a Piani Attuativi si computa la superficie territoriale nei modi fissati al Cap. I e dalle norme specifiche di zona.

19.2 La volumetria di un edificio si ricava moltiplicando la superficie dei singoli piani abitabili e/o agibili compresa entro il profilo esterno delle pareti di chiusura, per le altezze interpiano (da soffitto a soffitto) virtuali così definite:

m 2,70 di luce netta + m 0,35 di solaio coibentato e insonorizzato = m 3,05 (Hv).

All. 17

19.3 Dovranno essere computati anche i volumi dei piani terreni, dei piani seminterrati e dei piani interrati se utilizzabili per laboratori, uffici, magazzini, mense, locali pubblici o comunque agibili, nonché il volume effettivo ricavato al disopra della quota di gronda se abitabile.

19.4 Al disopra della quota di gronda può essere ricavato un solo piano abitabile arretrato e contenuto nella sagoma generata dalle inclinate di 45° dal muro perimetrale in quota gronda; H media locali abitabili m 2,70 con minimo m 2,20 a radice di falda.

All. 17a

19.5 I volumi tecnici al disopra della gronda e i volumi destinati a locali accessori, portici, autorimesse private, locali aventi altezza massima netta non superiore a m 2,50, non rientrano nel computo della volumetria di PRG.

19.6 La concessione a edificare viene rilasciata previa impegnativa di utilizzazione (parziale o totale) della densità edilizia, oggetto di documentazione nel certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 18 L. 47/85, onde evitare che una stessa area, mediante successivi frazionamenti, venga più volte utilizzata per il calcolo volumetrico. Detta impegnativa di utilizzazione dovrà essere registrata e trascritta su richiesta dell'A.C.

Art. 20 ALTEZZE DEGLI EDIFICI - DISTANZE

All. 19

20.1 Per il calcolo delle distanze tra edifici o in rapporto a spazi pubblici, l'altezza è quella reale (Hr) misurata dallo spiccatto marciapiedi all'estradosso della gronda (esclusi cornicioni protettivi di altezza fino a m 1,00) ovvero a metà dell'eventuale timpano.

All. 19/b

20.2 Il rapporto minimo tra larghezza di spazio pubblico e altezza dell'edificio è fissato in 1/1 (m/m o mq/mq).

20.3 Nel caso di strada o spazio pubblico a sezione variabile e/o di edifici planimetricamente articolati, il rapporto di cui al comma precedente viene effettuato computando le superfici nel modo seguente:

All. 19/c

$$\frac{A}{S} = \frac{\text{sup. spazio pubblico + eventuale arretramento}}{\text{superfici delle pareti di prospetto dell'edificio}}$$

20.4 In caso di arretramento al piano terreno o ai piani superiori, lo spazio pubblico antistante è incrementato dalla misura dell'arretramento; dalla maggiore larghezza risultante non potranno beneficiare gli immobili antistanti di proprietà di terzi.

20.5 All'intersezione di due o più strade, il risvolto degli edifici è consentito per m 12,00 con altezza pari allo spazio pubblico antistante la fronte aumentato dell'eventuale arretramento.

All. 19/f

20.6 Vanno in ogni caso osservate le prescrizioni di cui all'art. 9 del DM 2.4.1968 n. 1444.

All. 19/e

Art. 21 ALLINEAMENTI

In caso di nuove costruzioni, ricostruzioni, ristrutturazioni e di opere di recinzione (compresa la manutenzione straordinaria) l'A.C. può imporre la rettifica degli allineamenti stradali esistenti e/o previsti dal PRG senza ricorrere a PP. La rettifica potrà comportare, rispetto alle tavole di PRG, variazioni nel limite massimo di m 2,00 per lato.

Art. 22 DECORO DELL'AMBIENTE URBANO

22.1 Quando per effetto dell'esecuzione del PRG anche una sola parte di edificio venga ad essere esposta alla pubblica vista e ne derivi un disordine all'ambiente urbano, è facoltà della A.C. imporre ai proprietari di sistemare le fronti secondo progetto da approvarsi.

22.2 L'A.C. potrà, ingiungendo l'esecuzione del rifacimento, fissare i termini per l'inizio e la ultimazione dei lavori; in caso di rifiuto o di mancato impegno, l'A.C. procederà secondo legge.

22.3 Chi costruisce in arretramento dal filo stradale lasciando in vista frontespizi nudi di edifici esistenti, deve provvedere, con progetto da sottoporre a regolare approvazione, alla sistemazione decorsa dagli stessi.

22.4 L'arretramento in cortine continue esistenti sarà consentito solo per edifici o gruppo di edifici che prospettino su strada per almeno 15 metri; l'arretramento - se consentito - avrà in ogni caso una profondità minima di m 3,00 dal limite stradale, salvo diversa prescrizione di zona.

22.5 Tutte le fronti degli edifici, sia esterne che interne (su spazi pubblici e su spazi privati) dovranno avere uguale decoro: pertanto tutti i progetti saranno corredati da grafici illustranti ogni prospetto.

Art. 23 DESTINAZIONE D'USO

La destinazione d'uso dei suoli e degli edifici deve essere indicata nei progetti. Qualunque cambiamento di destinazione d'uso è subordinato a nuova autorizzazione da parte del Sindaco.

All. 20

Art. 24 PARCHEGGI PRIVATI

24.1 Per le nuove costruzioni residenziali, nelle aree di pertinenza delle stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati in misura non inferiore a 1 mq per ogni 20 mc di costruzione calcolata come all'art. 19 (pari a 5 mq/100mc).

24.2 E' altresì richiesta la verifica progettuale di almeno un posto/macchina per ciascun alloggio.

24.3 Per i nuovi edifici preminentemente commerciali e direzionali: 15 mq di parcheggio privato ogni 100mq di superficie lorda (ulteriori 50mq/100mq di superficie lorda devono essere riservati a parcheggio pubblico).

24.4 Per i locali di spettacolo: un posto/macchina ogni 15 posti a sedere.

24.5 Per i nuovi insediamenti produttivi: un posto macchina ogni 10 addetti (un posto/macchina ogni 100 mq lordi).

24.6 Per i nuovi insediamenti produttivi a carattere turistico (alberghi e attrezzature para/alberghiere di cui alla L.R. 11/1982) posti macchina pari almeno all'80% del numero di camere o di unità abitative.

24.7 Tutti i parcheggi privati dovranno insistere su area privata, essere compresi nello studio generale di progetto, con accessi ubicati in modo d'avere particolare riguardo alla circolazione degli automezzi e dei pedoni nelle immissioni su spazi pubblici (strade e piazze).

24.8 All'esterno degli edifici possono essere realizzate anche a confine autorimesse private con altezza massima non superiore a m 2,80 dal piano di campagna o dallo spiccato marciapiedi; esse devono interessare non più di 1/10 dalla superficie fondiaria libera da altre costruzioni, distare almeno m 4,00 da strade o piazze e in ogni caso al di fuori della fascia di rispetto stradale.

24.9 Per il centro storico di GRADELLA vedere le disposizioni dell'art. 28.6 delle presenti N.A.

Art. 25 AREE DI PERTINENZA

25.1 Per gli edifici esistenti e costruiti anteriormente allo strumento urbanistico approvato il 23.12.1975, qualora dispongano di aree ancora utilizzabili appartenenti alla medesima proprietà e al medesimo fondo, si può assumere convenzionalmente come aree di pertinenza degli stessi (ovvero a edificabilità saturata) la superficie derivante dai seguenti rapporti:

All. 22

1) per Zone B $\frac{\text{volume esistente fuori terra}}{3 \text{ mc/mq}}$

2) per Zone C $\frac{\text{volume esistente fuori terra}}{1,5 \text{ mc/mq}}$

25.2 Per gli edifici esistenti costruiti con lo strumento urbanistico di cui al precedente comma, l'area di pertinenza è la superficie risultante dal rapporto:

$$\frac{\text{volume esistente calcolato come all'art. 19}}{\text{indice fondiario dello str.urb. vigente all'epoca}}$$

Art. 26 DOTAZIONE DI VERDE NELLE ZONE RESIDENZIALI, PRODUTTIVE E AGRICOLE - RECINZIONI

26.1 Nei singoli lotti residenziali ove avviene nuova costruzione o ricostruzione, deve essere effettuata o integrata una adeguata piantumazione con alberi ad alto fusto.

26.2 Nelle zone produttive dovrà di norma essere posto doppio filare di alberi ad alto fusto per almeno 3/4 della fronte su spazi pubblici; è facoltà della A.C. , secondo le destinazioni peculiari delle costruzioni, concedere altri rapporti (minori o maggiori di 3/4 della fronte) e/o altre forme di schermatura verde (siepi ecc.).

26.3 Nelle zone residenziali e agricole le delimitazioni delle proprietà dovranno essere a siepi e/o con strutture decorose e trasparenti montate su zoccolo d'altezza massima di m 1,00.

26.4 Nelle zone produttive le delimitazioni delle proprietà potranno essere a schermo opaco, alto non più di m 3,00, sui confini con terzi privati e come al precedente comma 3 verso spazi pubblici.

Art. 27 ZONE RESIDENZIALI omogenee A.B.C.

27.1 Destinazione specifica: abitazioni.

27.2 Destinazioni consentite:

- alberghi, edifici per la cultura, per lo svago, per lo spettacolo, edifici e servizi pubblici o d'interesse pubblico;
- negozi: consentiti solo al piano terreno con possibilità di utilizzo del 1° piano qualora sia necessario in funzione del rispetto delle superfici commerciali fissate dal Regolamento Comunale;
- uffici: nelle zone A sono consentiti solo al piano terreno e al primo piano in presenza di Piano Attuativo;
- autorimesse e stazioni di servizio;
- magazzini per materiali infiammabili, inesplosivi, imputrescibili, limitatamente ai piani interrati, seminterrati e terreni;
- piccoli laboratori per artigianato di servizio che non producano rumori e/o odori molesti, nè esalazioni nocive;
- in genere tutte quelle destinazioni per attività che non siano in contrasto con il carattere della destinazione specifica.

27.3 Al fine della salvaguardia del lavoro, nelle aree destinate dal PRG a standards urbanistici o a residenza, ma già occupate da strutture produttive o agricole, sono ammesse opere di ristrutturazione.

In sede di concessione devono essere verificate le condizioni in base alle vigenti norme sulle industrie insalubri e alle distanze di R.I.

27.4 Negli edifici attualmente adibiti a residenza o commercio ricadenti in zona destinata dal PRG a standards urbanistici o ad altra funzione, sono ammesse opere di ristrutturazione, di manutenzione e di adeguamento igienico e tecnologico.

27.5 Le opere autorizzate ai sensi dei precedenti commi 3 e 4 e ricadenti in zone destinate a standards urbanistici dal PRG, economicamente quantificate nei modi fissati dall'art. 4 della L.R. 60-61/1977, rivalutate con gli indici ISTAT, non verranno riconosciute nelle valutazioni di esproprio.

All. 23

27.6 Le costruzioni a confine o in aderenza con altri edifici sono ammesse quando:

a) già esiste un edificio a confine: nel caso di accostamento di testate, il corpo di fabbrica in accostamento non può sorgere, rispetto all'esistente, oltre m 1,50;

b) quando le proprietà confinanti si accordino, con atto registrato, per la costruzione a confine.

27.7 La concessione a edificare può essere rilasciata ove esistono i servizi a rete (urbanizzazioni primarie) o l'impegno da parte degli operatori della loro realizzazione o del loro completamento.

Art. 28 ZONA A - Centri storici di PANDINO e di GRADELLA

28.1 Le zone A sono individuate dal PRG (tavv. 1/5000 e 1/2000) con dettaglio delle metodologie di intervento (tavv.1/1000) : esse costituiscono ZONE DI RECUPERO ai sensi dell'art. 27 della legge 457/1978.

All. 12

28.2 Il PRG (tavv. 1/1000 I - L) individua:

a) monumenti ed edifici di prestigio soggetti a restauro conservativo; opere consentite: art. 31 legge 457/1978 lettere a.b.c.

b) aree soggette a PIANO DI RECUPERO (PR), o PIANO ATTUATIVO in genere, con le modalità fissate dagli artt. 27 e 28 della legge 457/1978; opere consentite: art. 31 legge 457/1978, lettere a.b.c.d.e;

c) edifici con vincolo di facciata;

opere consentite: art. 31 legge 457/1978, lettere a.b.c.d con il mantenimento delle facciate esistenti che comporta:

in PANDINO il restauro conservativo delle stesse;

in GRADELLA il mantenimento della fronte porticata (già edificio agricolo) con il possibile inserimento di impiantiti aperti in legno a vista e costruzione di pareti arretrate di m 3,00 dal filo della fronte;

d) edifici soggetti a manutenzione e ristrutturazione;

opere consentite: art. 31 legge 457/1978, lettere a.b.c.d con possibilità di rialzo della quota di gronda fino a 70 cm per il recupero residenziale dei sottotetti, mantenendo le esistenti pendenze della falde, praticando nelle stesse aperture a filo o riprendendo la conformazione degli abbaini tradizionali; imitati incrementi in radice di tetto sono ammessi per l'adeguamento delle altezze interpiano alle norme di igiene.

e) edifici soggetti a ristrutturazione e ricostruzione;

opere consentite: art. 31 legge 457/1978, lettere a.b.c.d;

è ammessa la ricostruzione del volume dell'edificio originario, con concessione semplice;

per ricostruzioni di maggiore dimensione o per diversa collocazione planimetrica occorre Piano Attuativo: in questo caso gli edifici individuati costituiscono unità minima di intervento;

f) edifici da demolire: si tiene valido l'apporto volumetrico, riutilizzabile su edifici prossimi;

g) aree per standards urbanistici;

h) percorsi pedonali interni all'aggregato urbano: nei PR possono essere individuati percorsi pedonali interni di collegamento, assoggettati a uso pubblico, quando ricorrono le possibilità di realizzazione di una trama pedonale alternativa alla struttura varia.

28.3 Volumetrie:

28.3.1 vengono confermate le quantità volumetriche definite da tutti gli involucri esistenti con possibile incremento del 30% mediante PIANI DI RECUPERO (PR);

28.3.2 indice di fabbricabilità territoriale per aree libere: 1 mc/mq;

28.3.3 è ammesso il recupero funzionale dei "casseri" (ex fienili, stalle ecc.) a fini residenziali e artigianato di servizio con concessione semplice;

28.3.4 per gli accessori e le pertinenze valgono le norme di cui all'art. 19.5;

28.4 Altezza massima degli edifici: 2 o 3 piani abitabili sulle fronti stradali riprendendo l'esistente conformazione delle cortine in armonia con le stesse; fino a 3 piani abitabili negli spazi interni;

28.5 Nelle ristrutturazioni e in ogni intervento sull'esistente, ai fini della salvaguardia ambientale, possono essere consentiti rapporti aeroilluminanti e altezze interpiano esistenti;

28.6.1 le recinzioni devono essere costituite da elementi di protezione trasparenti con altezza massima di m 1,50;

in GRADELLA sono ammesse nuove recinzioni, con la medesima conformazione delle esistenti, nei tratti individuati in cartografia (Tav. L), e le autorimesse private dovranno essere ricavate nelle strutture edilizie esistenti e/o con adattamenti dimensionali nelle pertinenze esistenti (depositi, stallette ecc.);

in GRADELLA le pavimentazioni dei cortili (aie) saranno in quadrotti di cemento con granulato in rilievo o di tipo prescritto dalla CE.

28.6.2 I medesimi criteri della Zona A si applicano alle ZONE DI RECUPERO esterne al Centro Storico, individuate nelle Tavv. E-F di PRG con obbligo di PIANI DI RECUPERO nei quali, fatte salve le disposizioni

dell'ultimo comma dell'art. 9 del DM 2.4.1968 n. 1444, i distacchi da zone standards urb. esterne al Comparto possono ridursi a m 3,00.

All. 19

28.7 Trattamenti delle facciate: intonaci e rivestimenti ruvidi (come intonaci a civile o a rustico con esclusione di tesserine, mattonelle e pietre applicate in superficie) o in mattoni parametro.

28.8 Tinte delle fronti: da definire nel contesto ambientale e da scegliersi in una gamma terrosa depositata presso l'U.T.C.; devono essere riprese le tinte tradizionali e di corretta tonalità; devono essere conservate e valorizzate decorazioni, modanature e murature caratteristiche esistenti.

28.9 Zoccolature: possono essere realizzati zoccoli in pietra in lastre, lavigata a spacco o ruvida (segata, bocciardata ecc.) fino all'altezza massima di m. 1,00; contorni di aperture devono avere analoghe caratteristiche.

28.10 Serramenti esterni e persiane: in legno; per negozi sono ammessi serramenti in ferro verniciato scuro o in lega leggera scura; portoncini esterni in analogo materiale o legno.

28.11 Sono tollerate aperture esterne di dimensioni superiori alle esistenti nell'insieme delle cortine su strada o all'interno, solo se armonicamente distribuite.

28.12 Gronde: da armonizzare con l'esistente sia come materiale sia come dimensioni; non è necessario l'allineamento o l'uniformità tra gronde contigue di edifici diversi.

28.13 Manti di coperture: in coppi;
ammessi lucernari a raso solo sulle falde verso spazi interni privati;
pendenza massima delle falde: 35% (20°)

28.14 Sono vietati nuovi balconi sporgenti su spazi pubblici.

28.15 Autorimesse: incorporate negli edifici; se ricavate all'esterno degli edifici, oltre alle condizioni di cui all'art. 24.8, devono avere caratteristiche di corretta ambientazione sia nei materiali delle parti verticali, sia nella copertura (in coppi se a falda, oppure con soletta piana e almeno cm 40 di terra o cm 15 di pietrisco).

28.16 In ogni caso, oltre a una attenta salvaguardia dell'ambiente urbano nelle sue caratteristiche modulari (altezze, frequenze di aperture, elementi ornamentali, rapporti tra pieni e vuoti ecc.), è richiesta una responsabile salvaguardia dell'esistente tessuto sociale costituito da un vivo rapporto tra residenza e attività produttive, artigianali, commerciali e agricole.

28.17 Per edifici vincolati ai sensi della legge 1.6.1939 n. 1089 ogni intervento è subordinato alla preventiva autorizzazione della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici di Brescia/Cremona/Mantova.

All. 25

28.18 In frazione Gradella dovranno essere salvaguardati i criteri costruttivi caratterizzati da lesene in mattoni a vista.

28.19 Le insegne luminose devono essere contenute nei vani vetrina e ingresso; ammessi, a bandiera, i logogrammi (o logotipi) di pubblica utilità (farmacia, tabacchi, telefono ecc.). Gli altri tipi di insegne su parete o a bandiera (sporgenza massima 70 cm) possono essere illuminati indirettamente con faretto.

Art. 29 ZONA B - residenziale (Zona B art. 2.4.1968 n. 1444)

29.1 Indice fondiario di fabbricabilità 2 mc/mq è ammesso il recupero e la ricostruzione del volume esistente anche se eccedente l'indice di zona.

29.2 Distacco da strada pubblica: come indicato nelle tavole di azionamento di PRG 1/2000.

29.3 Distanza dai confini privati: in aderenza con edifici esistenti sul confine; negli altri casi: m 5,00 salvo diversa pattuizione tra proprietari limitrofi per minore distanza.

29.4 Distanza minima, misurata ortogonalmente, tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: 10 m

29.5 Altezza massima: 3 piani abitabili fuori terra.

29.6 In frazione Gradella le costruzioni devono essere conformi alle norme dell'art. 28 dal comma 7 al comma 14.

Art. 30 ZONA C1 - residenziale di completamento interna al p.c.e.

30.1 Indice fondiario di fabbricabilità: 1,7 mc/mq

30.2 Distacco da strada pubblica: come indicato nell'azzonamento di PRG ove superiore a quanto stabilito all'art. 20.

30.3 Distanza dai confini privati: in aderenza con edifici esistenti sul confine; negli altri casi: 1/2 H con minimo di 5,00 m.

30.4 Distanza minima, misurata ortogonalmente, tra pareti finestrate ed edifici fronteggianti per uno sviluppo maggiore di m 12,00.

H edificio più alto con minimo di m 10 .

Non si considerano come frontiste costruzioni aventi altezza fino a m 3;

30.5 Altezza massima: 3 piani abitabili fuori terra.

Art. 30 bis – AREA EX ENEL (cabina primaria di trasformazione).

All'interno dell'area perimetrata compresa tra le vie Circonvallazione-Castello-Cavour, il p.r.g. si attua attraverso piano attuativo.

Il piano attuativo dovrà conformarsi alle indicazioni della n.t.a. previste all'art. 31 (zona C2) e l'edificazione potrà avere altezza massima pari a tre piani abitabili fuori terra. Le destinazioni d'uso compatibili sono quelle dell'art. 27 delle n.t.a..

In base alle destinazioni d'uso rilevabili dal piano attuativo, saranno conteggiate le cessioni di aree a standards e gli oneri relativi.

Gli standards e il collegamento viario sono indicati nell'ambito perimetrato; la localizzazione è da ritenersi indicativa, riservando al piano attuativo l'esatta collocazione.

Art. 31 ZONA C2 - residenziale di completamento esterna al p.c.a.

All. 24

31.1 Indice di fabbricabilità fondiario: 1,2 mc/mq;

31.2 idem come art. 30.2 strada pubblica;

31.3 " " art. 30.3;

31.4 " " art. 30.4;

31.5 Altezza massima: 2 piani abitabili fuori terra;

31.6 In Gradella dovranno osservarsi le prescrizioni di cui all'art. 28 dal comma 6 al comma 18.

Art. 32 ZONA C3 - residenziale di espansione in atto

La Zona (ex C1 e C2) è interessata da PIANI ATTUATIVI di PdF in essere o in itinere: pertanto vengono consolidati i sistemi di calcolo, le previsioni di Convenzione e di PdF originario. Alla scadenza della Convenzione valgono le norme della Zona C2.

All. 24

Art. 33 ZONA C4 - residenziale di nuova espansione e di recupero standards urbanistici

33.1 Individuata in Comparti Urbanistici (omogenei o aggregati) con le finalità e modalità di cui al Capo I (dall'art. 2 all'art. 13): interventi soggetti a Piano Attuativo Convenzionato.

All. 1 - 7

33.2 Qualora nelle attuazione venga rispettato il disegno di PRG, non necessita l'unitarietà dell'intervento.

33.3 Indici territoriali: 0,30 mc/mq di pertinenza dei privati
 0,26 mc/mq di pertinenza della ERS

 0,56 mc/mq

33.4 Distanze dai confini di Comparto e tra edifici:
da confini 1/2 H con minimo di m 5;
valgono le disposizioni di cui all'art. 9 ultimo comma del DM 2.4.1968 n. 1444 per i distacchi tra edifici interni al Comparto.

All. 19/e

33.5 Altezza massima degli edifici: 4 piani abitabili fuori terra.

33.6 Concentrazione della edificabilità: l'indice fondiario minimo deve risultare non inferiore (cfr. art. 9) a 1,36 mc/mq.

33.7 Superficie di Comparto a disposizione Ed. Priv: 30%.

All. 1/c

33.8 Area da produrre per standards urbanistici: 0,82 mq/mc di Ed. Privata.

Art. 33 bis – ZONA C5 - residenziale di espansione

33 bis. 1 Indice di fabbricabilità territoriale 1.6 mc./mq.

33 bis. 2 Il calcolo superficie territoriale verrà effettuato al lordo delle strade, dei parcheggi interni e delle aree destinate a standard non espressamente individuate nelle tavole di progetto del P.R.G.

33 bis. 3 Standards urbanistici: è obbligatorio reperire all'interno del Comparto la superficie minima da destinare a parcheggi pubblici.

33 bis. 4 Distacco dalle strade pubbliche: 10 mt. dalle strade comunali ove è prevista una fascia di rispetto, 5 mt. dalle altre strade comunali

33 bis. 5 Distanza dai confini di Comparto e tra edifici: da confine $\frac{1}{2}$ dell'altezza con minimo di mt. 5; valgono le disposizioni di cui all'Art. 9 ultimo comma del D.M. 2/04/1968 n° 1444 per i distacchi tra edifici interni al Comparto

33 bis. 6 Distanza minima, misurata ortogonalmente, tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: 10 mt.

33 bis. 7 Altezza massima: 3 piani abitabili fuori terra cui è possibile aggiungere un piano terra non residenziale e un piano attico con copertura piana esteso non oltre il 70% dei piani sottostanti.

33 bis. 8 Tipologie ammesse: edifici a schiera e palazzine.

Art. 34 ZONA D1 - aree produttive esistenti e di previsione puntuale

All. 24

34.1 Indice di fabbricabilità fondiaria massima riferita a superficie lorda realizzabile anche su più piani 1mq/mq.

34.2 Superficie massima copribile riferita al fondo comprese le aree cedute al Comune per ampliamento o costruzione di nuove strade di PRG 2/3.

34.3 Altezza massima: due piani fuori terra; ammesse altezze superiori per impianti tecnologici. Nel caso di piani a pilotis posti a piano terra e destinati ad autorimesse con altezza non superiore a m. 2,50, questi non sono conteggiati come piano ai fini della determinazione dell'altezza degli edifici.

34.4 Distacco degli edifici dai confini (salvo convenzione tra proprietari limitrofi o preesistenze a confine): 10,00m

34.5 Distacco degli edifici nuovi dagli allineamenti stradali (salvo diversa indicazione di PRG) e con fascia di piantumazione (art. 26.3): 10,00m

34.6 Destinazione d'uso specifica: edifici e attrezzature di carattere industriale o artigianale con obbligo di adozione e continua attivazione di idonei impianti di depurazione.

34.7 Destinazione d'uso consentita: magazzini, depositi, rimesse, uffici, negozi, aule e mense. Nelle costruzioni artigianali sono consentite abitazioni per gli addetti, in misura non superiore a 0,2 mq/mq della superficie fondiaria, comprendente le costruzioni esistenti, in ogni caso di alloggio/i con Su non più di mq. 95,00.

34.8 Ove esistono Piani Attuativi in essere o in itinere valgono le previsioni, i sistemi di calcolo e le condizioni di Convenzione.

34.9 Per nuove parti commerciali e direzionali, aree da produrre per urbanizzazioni secondarie di cui il 50% per parcheggi pubblici. 100% SI

34.10 Devono essere osservate le norme del Regolamento di Igiene vigente.

34.11 A giudizio dell'A.C. può essere richiesta relazione di cui all'art. 35.12, da sottoporre al C.C.

Art. 35 ZONA D2 - aree produttive di espansione

All. 24

35.1 Obbligo di Piani Attuativi Convenzionati, per nuovi insediamenti.

35.2 Superficie lorda utilizzabile con costruzioni anche su piani differenziati: 1mq/mq

35.3 Aree interne al Comparto da produrre per urbanizzazioni secondarie e per parcheggi pubblici 20% della superficie lorda

35.4 Aree interne al lotto da produrre al Comune e da destinare ad artigianato con apposita convenzione: 10% della superficie del Comparto.

All. 1/b

35.5 Superficie massima copribile riferita al fondo e comprendente l'area eventualmente ceduta per l'ampliamento o la costruzione di strada di PRG: 2/3.

35.6 Altezza massima: 2 piani fuori terra, esclusi impianti tecnologici. Nel caso di piani a pilotis posti a piano terra e destinati ad autorimesse con altezza non superiore a m. 2,50, questi non sono conteggiati come piano ai fini della determinazione dell'altezza degli edifici.

35.7 Distacco dai confini del Comparto: 10,00m.

35.8 Distacco dagli allineamenti stradali mediante faccia di piantumazione con le caratteristiche di cui all'art. 26.3: come da indicazione di PRG con minimo di 10,00m.

35.9 Destinazione d'uso specifica: edifici e attrezzature di carattere industriale e artigianale con obbligo di adozione e continua attivazione di impianti idonei alla neutralizzazione e alla depurazione dei liquidi e dei fumi secondo le vigenti leggi.

35.10 Destinazione d'uso consentita: magazzini, depositi, rimesse, uffici, negozi, aule e mense; alloggi per il personale di custodia e dirigente e per le abitazioni connesse con l'attività artigianale 0,2 mq/mq della superficie fondiaria, comprendente le costruzioni esistenti, in ogni caso di alloggio/i con Su non più di mq. 95,00.

35.11 Ove esistono Piani Attuativi in essere o in itinere valgono le previsioni, i sistemi di calcolo e le condizioni di Convenzione e di PdF. Alla scadenza della convenzione valgono le norme dell'art. 34 (D1).

35.12 Per nuovi insediamenti produttivi il progetto va integrato con una relazione sugli effetti dell'Impatto Ambientale.

35.13 Per nuove parti commerciali e direzionali, aree da produrre per urbanizzazioni secondarie di cui il 50% per parcheggi pubblici 100% SI

35.14 Devono essere osservate le norme del Regolamento di Igiene vigente.

Art. 36 ZONA D3 - aree produttive per impianti alberghieri

All. 24

36.1 Aree destinate ad alberghi come definiti dalla L.R. 11/1982: soggetti a convenzione per vincolo di destinazione d'uso.

All. 26

36.2 Indice di fabbricabilità massima: 2mc/mq.

36.3 Altezza massima : quattro piani fuori terra.

36.4 Distacco dalle strade: 20m.

36.5 Distacco dai confini: 10m.

36.6 Sono obbligatorie piantumazioni nella misura di un albero ad alto fusto ogni 100 mq di superficie libera; sono pure obbligatori posti/macchina nella misura fissata all'art. 24.6.

36.7 Aree da assoggettare a uso pubblico, di cui almeno il 50% per parcheggi: 100% S lorda

Art. 37 ZONA TURISTICO SPORTIVA (TS)

(annullato)

Art. 38 ZONA E - aree a destinazione agricola

All. 24

38.1 Ai fini del calcolo volumetrico o di superficie coperta, la proprietà va computata al lordo di edifici esistenti: è ammessa la utilizzazione di appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda e secondo le rispettive funzioni, compresi quelli esistenti in Comuni contermini, instaurando sugli stessi vincolo non edificandi da trasciversi sui registri immobiliari a favore dei Comuni interessati.

All. 27

38.2 Indice di edificabilità a destinazione abitativa ad uso delle famiglie dei conduttori del fondo e di loro parenti di primo grado:

su terreni a coltura orticola o floricola specializzata:	0,06 mc/mq
sugli altri terreni agricoli:	0,03 mc/mq

38.3 Rapporto di copertura massima per impianti agricoli (stalle, fienili, edifici di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli ed edifici per assistenza ai macchinari agricoli):

della superficie aziendale:	10%
se per serre:	40%

38.4 Gli edifici ricadenti in Zona E, individuati nell'azonamento di PRG, esistenti alla data di adozione del PRG con destinazione impropria (residenza di non agricoltori, attività produttive o di servizio ecc.), e i casolari abbandonati, compresi i "casseri" (ex stalle, fienili ecc.), possono essere utilizzati a carattere residenziale o produttivo, anche mediante ristrutturazione, con ampliamento del 20% per adeguamenti funzionali; nel caso di edifici unifamiliari o bifamiliari è consentito che ciascun alloggio possa raggiungere Su = 95 mq; in ogni caso i servizi a rete mancanti o insufficienti devono essere eseguiti a spese degli operatori o adeguatamente monetizzati.

38.5 Distanze da rispettare tra stalle ed edifici di abitazione in Zona E: 25m

38.6 Distanza minima tra zone residenziali e stalle:	100m
Distanza minima tra zona residenziale e porcili:	400m
Distanza minima tra zone D o standars urbanistici e stalle:	50m

38.7 (annullato)

38.8 Distacco dalle strade: salvo diversa prescrizione in tavola di azionamento di PRG:

da strade consortili e vicinali:	10m
da strade comunali:	20m
da strade provinciali o statali:	40m

38.9 Altezza massima degli edifici residenziali: 2 piani abitabili.

38.10 Incremento volumetrico per agriturismo: recupero di "casseri", o quanto normato da leggi nazionali e/o regionali.

All. 36

38.11 Ove risulti dalla documentazione di cui al comma 1 del presente articolo che l'avente titolo alla concessione dispone di aree contigue a nuclei agricoli esistenti, i nuovi interventi dovranno, di norma, avvenire sulle stesse.

38.12 Le costruzioni residenziali dovranno adeguarsi ai criteri generali di rispetto ambientale di cui al precedente art. 28.6.

38.13 Le recinzioni devono essere a siepe, a rete e/o con strutture decorose; devono distare almeno m 3 dall'asse delle vie campestri e vicinali.

Art. 39 ZONE DI RISPETTO

All. 24

39.1 Nelle aree di rispetto cimiteriale e nelle fasce di rispetto stradale non sono consentite nuove costruzioni e ricostruzioni di edifici.

39.2 Nelle fasce di rispetto cimiteriale sono consentiti parcheggi pubblici; sono pure ammesse attrezzature di cui all'art. 22 comma 1.c della L.R. 51/1975, la cui quantità non viene però computata ai fini della dotazione di standards urbanistici.

All. 28/a

39.3 Nelle fasce di rispetto stradale sono consentite recinzioni come stabilito all'art. 26; nel caso di fasce profonde 20m e oltre esse devono essere costruite a 10m dal ciglio stradale: l'area lasciata libera deve essere mantenuta a verde dai proprietari e/o servire per viabilità secondaria ai sensi dell'art. 25 della L.R. 51/1975.

All. 28/b

39.4 Nelle fasce di rispetto stradale sono ammessi: la realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, ampliamento delle carreggiate esistenti, parcheggi pubblici, percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazione a verde, conservazione dello stato di natura.

39.5 Nella zona di rispetto del Canale Vacchelli (artt. 38.39.42 della L.R. 51/1975) non sono ammesse costruzioni in contrasto con la legge stessa. **Inoltre si applicano le disposizioni di cui al CAPO IV delle presenti norme.**

Art. 39 bis – NORMA SPECIALE PER DISTRIBUTORI DI CARBURANTE

Le stazioni di servizio per la distribuzione di carburanti sono ammesse: nelle fasce di rispetto stradali, nonché in tutte le altre zone, mentre non è consentito nell'ambito del nucleo antico e delle zone classificate S.P.. Le stesse non dovranno arrecare pregiudizio alla sicurezza della circolazione veicolare e pedonale.

Le relative costruzioni accessorie fuori terra, attinenti l'attività principale, quali: chioschi, depositi, magazzinetti, servizi igienici, tunnel di lavaggio, ecc. sono ammesse nei limiti delle prescrizioni e degli indici seguenti:

Indice di densità fondiaria: mc/mq 0,20 con massimo di 1200 mc.

Altezza massima: mt 5,00.

Distacchi dai confini: mt 5,00 minimo.

Distacchi dai fabbricati: mt 10,00 minimo.

Distanza dal ciglio stradale: mt 10,00 minimo.

Superficie coperta massima ammissibile mq 300.

I tunnel di lavaggio, quando coperti, costituiscono superficie coperta e volume.

Le pensiline di protezione degli impianti e delle colonnine di distribuzione, anche se sostenute da pilastri, non costituiscono né superficie coperta né volume, e la loro realizzazione è subordinata al rilascio di autorizzazione edilizia.

Sono consentite tutte le destinazioni che costituiscono servizio legato agli automezzi quali elettrauto, officine meccaniche, gommisti, spazi per esposizione e vendita di automobili con esclusione delle attività di rottamazione e autodemolizione; è inoltre consentita la realizzazione di punti di ristoro.
Restano salve le norme vigenti in materia sia statale che regionale.

Art. 40 ZONE A VERDE PRIVATO

All. 24

40.1 Nelle zone di rispetto ambientale a carattere di verde privato non è consentita nuova edificabilità: sono ammessi ampliamenti fino al 20% dell'involucro volumetrico esistente, anche mediante ricostruzione.

40.2 Gli alberi esistenti non possono essere abbattuti senza autorizzazione del Sindaco il quale, per l'avvicendamento fisiologico, disporrà della loro sostituzione.

40.3 Sono ammesse attrezzature sportive all'aperto.

Art. 41 ZONA F - STANDARS URBANISTICI COMUNALI

All. 24

41.1 Le aree per attrezzature e servizi sono destinate ai servizi di uso pubblico di interesse generale e al verde pubblico.

Le aree per attrezzature e servizi si suddividono in:

- | | | |
|---|----------------------|---------------------------------------------------------------------|
| ● | verde | - parco urbano, gioco, sport; |
| ▲ | istruzione | - scuole materne e dell'obbligo; |
| ■ | attrezzature sociali | - amministrative, culto, assistenza, sanitarie, culturali, servizi. |
| P | parcheggi pubblici | |

Le attrezzature previste nelle zone "F" potranno essere realizzate anche da soggetti pubblici e privati diversi dall'Amministrazione Comunale o dai soggetti istituzionalmente competenti purché il loro uso sia convenzionato con l'Amministrazione Comunale.

Le specifiche destinazioni d'uso di tali zone saranno determinate dall'Amministrazione Comunale in sede di approvazione dei Piani Esecutivi, dei progetti delle infrastrutture e dei progetti di ogni singola opera, ovvero in sede di adozione dei P.P.A. in casi di elaborazione degli stessi.

La simbologia riportata nelle tavole del P.R.G. risulta un'indicazione che può essere modificata in sede di approvazione del progetto esecutivo relativo ad ogni singola zona.

41.2 Sulle aree per attrezzature e servizi la volumetria ammissibile sarà determinata di volta in volta sulla base dei progetti esecutivi destinati all'utilizzo di ciascuna area.

41.3 Sulle aree destinate a verde ed attrezzature sportive sono ammesse le attrezzature pertinenti; con attrezzature si intende i locali destinati allo svolgimento al chiuso e all'aperto delle attività sportive e ricreative, le attività di supporto e connesse consistenti in spazi per la ricreazione, bar, ristoranti e attività ricettive e commerciali correlate all'esercizio delle attività sportive e ricreative.

41.4 Sono fatte salve le facoltà di deroga di cui all'art. 41/quarter della legge 1150/42 e successive modificazioni e integrazioni.

41.5 Destinazione residenziale consentita: abitazioni per il personale di custodia o per convivenze o comunità relative alle specifiche funzioni.

41.6 L'Amministrazione Comunale nell'ambito dei Piani Attuativi e/o di specifiche convenzioni, può traslare e meglio localizzare le aree di interesse pubblico, mantenendo costanti le relative superfici.

41.7 Nelle zone di cui al titolo possono essere realizzati passaggi pedonali e carrai per lotti interclusi.

41.8 Gli edifici privati devono distare dalle zone di cui al titolo almeno m 2,00, salvo diversa pattuizione in sede di convenzione con il Comune.

Art. 42 ZONE PER IMPIANTI DI PUBBLICA UTILITA' (IPU)

All. 24

42.1 Sono confermate le destinazioni d'uso ove sono impianti tecnologici, con relativi edifici di servizio, di pubblico interesse (impianti di acquedotto, di gasdotto, impianti ENEL, SIP ecc.).

42.2 Le cabine, opere di urbanizzazione primaria come le reti di distribuzione, non costituiscono organismo costruttivo ai fini delle distanze da confini e da edifici, nonchè ai fini volumetrici e di rispetto stradale (Circ. Min. LL.PP. n. 227/1970 e n. 5980/1970).

All. 31

42.3 Nelle fasce di servitù di elettrodotto di cui al T.U. 1775/1933, vi è vincolo di inedificabilità, pur riconoscendo sull'area, agli effetti urbanistici, il relativo indice di edificabilità di Zona. Altrettanto per servitù di gasdotto.

All. 32 - 33

Art. 43 AREE VINCOLATE

All. 25

43.1 Oltre agli edifici monumentali normati al precedente art. 28.15, vi sono sul territorio aree vincolate ai sensi della legge 431/1985 nelle quali valgono le limitazioni e le condizioni di cui allo stesso decreto e alla legge 29.6.1939 n. 1497.

Art. 43 bis PARCO LOCALE DI INTERESSE SOVRACOMUNALE DENOMINATO "PARCO DEL TORMO"

43 bis.01 Identificazione dell'area del Parco locale di interesse sovracomunale denominato "Parco del Tormo".

Il Piano Regolatore Generale individua, con apposito perimetro e con la esclusione delle Zone A, B, C e D di cui al D.M. 1444/1968 ivi comprese, la parte del territorio riservata alla istituzione del Parco locale di interesse sovracomunale denominato "Parco del Tormo", di cui all'art. 34 della L.R. 30.11.1983 n. 86.

Art. 44 I PIANI ATTUATIVI e le singole concessioni edilizie sono vincolati all'effettivo allacciamento alle reti comunali di acquedotto e fognatura o comunque alle prescrizioni di cui alla Legge Regionale n. 62/1985.

Art. 45 ELIMINAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE:

45.1 Devono essere adeguati alle norme della L.R. 20 febbraio 1989 n. 6 gli edifici, le strutture e gli impianti elencati all'art. 5 della legge stessa.

45.2 Le porzioni di edificio finalizzate al superamento ed alla eliminazione di barriere architettoniche in ampliamento a edifici esistenti e concessionati anteriormente al 9.1.1989, da certificarsi ai sensi di legge, non costituiscono organismo edilizio ai fini delle verifiche di cui alle presenti norme.

All. 37

CAPO IV - NORME DI TUTELA AMBIENTALE E PAESAGGISTICA

Art. 46 – RISORGIVE E FONTANILI

Il P.R.G. tutela i fontanili e risorgive individuati con apposito simbolo grafico nella TAV. E'. La protezione comprende una fascia di 50 ml per i capifonte e per i primi 200 ml dell'asta del canale emissario, misurate dal ciglio superiore della scarpata, ridotte rispettivamente a 10 ml e 50 ml nelle zone edificate o edificabili. In dette fasce non è ammesso qualsiasi tipo di edificazione; sono fatte salve le normali pratiche agricole ad esclusione di livellamenti e bonifiche agricole. Per i fontanili, in quanto testimonianza storica della cultura materiale dei luoghi e in quanto sistema di elevato valore idrogeologico e ambientale, non sono consentiti interventi di carattere edificatorio e interventi di trasformazione o di manomissione diretta ed indiretta, né azioni o interventi volti a compromettere le risorse idriche superficiali e sotterranee; in particolare non sono consentite alterazioni del sistema idraulico del capofonte e del micro-ambiente costituitosi, ad eccezione delle normali operazioni di manutenzione, che dovranno rispettare la vegetazione presente ed essere eseguite con tecniche di ingegneria ambientale (Delibera G.R. 29.02.2000 n° 6/48740 - Approvazione direttiva : "Quaderno opere tipo di ingegneria naturalistica").

Per le risorgive individuate negli abitati di Gradella, roggia Moia, e Nosadello, roggia Gradella, gli interventi, anche in più fasi, dovranno recuperare la migliore funzionalità idrogeologica e ambientale. Per gli edifici esistenti ricadenti nelle rispettive fasce di rispetto sono ammessi tutti gli interventi sull'esistente che non comportino un peggioramento dello stato del fontanile. Gli ampliamenti e le nuove costruzioni dovranno rispettare le distanze di cui al presente articolo.

ART. 47 – VIABILITA' MINORE DI SIGNIFICATO PAESAGGISTICO.

Il P.R.G. tutela la viabilità minore costituita da strade comunali, vicinali e consorziali, compresi i relativi cigli, individuata nell'elenco e nella cartografia catastale, allegati M' e N'; non è ammessa l'eliminazione della viabilità individuata; la modifica dei tracciati, nel rispetto di altre disposizioni, potrà avvenire previa specifica autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, sulla base di un progetto che garantisca l'insieme dei percorsi atti alla fruizione del territorio, e la piantumazione, ai lati dei nuovi percorsi, con essenze autoctone. La percorribilità ciclopedonale ed equestre dei tracciati viari di cui al presente articolo è connessa alla fruibilità sociale dell'ambiente e a tal fine non sono consentiti interventi che impediscano il libero transito ciclopedonale ed equestre. Entro un anno dall'approvazione del presente piano, le situazioni preesistenti dovranno essere conformate alle presenti norme. Il comune può autorizzare la chiusura dei tracciati con le modalità di cui al presente articolo per motivi di sicurezza e per preminenti esigenze private o pubbliche, ovvero per i tratti destinati all'esclusivo accesso a fabbricati e non utilizzati ad altro scopo.

ART. 48 – VALORIZZAZIONE E RECUPERO.

Gli interventi di interesse pubblico promossi e approvati dal Comune e finalizzati alla manutenzione, al ripristino, al recupero e alla valorizzazione degli elementi tutelati, possono sempre essere realizzati negli ambiti di cui agli artt. 38, 39, 46, 47 delle presenti norme.

Per l'esecuzione degli interventi di cui al presente articolo dovranno essere privilegiate tecniche di ingegneria ambientale (Delibera G.R. 29.02.2000 n° 6/48740 - Approvazione direttiva : "Quaderno opere tipo di ingegneria naturalistica").

Per le opere edilizie ammesse e manufatti in genere dovranno essere impiegati materiali tradizionali. Eventuali interventi di messa a dimora di essenze vegetali dovranno attenersi all'elenco allegato alle presenti norme.

ART. 49 – PRESENZE DI CARATTERE STORICO-DOCUMENTARIO

Allo scopo di conservare le testimonianze di avvenimenti storici o di valore documentario, tutte le lapidi, i cippi, e le indicazioni relative a tali avvenimenti dovranno essere mantenute in loco; negli interventi

edificatori è obbligatoria la conservazione di tali elementi con il mantenimento in essere o la ricollocazione sulle costruzioni oggetto di intervento.

CAPO V – NORME FINALI

Art. 50 Fanno parte integrante della presente Normativa di PIANO REGOLATORE GENERALE:

- 50.1
- 1) la Relazione;
 - 2) la planimetria generale del territorio comunale nel rapporto 1/5000;
 - 3) le tre tavole di azionamento urbano nel rapporto 1/2000;
 - 4) le due tavole della Zona A nel rapporto 1/1000;
 - 5) la planimetria dei vincoli sul territorio comunale nel rapporto 1/5000;
 - 6) le planimetrie di indagine e studio.
 - 7) allegato elenco essenze per interventi di piantumazione.**
 - 8) elenco e planimetria relativi alla viabilità minore.**

50.2 Per quanto non è inserito nelle presenti N.A. del PRG, si fa riferimento alle leggi vigenti in materia urbanistica e al Regolamento Edilizio Comunale vigente, per quanto lo stesso non contrasti con le presenti N.A. All'atto della entrata in vigore delle presenti N.A. risultano abrogate le seguenti parti del R.E.C.:

Titolo Secondo:dall'art. 16 all'art. 25
l'art. 28
dall'art. 30 all'art. 32
dall'art. 38 all'art. 45

50.3 In allegato alle N.A., quale elemento di documentazione tecnica, vi è l'atlante con leggi, decreti e circolari nazionali e regionali riportati o interessati delle N.A.: il tutto integrabile con nuove disposizioni legislative che venissero emanate e/o con interpretazioni di C.E., per casi di limitata importanza, e di interpretazioni autentiche del Consiglio Comunale, per casi più rilevanti, adottate con le procedure di legge.

50.4 In caso di discordanza tra grafici di PRG fa testo quello di scala maggiore.

ALLEGATO

Essenze legnose per gli interventi di ricostituzione vegetale nel territorio comunale.

Alberi

Acer campestre (Acer campestre)
Bagolaro o Spaccasassi (Celtis australis)
Carpino bianco (Carpinus betulus)
Cerro (Quercus cerris)
Ciliegio selvatico (Prunus avium)
Farnia (Quercus robur)
Frassino maggiore (Fraxinus excelsior)
Gelso bianco (Morus alba)
Melo selvatico (Malus sylvestris)
Moro o gelso nero (Morus nigra)
Noce comune (Juglans regia)
Olmo campestre (Ulmus minor)
Ontano nero (Alnus glutinosa)
Orniello (Fraxinus ornus)
Pioppo bianco (Populus alba)
Pioppo gatterino (Populus canescens)
Pioppo nero (Populus nigra)
Platano (Platanus hybrida)
Salice bianco (Salix alba)

Arbusti

Biancospino (*Crataegus monogyna*)
Corniolo (*Cornus mas*)
Crespino (*Berberis vulgaris*)
Frangola (*Frangula alnus*)
Fusaggine (*Euonymus europaeus*)
Ginepro comune (*Juniperus communis*)
Ginestrella (*Genista tinctoria*)
Lantana (*Viburnum lantana*)
Ligustro (*Ligustrum vulgare*)
Nocciolo (*Corylus avellana*)
Pallon di maggio (*Viburnum opulus*)
Prugnolo (*Prunus spinosa*)
Pungitopo (*Ruscus aculeatus*)
Rosa selvatica (*Rosa canina*)
Salice da ceste (*Salix triandra*)
Salice grigio (*Salix cinerea*)
Salice rosso (*Salix purpurea*)
Salicone (*Salix caprea*)
Sambuco nero (*Sambucus nigra*)
Sanguinello (*Cornus sanguinea*)
Spino cervino (*Rhamnus catharticus*)