

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

## COMUNE DI PIANENGO

Provincia di Cremona



### PIANO DELLE REGOLE

## ALLEGATO ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE SCHEDE DEGLI AMBITI di TRASFORMAZIONE / RIQUALIFICAZIONE

APRILE 2010

Adottato con delibera C.C. n°.....del.....  
Pubblicato il.....  
Approvato con deliberan°.....del.....  
Pubblicato sul BURL n°.....del.....

**Il sindaco:**

Maria Antonia Baronchelli

**Il responsabile del procedimento:**

Geom. Cristina Lameri

**I Progettisti:**

**GIORGIO SCHIAVINI**  
**ARCHITETTO**

Via Piacenza n.23  
Crema  
Tel: 0373 83271  
Fax: 0373 83271  
duenostudio@gmail.com

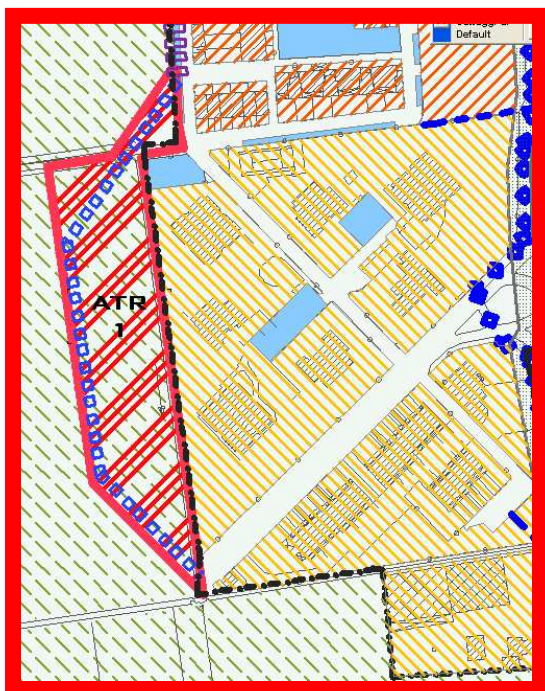
## Ambiti di trasformazione e riqualificazione (Ambiti speciali )

Gli ambiti di trasformazione e di riqualificazione individuati nell'elaborato D15 - 16 – previsioni di piano sono regolati dalle seguenti schede:

### ATR 1

CREMA DUE

#### 1) Estratto tavola del DP 16 Previsioni di Piano



#### LEGENDA:

##### AMBITI DI TRASFORMAZIONE



ATR = AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE



PREVISIONE STRATEGICA DELLA VIABILITA' A VALORE PRESCRITTIVO



PREVISIONE STRATEGICA DELLA VIABILITA' ALLARGAMENTO E NUOVI TRATTI STRADALI A VALORE INDICATIVO

#### 2) Caratteri territoriali dell'ambito

L'area è posta al margine ovest dell'edificato, in continuità con le recenti edificazioni residenziali che presentano una criticità legata al sistema della viabilità. Già dal precedente PRG era stata individuata la localizzazione di una nuova strada sul margine ovest del quartiere.

### 3) Gli obiettivi puntuali dell'azione di governo

#### 1 Sicurezza Viabilistica :

pianificazione e soluzione delle problematiche viabilistiche con la messa in sicurezza delle criticità rilevate dagli studi propedeutici.

#### 3 Tutela dell'ambiente e della rete irrigua :

attenzione e continuo miglioramento della qualità degli spazi verdi esistenti e creazione di nuove aree per la formazione di punti di aggregazione; messa in atto di quanto pianificato attraverso il Reticolo Idrico Minore per la tutela dei corsi d'acqua superficiali;

#### 5 Zone residenziali esistenti:

da razionalizzare, ricalibrare e riorganizzare attraverso interventi migliorativi in termini di dotazioni infrastrutturali; verranno messe in atto tutte le sinergie necessarie al fine di risolvere tutte le problematiche rilevate (viabilità, eventuali attività non consone alla zona...).

(Obbiettivi dell'Amministrazione presenti nel Documento di Piano)

### 4) Previsioni di piano

Nuova viabilità che riesca a supportare l'attuale traffico veicolare.

Qualificazione del margine urbano attraverso la costruzione di un luogo di paesaggio tra l'edificato e gli spazi agricoli.

Riqualificazione degli spazi per la creazione di adeguati marciapiedi. Previsione di una nuova viabilità in grado di deviare il traffico. Realizzazione di pista ciclabile in sede protetta.

## 5) Direttive puntuali:

### Parametri urbanistici

St - Sup. territoriale =	7.578 mq
It min da realizzare = 0,7 mc/mq	It max da realizzare = 1,0 mc / mq (It max raggiungibile con acquisto di volume da aree destinate a servizi pubblici e con le misure di incentivazione)
Ut min. da realizzare = 0,23 mq/mq	Ut max da realizzare = 0,33 mq/mq ( Ut max raggiungibile con acquisto di Slp da aree destinate a servizi pubblici e con le misure di incentivazione)
H. max	10 mt e/o 3 piani fuori terra
Rc – Rapporto di copertura	40 %
Sp – Sup. Permeabile	50 % area di pertinenza
Abitanti teorici	volume di progetto / 150 mc
Standard quantità	26.5 mq / abitante di cui 5 mq / ab per parcheggio pubblico
Standard qualità totale	50 % Slp di progetto di cui il 35% ( del 50%) da destinare a standard di qualità ambientale

### Destinazioni d'uso ammesse:

Destinazione d'uso principale : Residenziale  
Destinazioni d'uso compatibili: R, P2, C1, C4,C5, T, Ri, Fs 1, Fs 2, Fs 3, Fs 4, Fs 9.

### Modalità attuative:

Piano attuativo

### Prescrizioni:

#### ▪ Prescrizioni sulla viabilità:

Il piano attuativo deve creare a carico dei lottizzanti una nuova strada di collegamento in continuità con via Berlinguer e via Pertini. Sulla nuova strada sarà collocata la vegetazione ( 1 pianta di alto fusto ogni 5 mt ). La sezione di detta strada non dovrà essere inferiore a 7 m e comunque dovrà prevedere in aggiunta l'inserimento di un percorso ciclopedonale lungo tutto il suo sviluppo di dimensioni adeguate per un doppio senso di marcia. In fase di predisposizione del piano attuativo l'amministrazione si riserva di valutare le scelte progettuali più consone alle proprie esigenze e valutare soluzioni progettuali alternative.

▪ **Prescrizioni quanti / qualitative e planivolumetriche**

Standard di quantità minimo da reperire obbligatoriamente nell'area 50 %

Standard di qualità da realizzare o monetizzare secondo le indicazioni del piano attuativo in accordo con l'Amministrazione comunale.

Ogni unità abitativa dovrà essere soggetta alla verifica di parcheggio privato pari a 10 mq ogni 100 mc e comunque dovranno essere garantiti almeno due posti auto per ogni unità abitativa.

Per le azioni di mitigazione / compensazione sulle componenti ambientali vedere quanto riportato nella tabella n 18 della VAS

▪ **Prescrizioni morfologiche e tipologiche**

• Tipologie ammesse:

palazzina, case bi/trifamigliari e a schiera con massimo 5 elementi

• Distanze dai confini e tra gli edifici:

Vedi anche articolo 26, 27, 28, 29 delle presenti NTA del Piano delle Regole.

Gli edifici dovranno distare almeno 5 mt sia da proprietà pubbliche che private salvo diverse prescrizioni del codice della strada.

Gli edifici appartenenti al medesimo lotto possono essere costruiti in adiacenza al confine, o minimo 5 m di distanza. Sono consentite distanze dai confini minori tra pareti non finestrate, (1,5 m + 1,5 m minimo).

E' possibile l'edificazione reciproca dei box a confine (altezza massima dell'estradosso della copertura m. 2,60).

• Accessi e passi carrali :

La realizzazione degli accessi carrabili deve essere autorizzata nel rispetto delle disposizioni dettate dal codice della strada e dal suo regolamento di esecuzione e di attuazione.

In assenza di cancelli automatizzati la distanza minima tra i cancelli di accesso agli spazi di pertinenza e la carreggiata o tra quest'ultima e la rampa di collegamento a spazi interrati/seminterrati non deve essere inferiore a 4,5 m.

• Recinzioni:

le recinzioni non dovranno avere una altezza superiore a 2,00 mt - nei casi in cui la recinzione è in rete metallica o cancellate - dovranno essere realizzate con un muretto di base con h max 60 cm,

Nel caso in cui la recinzione è in muro pieno, l'altezza complessiva di quest'ultimo deve essere minore o uguale rispetto alle recinzioni perimetrali, e in ogni caso non superiore a 2,00 m.

La recinzione può essere realizzata con siepi, in prossimità di congiunzioni stradali, devono essere piantumate a minimo un metro entro il confine di proprietà.

All'interno di ogni lotto devono uniformarsi anche i cancelli a chiusura dei passi

carrabili, pedonali ed eventuali tettucci di protezione dalle intemperie. Tali tettucci non dovranno sporgere su passaggi pubblici o percorsi di uso comune, anche in mancanza di marciapiede.

Le recinzioni prospicienti strade e incroci dovranno essere realizzate con muretto h 60 cm e inferiata o rete metallica per un'altezza complessiva non superiore a mt 1,50.

- Decoro delle costruzioni:

Gli edifici, escluse le parti in mattone faccia a vista, devono essere intonacati e tinteggiati, non sono consentiti i rivestimenti murali plastici.

Le coperture inclinate dovranno avere una pendenza compresa tra il 30% ed il 40% in proporzione alla lunghezza delle falde.

Per le falde inclinate è obbligatorio l'uso dei coppi.

Le cosiddette casette prefabbricate utilizzate per il ricovero degli attrezzi, non più di una per unità abitativa (escluso le palazzine), non infisse al suolo, ed aventi dimensioni ridotte (h. max interna 2,20 m; sup. max 9 mq), sono equiparate a arredi da giardino e non necessitano di autorizzazione comunale.

Non è ammessa la costruzione degli edifici su rilevati artificiali, nè il riporto di terreno contro parti di edificio seminterrate. I giardini devono essere mantenuti in piano.

- Verde privato:

Almeno la metà della differenza tra la superficie fondiaria e la superficie coperta deve essere sistemata a verde e deve essere piantato, all'interno dei giardini di ogni singola abitazione, un albero di medio fusto o un arbusto ogni 100 mc. di edificato.

Per le distanze dagli alberi dai confini si fa riferimento agli articoli del codice civile.

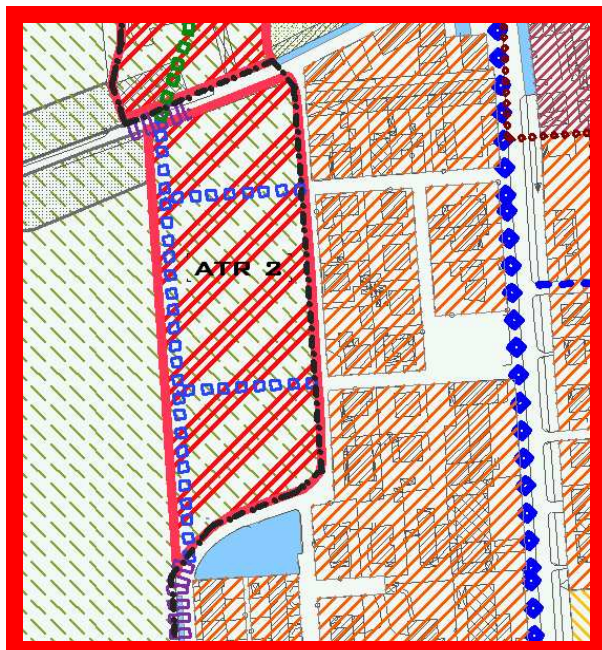
In fase di predisposizione del piano attuativo l'amministrazione si riserva di valutare soluzioni progettuali alternative.

## 6) Misure di incentivazioni

Vedi articolo 12 NTA del PR0

L'area inoltre è classificata dallo studio geologico in classe 3b ovvero fattibilità con consistenti limitazioni. Sia nella fase di progettazione che in quella di esecuzione dovranno essere adottati i necessari accorgimenti.

## 1) Estratto tavola del DP 16 Previsioni di Piano



### LEGENDA:

#### AMBITI DI TRASFORMAZIONE

 ATR = AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE

 PREVISIONE STRATEGICA DELLA VIABILITA' A VALORE PRESCRITTIVO

 PREVISIONE STRATEGICA DELLA VIABILITA' ALLARGAMENTO E NUOVI TRATTI STRADALI A VALORE INDICATIVO

## 2) Caratteri territoriali dell'ambito

L'area è posta al margine ovest dell'edificato, in continuità con le recenti edificazioni residenziali che presentano una criticità legata al sistema della viabilità. Già dal precedente PRG era stata individuata la localizzazione di una nuova strada sul margine ovest del quartiere.

## 3) Gli obiettivi puntuali dell'azione di governo

### 1 Sicurezza Viabilistica :

pianificazione e soluzione delle problematiche viabilistiche con la messa in sicurezza delle criticità rilevate dagli studi propedeutici.

### 3 Tutela dell'ambiente e della rete irrigua :

attenzione e continuo miglioramento della qualità degli spazi verdi esistenti e creazione di nuove aree per la formazione di punti di aggregazione; messa in atto di quanto pianificato attraverso il Reticolo Idrico Minore per la tutela dei corsi d'acqua superficiali;

### 5 Zone residenziali esistenti:

da razionalizzare, ricalibrare e riorganizzare attraverso interventi migliorativi in termini di dotazioni infrastrutturali; verranno messe in atto tutte le sinergie necessarie al fine di risolvere tutte le problematiche rilevate (viabilità, eventuali attività non consone alla zona...). (Obiettivi dell'Amministrazione presenti nel Documento di Piano)

#### 4) Previsioni di piano

Nuova viabilità che riesca a supportare l'attuale traffico veicolare. Qualificazione del margine urbano attraverso la costruzione di un luogo di paesaggio tra l'edificato e gli spazi agricoli.

Riqualificazione degli spazi per la creazione di adeguati marciapiedi. Previsione di una nuova viabilità in grado di deviare il traffico. Realizzazione di pista ciclabile in sede protetta.

#### 5) Direttive puntuali

##### Parametri urbanistici

St - Sup. territoriale =	12.072 mq
It min da realizzare = 0,7 mc/mq	It max da realizzare = 1,0 mc / mq
(It max raggiungibile con acquisto di volume da aree destinate a servizi pubblici e con le misure di incentivazione)	
Ut min. da realizzare = 0,23 mq/mq	Ut max da realizzare = 0,33 mq/mq
( Ut max raggiungibile con acquisto di Slp da aree destinate a servizi pubblici e con le misure di incentivazione)	
H. max	8,50 mt e/o 2 piani fuori terra più interrato
Rc – Rapporto di copertura	40 %
Sp – Sup. Permeabile	50 % area di pertinenza
Abitanti teorici	volume di progetto / 150 mc
Standard quantità	26.5 mq / abitante di cui 5 mq/ab a parcheggio pubblico
Standard qualità totale	50 % Slp di progetto di cui il 35% ( del 50%) da destinare a standard di qualità ambientale

##### Destinazioni d'uso ammesse:

Destinazione d'uso principale : Residenziale

Destinazioni d'uso compatibili: R, P2, C1, C4,C5, T, Ri, Fs 1, Fs 2, Fs 3, Fs 4, Fs 9.

##### Modalità attuative:

Piano attuativo



## Prescrizioni:

### ▪ Prescrizioni sulla viabilità:

Il piano attuativo deve creare a carico dei lottizzanti una nuova strada di collegamento nord sud in continuità con via Pertini e via Campagnola. Sulla nuova strada sarà collocata la vegetazione ( 1 pianta di alto fusto ogni 5 mt ) per la creazione dei coni ottici verso la campagna. Inoltre dovranno essere previste nuove vie in direzione est ovest in continuità dei tracciati esistenti di via Puccini e via Verdi. Sulla strada sarà garantita la piantumazione di 1 pianta di alto fusto ogni 5 mt , su almeno un lato della carreggiata. La carreggiata non dovrà avere dimensione inferiore a 6,5 mt oltre alla quale dovrà essere previsto un percorso pedonale di almeno 1,80 mt di larghezza.

La sezione stradale della direttrice viaria nord sud non dovrà essere inferiore a 7 m. Detta direttrice dovrà prevedere inoltre l'inserimento di un percorso ciclopedonale lungo tutto il suo sviluppo di sezione adeguata per un doppio senso di marcia. Lungo il lato est dell'ambito ( via Bellini ) dovrà essere aumentata la sezione stradale della via pubblica esistente per arrivare almeno sino a mt 6,5 di carreggiata oltre alla realizzazione di un nuovo marciapiede e ad una area a verde di 2 mt di profondità, piantumata con 1 pianta alto fusto ogni 5 m. In fase di predisposizione del piano attuativo l'amministrazione si riserva di valutare soluzioni progettuali alternative.

### ▪ Prescrizioni quanti / qualitative e planivolumetriche

Standard di quantità minimo da reperire obbligatoriamente nell'area 50 %

Standard di qualità da realizzare o monetizzare secondo le indicazioni del piano attuativo in accordo con l'Amministrazione comunale.

Ogni unità abitativa dovrà essere soggetta alla verifica di parcheggio privato pari a 10 mq ogni 100 mc e comunque dovranno essere garantiti almeno due posti auto per ogni unità abitativa.

Per le azioni di mitigazione / compensazione sulle componenti ambientali vedere quanto riportato nella tabella n 18 della VAS

### ▪ Prescrizioni morfologiche e tipologiche

#### • Tipologie ammesse:

case bi/trifamigliari e a schiera con massimo 5 elementi

#### • Distanze dai confini e tra gli edifici:

Vedi anche articolo 26, 27, 28, 29 delle presenti NTA del Piano delle Regole.

Gli edifici dovranno distare almeno 5 mt sia da proprietà pubbliche che private salvo diverse prescrizioni del codice della strada.

Gli edifici appartenenti al medesimo lotto possono essere costruiti in adiacenza al confine, o minimo 5 m di distanza. Sono consentite distanze dai confini minori tra pareti non finestrate, (1,5 m + 1,5 m minimo). E' possibile l'edificazione reciproca dei box a confine (altezza massima dell'estradosso della copertura m. 2,60).

- Accessi e passi carrali:

La realizzazione degli accessi carrabili deve essere autorizzata nel rispetto delle disposizioni dettate dal codice della strada e dal suo regolamento di esecuzione e di attuazione. In assenza di cancelli automatizzati la distanza minima tra i cancelli di accesso agli spazi di pertinenza e la carreggiata o tra quest'ultima e la rampa di collegamento a spazi interrati/seminterrati non deve essere inferiore a 4,5 m.

- Recinzioni:

Le recinzioni non dovranno avere una altezza superiore a 2,00 mt - nei casi in cui la recinzione è in rete metallica o cancellate - dovranno essere realizzate con un muretto di base con h max 60 cm. Nel caso in cui la recinzione è in muro pieno, l'altezza complessiva di quest'ultimo deve essere minore o uguale rispetto alle recinzioni perimetrali, e in ogni caso non superiore a 2,00 m. La recinzione può essere realizzata con siepi, in prossimità di congiunzioni stradali, devono essere piantumate a minimo un metro entro il confine di proprietà.

All'interno di ogni lotto devono uniformarsi anche i cancelli a chiusura dei passi carrabili, pedonali ed eventuali tettucci di protezione dalle intemperie. Tali tettucci non dovranno sporgere su passaggi pubblici o percorsi di uso comune, anche in mancanza di marciapiede. Le recinzioni prospicienti strade e incroci dovranno essere realizzate con muretto h 60 cm e inferiata o rete metallica per un'altezza complessiva non superiore a mt 1,50.

- Decoro delle costruzioni:

Gli edifici, escluse le parti in mattone faccia a vista, devono essere intonacati e tinteggiati, non sono consentiti i rivestimenti murali plastici.

Le coperture inclinate dovranno avere una pendenza compresa tra il 30% ed il 40% in proporzione alla lunghezza delle falde. Per le falde inclinate è obbligatorio l'uso dei coppi.

Le cosiddette casette prefabbricate utilizzate per il ricovero degli attrezzi, non più di una per unità abitativa (escluso le palazzine), non infisse al suolo, ed aventi dimensioni ridotte (h. max interna 2,20 m; sup. max 9 mq), sono equiparate a arredi da giardino e non necessitano di autorizzazione comunale.

Non è ammessa la costruzione degli edifici su rilevati artificiali, nè il riporto di terreno contro parti di edificio seminterrate. I giardini devono essere mantenuti in piano.

- Verde privato:

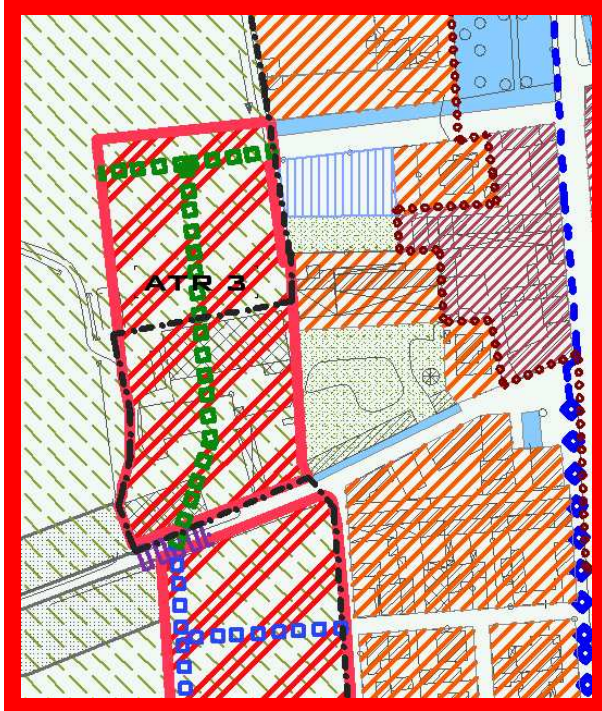
Almeno la metà della differenza tra la superficie fondiaria e la superficie coperta deve essere sistemata a verde e deve essere piantato, all'interno dei giardini di ogni singola abitazione, un albero di medio fusto o un arbusto ogni 100 mc. di edificato. Per le distanze dagli alberi dai confini si fa riferimento agli articoli del codice civile.

In fase di predisposizione del piano attuativo l'amministrazione si riserva di valutare soluzioni progettuali alternative.

#### 6) Misure di incentivazioni

Vedi articolo 12 NTA del PR0

## 1) Estratto tavola del DP 16 Previsioni di Piano



### LEGENDA:

#### AMBITI DI TRASFORMAZIONE



ATR = AMBITO DI TRASFORMAZIONE  
RESIDENZIALE



PREVISIONE STRATEGICA DELLA VIABILITA'  
A VALORE PRESCRITTIVO



PREVISIONE STRATEGICA DELLA VIABILITA'  
ALLARGAMENTO E NUOVI TRATTI STRADALI  
A VALORE INDICATIVO



PREVISIONE STRATEGICA DELLA  
VIABILITA' A VALORE INDICATIVO

## 2) Caratteri territoriali dell'ambito

L'area è posta al margine ovest dell'edificato, in continuità con le recenti edificazioni residenziali che presentano una criticità legata al sistema della viabilità. Già dal precedente PRG era stata individuata la localizzazione di una nuova strada sul margine ovest del quartiere.

## 3) Gli obiettivi puntuali dell'azione di governo

### 1 Sicurezza Viabilistica :

pianificazione e soluzione delle problematiche viabilistiche con la messa in sicurezza delle criticità rilevate dagli studi propedeutici.

### 3 Tutela dell'ambiente e della rete irrigua :

attenzione e continuo miglioramento della qualità degli spazi verdi esistenti e creazione di nuove aree per la formazione di punti di aggregazione; messa in atto di quanto pianificato attraverso il Reticolo Idrico Minore per la tutela dei corsi d'acqua superficiali;

### 5 Zone residenziali esistenti:

da razionalizzare, ricalibrare e riorganizzare attraverso interventi migliorativi in termini di dotazioni infrastrutturali; verranno messe in atto tutte le sinergie necessarie al fine di risolvere tutte le problematiche rilevate (viabilità, eventuali attività non consone alla zona...).

(Obbiettivi dell'Amministrazione presenti nel Documento di Piano)

#### 4) Previsioni di piano

Nuova viabilità che riesca a supportare l'attuale traffico veicolare. Qualificazione del margine urbano attraverso la costruzione di un luogo di paesaggio tra l'edificato e gli spazi agricoli.

Riqualificazione degli spazi per la creazione di adeguati marciapiedi. Previsione di una nuova viabilità in grado di deviare il traffico. Realizzazione di pista ciclabile in sede protetta.

#### 5) Direttive puntuali

##### Parametri urbanistici

St - Sup. territoriale =	9.260 mq
It min da realizzare = 0,7 mc/mq	It max da realizzare = 1,0 mc / mq
(It max raggiungibile con acquisto di volume da aree destinate a servizi pubblici e con le misure di incentivazione)	
Ut min. da realizzare = 0,23 mq/mq	Ut max da realizzare = 0,33 mq/mq
( Ut max raggiungibile con acquisto di SIp da aree destinate a servizi pubblici e con le misure di incentivazione)	
H. max	8,50 mt e/o 2 piani fuori terra più interrato
Rc – Rapporto di copertura	40 %
Sp – Sup. Permeabile	50 % area di pertinenza
Abitanti teorici	volume di progetto / 150 mc
Standard quantità	26.5 mq / abitante di cui 5 mq/ab a parcheggio pubblico
Standard qualità totale	50 % SIp di progetto di cui il 35% ( del 50%) da destinare a standard di qualità ambientale

##### Destinazioni d'uso ammesse:

Destinazione d'uso principale : Residenziale

Destinazioni d'uso compatibili: R, P2, C1, C4,C5, T, Ri, Fs 1, Fs 2, Fs 3, Fs 4, Fs 9.

##### Modalità attuative:

Piano attuativo

## Prescrizioni:

### ▪ Prescrizioni sulla viabilità:

Il piano attuativo deve creare una nuova strada di collegamento nord-sud in continuità con via Campagnola per collegarsi a via Nenni. Il valore indicativo evidenziato in legenda prescrive la necessità ma non la sede. Sulla nuova strada sarà collocata la vegetazione ( 1 pianta di alto fusto ogni 5 mt ) per la creazione dei coni ottici verso la campagna da effettuarsi anche sul lato ovest del lotto.

La sezione stradale della suddetta direttrice viaria non dovrà essere inferiore a 7 m. Detta direttrice dovrà prevedere inoltre l'inserimento di un percorso ciclopedonale lungo tutto il suo sviluppo di sezione adeguata per un doppio senso di marcia.

### ▪ Prescrizioni quanti / qualitative e planivolumetriche

Standard di quantità minimo da reperire obbligatoriamente nell'area 50 %

Standard di qualità da realizzare o monetizzare secondo le indicazioni del piano attuativo in accordo con l'Amministrazione comunale.

Ogni unità abitativa dovrà essere soggetta alla verifica di parcheggio privato pari a 10 mq ogni 100 mc e comunque dovranno essere garantiti almeno due posti auto per ogni unità abitativa.

Per le azioni di mitigazione / compensazione sulle componenti ambientali vedere quanto riportato nella tabella n 18 della VAS

### ▪ Prescrizioni morfologiche e tipologiche

#### • Tipologie ammesse:

case bi/trifamigliari e a schiera con massimo 5 elementi

#### • Distanze dai confini e tra gli edifici:

Vedi anche articolo 26, 27, 28, 29 delle presenti NTA del Piano delle Regole.

Gli edifici dovranno distare almeno 5 mt sia da proprietà pubbliche che private salvo diverse prescrizioni del codice della strada.

Gli edifici appartenenti al medesimo lotto possono essere costruiti in adiacenza al confine, o minimo 5 m di distanza. Sono consentite distanze dai confini minori tra pareti non finestrate, (1,5 m + 1,5 m minimo).

E' possibile l'edificazione reciproca dei box a confine (altezza massima dell'estradosso della copertura m. 2,60).

- Accessi e passi carrali :

La realizzazione degli accessi carrabili deve essere autorizzata nel rispetto delle disposizioni dettate dal codice della strada e dal suo regolamento di esecuzione e di attuazione.

In assenza di cancelli automatizzati la distanza minima tra i cancelli di accesso agli spazi di pertinenza e la carreggiata o tra quest'ultima e la rampa di collegamento a spazi interrati/seminterrati non deve essere inferiore a 4,5 m.

- Recinzioni:

Le recinzioni non dovranno avere una altezza superiore a 2,00 mt - nei casi in cui la recinzione è in rete metallica o cancellate - dovranno essere realizzate con un muretto di base con h max 60 cm,

Nel caso in cui la recinzione è in muro pieno, l'altezza complessiva di quest'ultimo deve essere minore o uguale rispetto alle recinzioni perimetrali, e in ogni caso non superiore a 2,00 m.

La recinzione può essere realizzata con siepi, in prossimità di congiunzioni stradali, devono essere piantumate a minimo un metro entro il confine di proprietà.

All'interno di ogni lotto devono uniformarsi anche i cancelli a chiusura dei passi carrabili, pedonali ed eventuali tettucci di protezione dalle intemperie. Tali tettucci non dovranno sporgere su passaggi pubblici o percorsi di uso comune, anche in mancanza di marciapiede.

Le recinzioni prospicienti strade e incroci dovranno essere realizzate con muretto h 60 cm e inferiata o rete metallica per un altezza complessiva non superiore a mt 1,50.

- Decoro delle costruzioni:

Gli edifici, escluse le parti in mattone faccia a vista, devono essere intonacati e tinteggiati, non sono consentiti i rivestimenti murali plastici.

Le coperture inclinate dovranno avere una pendenza compresa tra il 30% ed il 40% in proporzione alla lunghezza delle falde.

Per le falde inclinate è obbligatorio l'uso dei coppi.

Le cosiddette casette prefabbricate utilizzate per il ricovero degli attrezzi, non più di una per unità abitativa (escluso le palazzine), non infisse al suolo, ed aventi dimensioni ridotte (h. max interna 2,20 m; sup. max 9 mq), sono equiparate a arredi da giardino e non necessitano di autorizzazione comunale.

Non è ammessa la costruzione degli edifici su rilevati artificiali, nè il riporto di terreno contro parti di edificio seminterrate. I giardini devono

essere mantenuti in piano.

- Verde privato:

Almeno la metà della differenza tra la superficie fondiaria e la superficie coperta deve essere sistemata a verde e deve essere piantato, all'interno dei giardini di ogni singola abitazione, un albero di medio fusto o un arbusto ogni 100 mc. di edificato.

Per le distanze dagli alberi dai confini si fa riferimento agli articoli del codice civile.

In fase di predisposizione del piano attuativo l'amministrazione si riserva di valutare soluzioni progettuali alternative.

6) Misure di incentivazioni Vedi articolo 12 NTA del PR0



## 1) Estratto tavola del DP 16 Previsioni di Piano



## AMBITO RESIDENZIALE CONSOLIDATO

	A = AMBITO DEL CENTRO STORICO
	B1 = AMBITO RESIDENZIALE CONSOLIDATO BASSA DENSITA'
	B2 = AMBITO RESIDENZIALE CONSOLIDATO MEDIA DENSITA'
	PAC = PIANI ATTUATIVI IN CORSO
	ARR = AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE RESIDENZIALE
	B3 = VERDE PRIVATO

## 2) Caratteri territoriali dell'ambito

L'area è collocata in un punto strategico del paese; essa infatti si sviluppa sull'antica piazza di Pianengo. E' collocata all'interno del centro storico ed è caratterizzata dalla presenza di edifici di pregio architettonico, di spazi liberi e dalla adiacenza della ex scuola primaria.

### 3) Gli obiettivi puntuali dell'azione di governo

#### 1 Sicurezza viabilistica:

pianificazione e soluzione delle problematiche viabilistiche con la messa in sicurezza delle criticità rilevate dagli studi propedeutici;

#### 4 Centro storico:

da preservare e valorizzare come risorsa dell'intero territorio e come opportunità di utilizzo dell'edificato. Tale utilizzo si deve necessariamente inserire senza problematiche impattanti rispetto alla densità insediativa e rispetto alla viabilità storica esistente, pur tenendo conto delle attuali esigenze abitative

#### 5 Zone residenziali esistenti:

da razionalizzare, ricalibrare e riorganizzare attraverso interventi migliorativi in termini di dotazioni infrastrutturali; verranno messe in atto tutte le sinergie necessarie al fine di risolvere tutte le problematiche rilevate (viabilità, eventuali attività non consone alla zona...);

#### 8 Ambito dei servizi pubblici:

messa in atto di tutte le azioni politiche e amministrative volte alla conservazione ed al miglioramento dei servizi esistenti, nonché realizzazione di nuovi servizi in concomitanza con l'evolversi delle condizioni socio-economiche del territorio.

(Obiettivi dell'Amministrazione presenti nel Documento di Piano)

### 4) Previsioni di piano

Recupero funzionale ed edilizio dell'ambito con creazione di occasioni abitative adeguate alla rivitalizzazione del centro storico.

Creazione di una nuova centralità urbana che garantisca la presenza di un sistema integrato di funzioni pubbliche e private.

Recupero di fabbricati.

## 5) Direttive puntuali

### Parametri urbanistici

Sf- Sup. fondiaria =	5.620 mq di cui 2.450 mq di area libera
If min da realizzare = volume geometrico esistente	If max da realizzare = è il volume geometrico esistente che comunque non dovrà superare l'indice d'ambito comprensivo dell'area libera pari a 2 mc/mq, compresa l'eventuale incentivazione e/o l'acquisto di volume dalle aree destinate a servizi pubblici per un massimo non superiore al 15 % dell'indice d'ambito
Uf min. da realizzare = SIp esistente	Uf max da realizzare = è la SIp esistente che comunque non dovrà superare l'indice d'ambito comprensivo dell'area libera pari a 0,66 mq/mq, escluso l'eventuale incentivazione e/o l'acquisto di SIp dalle aree destinate a servizi pubblici per un massimo non superiore al 15 % dell'indice d'ambito
H. max	Per edifici esistenti è pari all'altezza esistente; per gli edifici di nuova costruzioni h= 10,50 m
Rc - Rapporto di copertura	50%
Sp - Sup. Permeabile	50% della sup fondiaria dedotta la sup coperta
Abitanti teorici	volume di progetto / 150 mc
Standard quantità	26.5 mq / abitante di cui 5 mq /ab di parcheggio pubblico da reperire nell'ambito;
Standard qualità totale	50 % SIp di progetto di cui il 35% ( del 50%) da destinare a standard di qualità ambientale

### Destinazioni d'uso ammesse:

Destinazione d'uso principale: Residenziale  
 Destinazioni d'uso compatibili: R, C1, C4,C5, T, A2 ( escluso agricompegno), Ri, Fs 1, Fs 2, Fs 3, Fs 4, Fs 9, Fs 11.

### Modalità attuative:

Piano attuativo

## Prescrizioni:

### ▪ Prescrizioni quanti / qualitative e piani volumetriche

Standard di quantità minimo da reperire obbligatoriamente nell'area 50 %

Standard di qualità da realizzare o monetizzare secondo le indicazioni del piano attuativo in accordo con l'Amministrazione comunale.

Ogni unità abitativa dovrà essere soggetta alla verifica di parcheggio privato pari a 10 mq ogni 100 mc e comunque dovranno essere garantiti almeno due posti auto per ogni unità abitativa.

Per le azioni di mitigazione / compensazione sulle componenti ambientali vedere quanto riportato nella tabella n 18 della VAS

### ▪ Prescrizioni morfologiche e tipologiche

#### • Tipologie ammesse:

case in linea, case a corte

#### • Distanze dai confini e tra gli edifici:

Articolo 26, 27, 28, 29 delle presenti NTA del Piano delle Regole.

#### • Accessi e passi carrabili :

La realizzazione degli accessi carrabili deve essere autorizzata nel rispetto delle disposizioni dettate dal codice della strada e dal suo regolamento di esecuzione e di attuazione.

La distanza minima tra i cancelli di accesso agli spazi di pertinenza e la carreggiata o tra quest'ultima e la rampa di collegamento a spazi interrati/seminterrati non deve essere inferiore a 4,5 m, in assenza di cancelli automatizzati.

#### • Recinzioni:

Vedi anche articolo 34.6 delle presenti NTA

Nelle recinzioni cieche di giardini privati dovranno essere ripristinate le aperture originali esistenti successivamente tamponate. Al fine di conseguire un miglioramento della qualità ambientale o della luminosità dello spazio pubblico, l'Amministrazione potrà invitare il proprietario richiedente il permesso di costruire ad estendere l'intervento anche all'eventuale recinzione cieca, realizzando o nuove aperture o una diminuzione dell'altezza, o la demolizione della stessa e la sua sostituzione con una cancellata trasparente.

Le recinzioni verso gli spazi pubblici dovranno riprendere i caratteri di quanto già in essere. E' vietato suddividere le corti con recinzioni, cancellate, muretti o reti metalliche. E' ammessa la suddivisione

mediante siepi.

All'interno di ogni lotto devono uniformarsi anche i cancelli a chiusura dei passi carrabili, pedonali ed eventuali tettucci di protezione dalle intemperie. Tali tettucci non dovranno sporgere su passaggi pubblici o percorsi di uso comune, anche in mancanza di marciapiede.

- Decoro delle costruzioni:

Vedi anche articolo 34.6 delle presenti NTA

Il "Piano Attuativo" dovrà essere corredato da un insieme di norme aggiuntive e specifiche per il trattamento delle singole caratteristiche dell'intervento, per la scelta delle tecnologie da adottarsi, dei materiali, dei particolari costruttivi, delle tinteggiature e per lo studio e la progettazione degli spazi pubblici e privati.

L'Amministrazione Comunale è tenuta a dotarsi di una "tabella colori" da seguire per le opere di tinteggiatura delle parti murarie e dei serramenti degli edifici compresi in questa zona.

Non sono ammesse nuove costruzioni di strutture prefabbricate.

Falde e coperture dovranno essere realizzate con pendenze tradizionali e con finitura in tegole curve (coppi preferibilmente di recupero). Non sono ammesse le coperture piane.

Le gronde dovranno riprendere per schemi e dimensioni quanto tipico della zona escludendo l'impiego del cemento armato a vista.

I porticati esistenti andranno mantenuti.

Gli intonaci saranno preferibilmente al civile con tinteggiatura. Non sono ammesse le tinte plastiche.

I serramenti dovranno avere taglio e partitura tradizionale, la dimensione di base, preferibilmente, di mt 1,05 con un rapporto minimo base/altezza di 0,60. Gli stessi dovranno essere realizzati in legno con finitura secondo le tabelle colori depositate presso l'Amministrazione Comunale.

I materiali di finitura dovranno essere il più possibile uniformi a quanto in uso sia per la scelta che per trattamento o lavorazione.

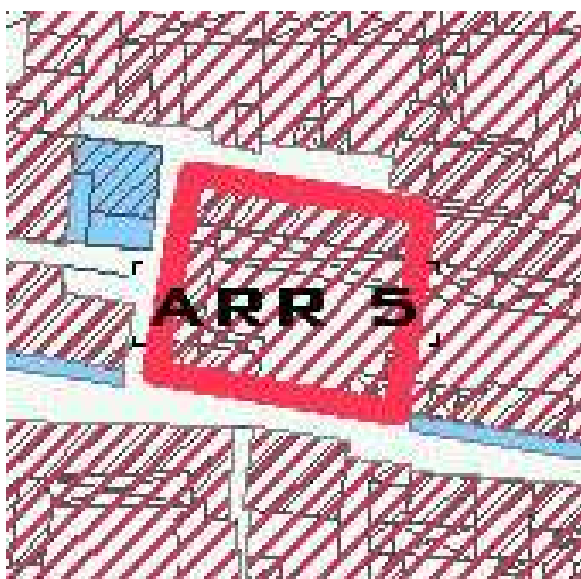
Eventuali deroghe ai limiti indicati potranno essere valutate dall'Amministrazione Comunale qualora lo richiedesse un accordo più armonioso con gli elementi costruttivi confinanti preesistenti.

In fase di predisposizione del piano attuativo l'amministrazione si riserva di valutare soluzioni progettuali alternative.

## 6) Misure di incentivazioni

Vedi articolo 12 NTA del PRO

## 1) Estratto tavola del DP 16 Previsioni di Piano



## AMBITO RESIDENZIALE CONSOLIDATO

	A = AMBITO DEL CENTRO STORICO
	B1 = AMBITO RESIDENZIALE CONSOLIDATO BASSA DENSITA'
	B2 = AMBITO RESIDENZIALE CONSOLIDATO MEDIA DENSITA'
	PA0 = PIANI ATTUATIVI IN CORSO
	ARR = AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE RESIDENZIALE
	B3 = VERDE PRIVATO

## 2) Caratteri territoriali dell'ambito

Area posta lungo la via Marconi, caratterizzata da un impianto storico importante (classica cascina lombarda a corte). L'area si trova all'interno dell'Ambito del Centro Storico e quindi soggetto a normative particolari volte alla conservazione degli elementi architettonici e urbanistici di pregio.

## 3) Gli obiettivi puntuali dell'azione di governo

## 4 Centro storico:

da preservare e valorizzare come risorsa dell'intero territorio e come opportunità di utilizzo dell'edificato. Tale utilizzo si deve necessariamente inserire senza problematiche impattanti rispetto alla densità insediativa e rispetto alla viabilità storica esistente, pur tenendo conto delle attuali esigenze abitative

## 5 Zone residenziali esistenti:

da razionalizzare, ricalibrare e riorganizzare attraverso interventi migliorativi in termini di dotazioni infrastrutturali; verranno messe in atto tutte le sinergie necessarie al fine di risolvere tutte le problematiche rilevate (viabilità, eventuali attività non consone alla zona...).(Obiettivi dell'Amministrazione presenti nel Documento di Piano)

#### 4) Previsioni di piano

Recupero funzionale e Riqualificazione edilizia dell'ambito con creazione di occasioni abitative adeguate alla rivitalizzazione del centro storico.

Riqualificazione del patrimonio edilizio-architettonico esistente.

#### 5) Direttive puntuali

##### Parametri urbanistici

Sf - Sup. fondiaria =	1.099 mq
If min da realizzare = volume geometrico esistente	If max da realizzare = è il volume geometrico esistente che comunque non dovrà superare l'indice d'ambito comprensivo dell'area libera pari a 2 mc/mq, compresa l'eventuale incentivazione e/o l'acquisto di volume dalle aree destinate a servizi pubblici per un massimo non superiore al 15 % dell'indice d'ambito
Uf min. da realizzare = SIp esistente	Uf max da realizzare = è la SIp esistente che comunque non dovrà superare l'indice d'ambito comprensivo dell'area libera pari a 0,66 mq/mq, escluso l'eventuale incentivazione e/o l'acquisto di SIp dalle aree destinate a servizi pubblici per un massimo non superiore al 15 % dell'indice d'ambito
H. max	Per edifici esistenti è pari all'altezza esistente; per gli edifici di nuova costruzioni h= 10,50 m
Rc - Rapporto di copertura	50%
Sp - Sup. Permeabile	50% della sup fondiaria dedotta la sup coperta
Abitanti teorici	volume di progetto / 150 mc
Standard quantità	26.5 mq / abitante di cui 5 mq/qb di parcheggio pubblico
Standard qualità totale	50 % SIp di progetto di cui il 35% ( del 50%) da destinare a standard di qualità ambientale

##### Destinazioni d'uso ammesse:

Destinazione d'uso principale : Residenziale

Destinazioni d'uso compatibili: R, C1, C4,C5, T, A2 ( escluso agricampeggio), Ri, Is 1, Fs 1, Fs 2, Fs 3, Fs 4, Fs 9, Fs 11.

##### Modalità attuative:

Piano attuativo

## Prescrizioni:

### ▪ Prescrizioni quanti / qualitative e piani volumetriche

Standard di quantità minimo da reperire obbligatoriamente nell'area 50 %

Standard di qualità da realizzare o monetizzare secondo le indicazioni del piano attuativo in accordo con l'Amministrazione comunale.

Ogni unità abitativa dovrà essere soggetta alla verifica di parcheggio privato pari a 10 mq ogni 100 mc e comunque dovranno essere garantiti almeno due posti auto per ogni unità abitativa.

Per le azioni di mitigazione / compensazione sulle componenti ambientali vedere quanto riportato nella tabella n 18 della VAS

### ▪ Prescrizioni morfologiche e tipologiche:

#### • Tipologie ammesse:

case in linea, case a corte

#### • Distanze dai confini e tra gli edifici:

Articolo 26, 27, 28, 29 delle presenti NTA del Piano delle Regole.

#### • Accessi e passi carrabili:

La realizzazione degli accessi carrabili deve essere autorizzata nel rispetto delle disposizioni dettate dal codice della strada e dal suo regolamento di esecuzione e di attuazione.

La distanza minima tra i cancelli di accesso agli spazi di pertinenza e la carreggiata o tra quest'ultima e la rampa di collegamento a spazi interrati/seminterrati non deve essere inferiore a 4,5 m, in assenza di cancelli automatizzati.

#### • Recinzioni:

Vedi anche articolo 34.6 delle presenti NTA

Nelle recinzioni cieche di giardini privati dovranno essere ripristinate le aperture originali esistenti successivamente tamponate. Al fine di conseguire un miglioramento della qualità ambientale o della luminosità dello spazio pubblico, l'Amministrazione potrà invitare il proprietario richiedente il permesso di costruire ad estendere l'intervento anche all'eventuale recinzione cieca, realizzando o nuove aperture o una diminuzione dell'altezza, o la demolizione della stessa e la sua sostituzione con una cancellata trasparente.

Le recinzioni verso gli spazi pubblici dovranno riprendere i caratteri di quanto già in essere. E' vietato suddividere le corti con recinzioni, cancellate, muretti o reti metalliche. E' ammessa la suddivisione mediante siepi.

All'interno di ogni lotto devono uniformarsi anche i cancelli a chiusura dei passi carrabili, pedonali ed eventuali tettucci di protezione dalle intemperie. Tali



tettucci non dovranno sporgere su passaggi pubblici o percorsi di uso comune, anche in mancanza di marciapiede.

- Decoro delle costruzioni:

Vedi anche articolo 34.6 delle presenti NTA

Il "Piano Attuativo" dovrà essere corredato da un insieme di norme aggiuntive e specifiche per il trattamento delle singole caratteristiche dell'intervento, per la scelta delle tecnologie da adottarsi, dei materiali, dei particolari costruttivi, delle tinteggiature e per lo studio e la progettazione degli spazi pubblici e privati.

L'Amministrazione Comunale è tenuta a dotarsi di una "tabella colori" da seguire per le opere di tinteggiatura delle parti murarie e dei serramenti degli edifici compresi in questa zona.

Non sono ammesse nuove costruzioni di strutture prefabbricate.

Falde e coperture dovranno essere realizzate con pendenze tradizionali e con finitura in tegole curve (coppi preferibilmente di recupero). Non sono ammesse le coperture piane.

Le gronde dovranno riprendere per schemi e dimensioni quanto tipico della zona escludendo l'impiego del cemento armato a vista.

I porticati esistenti andranno mantenuti.

Gli intonaci saranno preferibilmente al civile con tinteggiatura. Non sono ammesse le tinte plastiche.

I serramenti dovranno avere taglio e partitura tradizionale, la dimensione di base, preferibilmente, di mt 1,05 con un rapporto minimo base/altezza di 0,60. Gli stessi dovranno essere realizzati in legno con finitura secondo le tabelle colori depositate presso l'Amministrazione Comunale.

I materiali di finitura dovranno essere il più possibile uniformi a quanto in uso sia per la scelta che per trattamento o lavorazione.

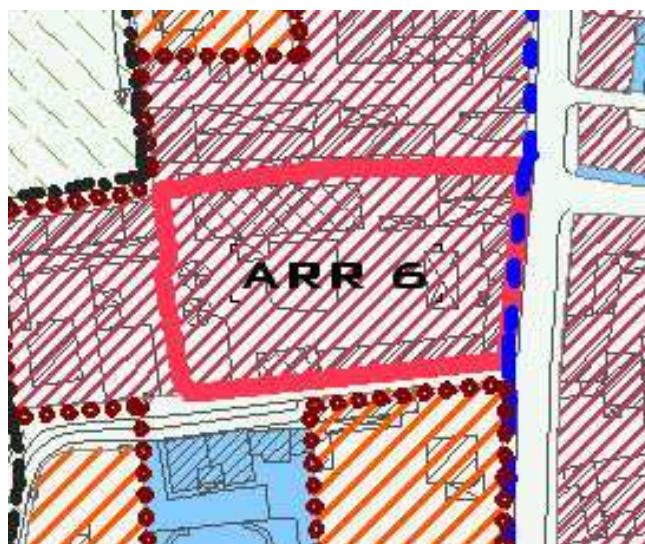
Eventuali deroghe ai limiti indicati potranno essere valutate dall'Amministrazione Comunale qualora lo richiedesse un accordo più armonioso con gli elementi costruttivi confinanti preesistenti.

In fase di predisposizione del piano attuativo l'amministrazione si riserva di valutare soluzioni progettuali alternative.

## 6) Misure di incentivazioni

Vedi articolo 12 NTA del PR0

## 1) Estratto tavola del DP 16 Previsioni di Piano



## AMBITO RESIDENZIALE CONSOLIDATO

	A = AMBITO DEL CENTRO STORICO
	B1 = AMBITO RESIDENZIALE CONSOLIDATO BASSA DENSITA'
	B2 = AMBITO RESIDENZIALE CONSOLIDATO MEDIA DENSITA'
	PAC = PIANI ATTUATIVI IN CORSO
	ARR = AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE RESIDENZIALE
	B3 = VERDE PRIVATO

## 2) Caratteri territoriali dell'ambito

Area posta lungo la direttrice di attraversamento sud nord di Pianengo, caratterizzata dalla adiacenza con il nucleo storico posto ad est di via Roma: l'attività agricola è cessata e l'edificio padronale è solo parzialmente destinato a residenza. L'edificio padronale è composto da più corpi di fabbrica di differenti datazioni e di interesse architettonico e testimoniale. Sono presenti edifici accessori con caratteristiche costruttive ed architettoniche originarie.

### 3) Gli obiettivi puntuali dell'azione di governo

#### 4 Centro storico:

da preservare e valorizzare come risorsa dell'intero territorio e come opportunità di utilizzo dell'edificato. Tale utilizzo si deve necessariamente inserire senza problematiche impattanti rispetto alla densità insediativa e rispetto alla viabilità storica esistente, pur tenendo conto delle attuali esigenze abitative

#### 5 Zone residenziali esistenti:

da razionalizzare, ricalibrare e riorganizzare attraverso interventi migliorativi in termini di dotazioni infrastrutturali; verranno messe in atto tutte le sinergie necessarie al fine di risolvere tutte le problematiche rilevate (viabilità, eventuali attività non consone alla zona...);

#### 8 Ambito dei servizi pubblici:

messa in atto di tutte le azioni politiche e amministrative volte alla conservazione ed al miglioramento dei servizi esistenti, nonché realizzazione di nuovi servizi in concomitanza con l'evolversi delle condizioni socio-economiche del territorio.

(Obiettivi dell'Amministrazione presenti nel Documento di Piano)

### 4) Previsioni di piano

Riqualificazione edilizia dell'ambito con creazione di occasioni abitative adeguate alla rivitalizzazione del centro storico.

Recupero funzionale ed edilizio dell'ambito con creazione di occasioni abitative adeguate alla rivitalizzazione del centro storico.

Riqualificazione del patrimonio edilizio-architettonico esistente.

## 5) Direttive puntuali

### Parametri urbanistici

Sf - Sup. fondiaria =	3.342 mq
If min da realizzare = volume esistente	If max da realizzare = è il volume geometrico esistente che comunque non dovrà superare l'indice d'ambito comprensivo dell'area libera pari a 2 mc/mq, compresa l'eventuale incentivazione e/o l'acquisto di volume dalle aree destinate a servizi pubblici per un massimo non superiore al 15 % dell'indice d'ambito
Uf min. da realizzare = SIp esistente	Uf max da realizzare = è la SIp esistente che comunque non dovrà superare l'indice d'ambito comprensivo dell'area libera pari a 0,66 mq/mq, escluso l'eventuale incentivazione e/o l'acquisto di SIp dalle aree destinate a servizi pubblici per un massimo non superiore al 15 % dell'indice d'ambito
H. max	Per edifici esistenti è pari all'altezza esistente; per gli edifici di nuova costruzioni h= 10,50 m
Rc - Rapporto di copertura	50%
Sp - Sup. Permeabile	50% della sup fondiaria dedotta la sup coperta
Abitanti teorici	volume di progetto / 150 mc
Standard quantità	26.5 mq / abitante di cui 5 mq/ab a parcheggio pubblico
Standard qualità totale	50 % SIp di progetto di cui il 35% ( del 50%) da destinare a standard di qualità ambientale

### Destinazioni d'uso ammesse:

Destinazione d'uso principale : Residenziale

Destinazioni d'uso compatibili: R, C1, C4,C5, T, A2 ( escluso agricampeggio), Ri, Is 1, Fs 1, Fs 2, Fs 3, Fs 4, Fs 9, Fs 11.

### Modalità attuative:

Piano attuativo

### Prescrizioni:

▪ Prescrizioni quanti / qualitative e piani volumetriche

Standard di quantità minimo da reperire obbligatoriamente nell'area 50 %

Standard di qualità da realizzare o monetizzare secondo le indicazioni del piano attuativo in accordo con l'Amministrazione comunale.

Ogni unità abitativa dovrà essere soggetta alla verifica di parcheggio privato pari a 10 mq ogni 100 mc e comunque dovranno essere garantiti almeno due posti auto per ogni unità abitativa.

Per le azioni di mitigazione / compensazione sulle componenti ambientali vedere quanto riportato nella tabella n 18 della VAS

▪ Prescrizioni morfologiche e tipologiche

• Tipologie ammesse:

case in linea, case a corte

• Distanze dai confini e tra gli edifici:

Articolo 26, 27, 28, 29 delle presenti NTA del Piano delle Regole.

• Accessi e passi carrabili :

La realizzazione degli accessi carrabili deve essere autorizzata nel rispetto delle disposizioni dettate dal codice della strada e dal suo regolamento di esecuzione e di attuazione.

La distanza minima tra i cancelli di accesso agli spazi di pertinenza e la carreggiata o tra quest'ultima e la rampa di collegamento a spazi interrati/seminterrati non deve essere inferiore a 4,5 m, in assenza di cancelli automatizzati.

• Recinzioni:

Vedi anche articolo 34.6 delle presenti NTA

Nelle recinzioni cieche di giardini privati dovranno essere ripristinate le aperture originali esistenti successivamente tamponate. Al fine di conseguire un miglioramento della qualità ambientale o della luminosità dello spazio pubblico, l'Amministrazione potrà invitare il proprietario richiedente il permesso di costruire ad estendere l'intervento anche all'eventuale recinzione cieca, realizzando o nuove aperture o una diminuzione dell'altezza, o la demolizione della stessa e la sua sostituzione con una cancellata trasparente.

Le recinzioni verso gli spazi pubblici dovranno riprendere i caratteri di quanto già in essere. E' vietato suddividere le corti con recinzioni, cancellate, muretti o reti metalliche. E' ammessa la suddivisione mediante siepi.

All'interno di ogni lotto devono uniformarsi anche i cancelli a chiusura

dei passi carrabili, pedonali ed eventuali tettucci di protezione dalle intemperie. Tali tettucci non dovranno sporgere su passaggi pubblici o percorsi di uso comune, anche in mancanza di marciapiede.

- Decoro delle costruzioni:

Vedi anche articolo 34.6 delle presenti NTA

Il "Piano Attuativo" dovrà essere corredato da un insieme di norme aggiuntive e specifiche per il trattamento delle singole caratteristiche dell'intervento, per la scelta delle tecnologie da adottarsi, dei materiali, dei particolari costruttivi, delle tinteggiature e per lo studio e la progettazione degli spazi pubblici e privati.

L'Amministrazione Comunale è tenuta a dotarsi di una "tabella colori" da seguire per le opere di tinteggiatura delle parti murarie e dei serramenti degli edifici compresi in questa zona.

Non sono ammesse nuove costruzioni di strutture prefabbricate.

Falde e coperture dovranno essere realizzate con pendenze tradizionali e con finitura in tegole curve (coppi preferibilmente di recupero). Non sono ammesse le coperture piane.

Le gronde dovranno riprendere per schemi e dimensioni quanto tipico della zona escludendo l'impiego del cemento armato a vista.

I porticati esistenti andranno mantenuti.

Gli intonaci saranno preferibilmente al civile con tinteggiatura. Non sono ammesse le tinte plastiche.

I serramenti dovranno avere taglio e partitura tradizionale, la dimensione di base, preferibilmente, di mt 1,05 con un rapporto minimo base/altezza di 0,60. Gli stessi dovranno essere realizzati in legno con finitura secondo le tabelle colori depositate presso l'Amministrazione Comunale.

I materiali di finitura dovranno essere il più possibile uniformi a quanto in uso sia per la scelta che per trattamento o lavorazione.

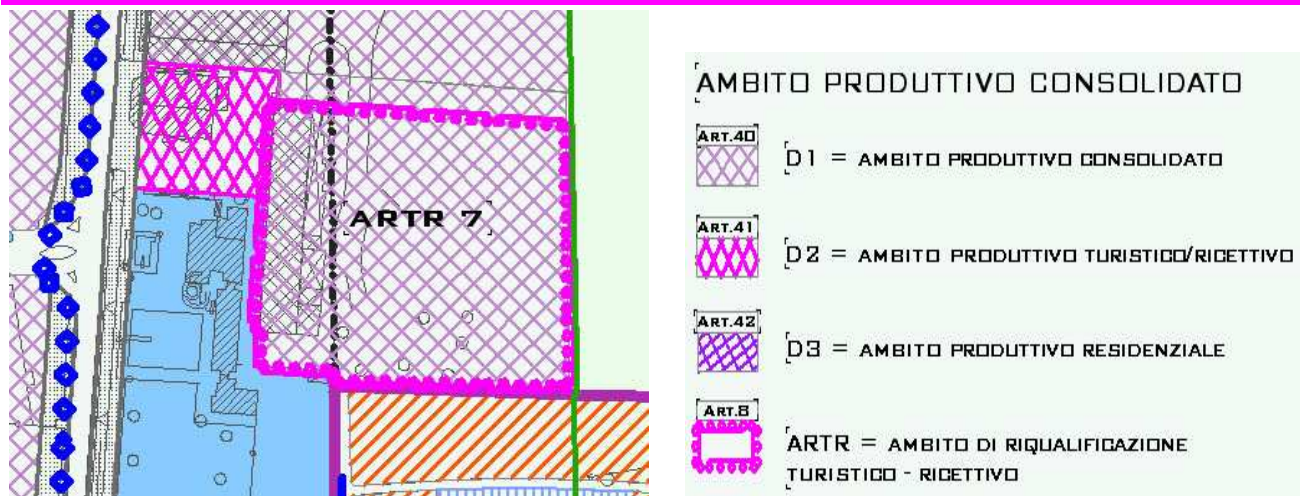
Eventuali deroghe ai limiti indicati potranno essere valutate dall'Amministrazione Comunale qualora lo richiedesse un accordo più armonioso con gli elementi costruttivi confinanti preesistenti.

In fase di predisposizione del piano attuativo l'amministrazione si riserva di valutare soluzioni progettuali alternative.

## 6) Misure di incentivazioni

Vedi articolo 12 NTA del PR0

## 1) Estratto tavola del DP 16 Previsioni di Piano



## 2) Caratteri territoriali dell'ambito

L'area è posta in aderenza al sistema dei servizi privati dell'hotel e della piscina. Nel precedente PRG l'area era inserita in una zona a carattere produttivo mai attivata. L'area risulta adiacente al perimetro del parco del Serio e pertanto dovrà essere assoggettata alle norme del PTC riguardanti tali tipologie di aree.

## 3) Gli obiettivi puntuali dell'azione di governo

8 Ambito dei servizi pubblici:

messa in atto di tutte le azioni politiche e amministrative volte alla conservazione ed al miglioramento dei servizi esistenti, nonché realizzazione di nuovi servizi in concomitanza con l'evolversi delle condizioni socio-economiche del territorio.

(Obiettivi dell'Amministrazione presenti nel Documento di Piano)

## 4) Previsioni di piano

Trasformazione dell'area produttiva a nord est in turistico ricettiva

Creazione di spazi attrezzati e fruibili che garantiscano interessanti prospettive visuali del paesaggio



## 5) Direttive puntuali

### Parametri urbanistici

St - Sup. territoriale =	10.300 mq
Ut min. da realizzare = 0,25 mq/mq	Ut max da realizzare = 0,30 mq/mq ( Ut max raggiungibile con acquisto di Slp da aree destinate a servizi pubblici e con le misure di incentivazione)
H. max	11,00 ml e/0 tre piani fuori terra
Rc – Rapporto di copertura	35 %
Sp – Sup. Permeabile	60%
Standard quantità	superficie a verde: 50% della Slp parcheggi di uso pubblico: 1 posto auto ogni tre utenti ed in ogni caso non inferiore al 50 % della Slp
Standard qualità totale	100 % Slp di progetto di cui il 35% ( del 100%) da destinare a standard di qualità ambientale

### Destinazioni d'uso ammesse:

Destinazione d'uso principale : Turistica ricettiva D3

Destinazioni d'uso compatibili: Ri, Is1, Is2, Is3, Fs1, Fs3, Fs4, Fs6, Fs11

### Modalità attuative:

Piano attuativo

### Prescrizioni:

- Prescrizioni sulla viabilità

Nell'ambito si dovrà prevedere un accesso in continuità con il parcheggio dell'Hotel Faro e un accesso in continuità con la viabilità prevista dal nuovo PEEP

- Prescrizioni quanti / qualitative e piani volumetriche ( vedi anche art. 42 )

Standard di quantità da reperire obbligatoriamente nell'area  
Standard di qualità da realizzare o monetizzare secondo le indicazioni del piano attuativo in accordo con l'Amministrazione comunale.  
Dovrà essere prevista una fascia di verde di mitigazione verso il PEEP a sue e verso l'area produttiva a nord di una profondità minima di m 15 .  
La scelta delle essenze arbustive e arboree deve avvenire tra quelle



specificate nell'allegato del PTC del Parco del Serio.

Per le azioni di mitigazione / compensazione sulle componenti ambientali vedere quanto riportato nella tabella n 18 della VAS

- Prescrizioni morfologiche e tipologiche

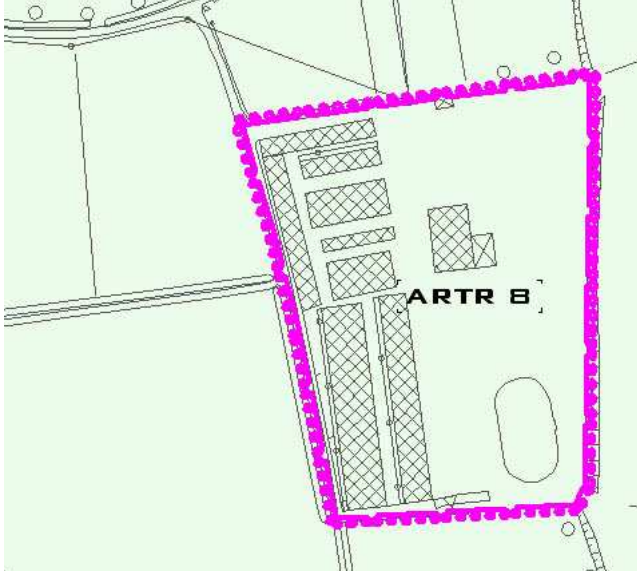
Da definire in sede del relativo piano attuativo

In fase di predisposizione del piano attuativo l'amministrazione si riserva di valutare soluzioni progettuali alternative.

#### 6) Misure di incentivazioni

Vedi articolo 12 NTA del PRO

## 1) Estratto tavola del DP 16 Previsioni di Piano



### AMBITO PRODUTTIVO CONSOLIDATO



D1 = AMBITO PRODUTTIVO CONSOLIDATO



D2 = AMBITO PRODUTTIVO TURISTICO/RIGETTIVO



D3 = AMBITO PRODUTTIVO RESIDENZIALE



ARTR = AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE  
TURISTICO - RIGETTIVO

## 2) Caratteri territoriali dell'ambito

L'area è posta interamente all'interno del Parco del Serio. Attualmente c'è in essere un allevamento suinicolo. L'area si trova in aderenza con l'itinerario sovra comunale del Parco del Serio

## 3) Gli obiettivi puntuali dell'azione di governo

2 Ambito naturalistico del Parco del Serio:

valorizzazione del sistema della rete dei corridoio ecologici e dei percorsi ciclopedonali e campestri, al fine di incentivare anche la risorsa del sistema turistico minore che caratterizza il nostro territorio;

7 Tutela dell'ambiente e della rete irrigua:

attenzione e continuo miglioramento della qualità degli spazi verdi esistenti e creazione di nuove aree per la formazione di punti di aggregazione; messa in atto di quanto pianificato attraverso il Reticolo Idrico Minore per la tutela dei corsi d'acqua superficiali. (Obbiettivi dell'Amministrazione presenti nel Documento di Piano)

#### 4) Previsioni di piano

Si prevede la creazione di un ambito agrituristico di fruizione pubblica con il recupero architettonico di fabbricati esistenti.

Articolare una rete comunale (piste, percorsi promiscui organizzati e strade interpoderali attrezzate) connessa con gli itinerari ciclo-ambientali provinciali.

#### 5) Direttive puntuali

##### Parametri urbanistici

St - Sup. territoriale =	18.900 mq
Ut min. da realizzare = 0,10 mq/mq	Ut max da realizzare = 0.15 mq/mq ( Ut max raggiungibile con acquisto di Slp da aree destinate a servizi pubblici e con le misure di incentivazione)
H. max	11,00 ml e/0 tre piani fuori terra
Rc – Rapporto di copertura	20%
Sp – Sup. Permeabile	60%
Standard quantità	superficie a verde: 50% della Slp parcheggi di uso pubblico: 1 posto auto ogni tre utenti ed in ogni caso non inferiore al 50 % della Slp
Standard qualità totale	100 % Slp di progetto di cui il 35% ( del 100%) da destinare a standard di qualità ambientale

##### Destinazioni d'uso ammesse:

Destinazione d'uso principale : A.2 Attività agrituristiche

##### Modalità attuative:

Accordo di Programma tra l'amministrazione comunale, l'Ente Parco del Serio e la Provincia e relativo Piano Attuativo

##### Prescrizioni:

- Prescrizioni sulla viabilità  
Messa in sicurezza e ricalibrazione della sede stradale
- Prescrizioni quanti / qualitative e piani volumetriche ( vedi anche art. 42 )

Standard di quantità da reperire obbligatoriamente nell'area  
Standard di qualità da realizzare o monetizzare secondo le indicazioni del piano attuativo in accordo con l'Amministrazione comunale.  
Per le azioni di mitigazione / compensazione sulle componenti ambientali vedere quanto riportato nella tabella n 18 della VAS

- Prescrizioni morfologiche e tipologiche  
Da definire in sede relativo piano attuativo
  
- Prescrizioni idrogeologiche  
Qualsiasi intervento dovrà essere supportato da un apposito studio geologico, geotecnico ed idraulico ( rif. Art 4 delle NORME GEOLOGICHE DI PIANO) che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di rischio idrogeologico presente

In fase di predisposizione del piano attuativo l'amministrazione si riserva di valutare soluzioni progettuali alternative.

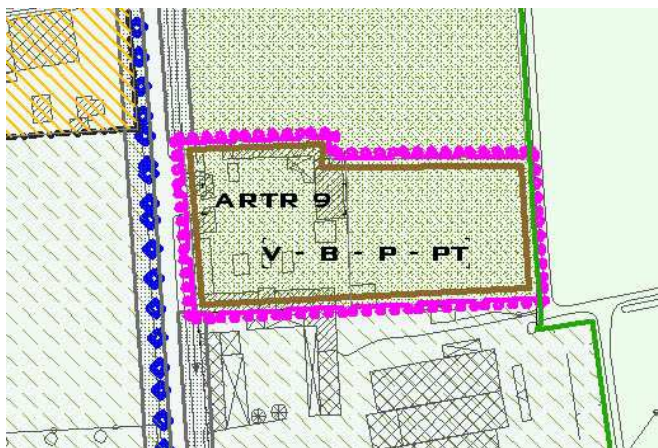
#### 6) Misure di incentivazioni

Vedi articolo 12 NTA del PR0

#### Note

L'area del suddetto ambito di riqualificazione ricade attualmente nell'ambito di tutela e salvaguardia del Parco del Serio ( E3). Tale ambito di riqualificazione dovrà quindi essere sottoposto ad Accordo di Programma (con il relativo Programma Integrato di Intervento) tra l'amministrazione Comunale , la Provincia, l'ente Parco e la proprietà dell'area. L'Accordo di Programma dovrà garantire nella sua mission un'elevata utilità pubblica dell'intervento accompagnata dalla riqualificazione ambientale dell'area stessa. Dovrà essere verificato l'art. 39 della normativa del PTCP.

## 1) Estratto tavola del DP 16 Previsioni di Piano



AMBITO PRODUTTIVO CONSOLIDATO	
	D1 = AMBITO PRODUTTIVO CONSOLIDATO
	D2 = AMBITO PRODUTTIVO TURISTICO/RIGETTIVO
	D3 = AMBITO PRODUTTIVO RESIDENZIALE
	ARTR = AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE TURISTICO - RIGETTIVO
<b>EDIFICI VINCOLATI:</b>	
	V = VINCOLO DA PGT
	B = VINCOLO DA BENI CULTURALI ART. 10 D.LGS 42/2004
	P = VINCOLO DA PARCO DEL SERIO
	PT = VINCOLO DA PROV. DI CREMONA

## 2) Caratteri territoriali dell'ambito

L'area in oggetto si trova nell'estremità sud del territorio comunale verso la città di Crema. Gli edifici esistenti sono soggetti a vincoli di vario ordine. L'intorno delle residenze presenta un elevato valore paesaggistico con la presenza di boschi di forte relazione col complesso residenziale.

## 3) Gli obiettivi puntuali dell'azione di governo

2 Ambito naturalistico del Parco del Serio:  
valorizzazione del sistema della rete dei corridoio ecologici e dei percorsi ciclopedonali e campestri, al fine di incentivare anche la risorsa del sistema turistico minore che caratterizza il nostro territorio;

7 Tutela dell'ambiente e della rete irrigua:  
attenzione e continuo miglioramento della qualità degli spazi verdi esistenti e creazione di nuove aree per la formazione di punti di aggregazione; messa in atto di quanto pianificato attraverso il Reticolo Idrico Minore per la tutela dei corsi d'acqua superficiali.  
(Obbiettivi dell'Amministrazione presenti nel Documento di Piano)

#### 4) Previsioni di piano

Riconversione di Villa Torre Zurli in complesso turistico ricettivo.

Riqualificazione del patrimonio edilizio-architettonico esistente.

Creazione di spazi attrezzati e fruibili che garantiscano interessanti prospettive visuali del paesaggio

#### 5) Direttive puntuali

##### Parametri urbanistici

Sf - Sup. fondiaria =	9.600 mq
Uf min. da realizzare = 70% SIp esistente	Uf max da realizzare =100% SIp esistente
( Uf max raggiungibile con acquisto di SIp da aree destinate a servizi pubblici e con le misure di incentivazione)	
H. max	esistente
Rc – Rapporto di copertura	esistente
Sp – Sup. Permeabile	esistente
Standard quantità	superficie a verde: 50% della SIp parcheggi di uso pubblico: 1 posto auto ogni tre utenti ed in ogni caso non inferiore al 50 % della SIp
Standard qualità totale	100 % SIp di progetto di cui il 35% ( del 100%) da destinare a standard di qualità ambientale

##### Destinazioni d'uso ammesse:

Destinazione d'uso principale : Turistica ricettiva D3

Destinazioni d'uso compatibili: Ri, Is1, Is2, Is3

##### Modalità attuative:

Piano attuativo

##### Prescrizioni:

- Prescrizioni quanti / qualitative e piani volumetriche ( vedi anche art. 42 )  
Standard di quantità da reperire obbligatoriamente nell'area non inferiore al 50 %

Standard di qualità da realizzare o monetizzare secondo le indicazioni del piano attuativo in accordo con l'Amministrazione comunale.

A scomputo dello standard qualitativo, l'amministrazione comunale evidenzia come carattere orientativo l'assoggettare ad uso pubblico "il bosco degli Uccellini" posto a nord della Torre de Zurli, individuato negli elaborati grafici del Piano delle Regole.

- **Prescrizioni morfologiche e tipologiche**

Vedi anche articolo 57 delle presenti NTA del Piano delle Regole

L'intervento dovrà mantenere inalterata la sagoma del volume esistente, in ogni caso il Piano attuativo dovrà essere sottoposto a parere della Soprintendenza. L'intervento sarà concesso solo su parere favorevole della Soprintendenza.

Il giardino della villa dovrà essere preservato integralmente e restaurato nelle parti in cattivo stato

- Recinzioni:

Articolo 34.6 delle presenti NTA

Nelle recinzioni cieche di giardini privati dovranno essere ripristinate le aperture originali esistenti successivamente tamponate. Al fine di conseguire un miglioramento della qualità ambientale o della luminosità dello spazio pubblico, l'Amministrazione potrà invitare il proprietario richiedente la Concessione ad estendere l'intervento anche all'eventuale recinzione cieca, realizzando o nuove aperture o una diminuzione dell'altezza, o la demolizione della stessa e la sua sostituzione con una cancellata trasparente.

Le recinzioni verso gli spazi pubblici dovranno riprendere i caratteri di quanto già in essere. E' vietato suddividere le corti con recinzioni, cancellate, muretti o reti metalliche. E' ammessa la suddivisione mediante siepi.

All'interno di ogni lotto devono uniformarsi anche i cancelli a chiusura dei passi carrabili, pedonali ed eventuali tettucci di protezione dalle intemperie. Tali tettucci non dovranno sporgere su passaggi pubblici o percorsi di uso comune, anche in mancanza di marciapiede.

- Decoro delle costruzioni:

Articolo 34.6 delle presenti NTA

Il "Piano Attuativo" dovrà essere corredato da un insieme di norme aggiuntive e specifiche per il trattamento delle singole caratteristiche dell'intervento, per la scelta delle tecnologie da adottarsi, dei materiali, dei particolari costruttivi, delle tinteggiature e per lo studio e la

progettazione degli spazi pubblici e privati.

L'Amministrazione Comunale è tenuta a dotarsi di una "tabella colori" da seguire per le opere di tinteggiatura delle parti murarie e dei serramenti degli edifici compresi in questa zona.

Non sono ammesse nuove costruzioni di strutture prefabbricate.

Falde e coperture dovranno essere realizzate con pendenze tradizionali e con finitura in tegole curve (coppi preferibilmente di recupero). Non sono ammesse le coperture piane.

Le gronde dovranno riprendere per schemi e dimensioni quanto tipico della zona escludendo l'impiego del cemento armato a vista.

I porticati esistenti andranno mantenuti.

Gli intonaci saranno preferibilmente al civile con tinteggiatura. Non sono ammesse le tinte plastiche.

I serramenti dovranno avere taglio e partitura tradizionale, la dimensione di base, preferibilmente, di mt 1,05 con un rapporto minimo base/altezza di 0,60. Gli stessi dovranno essere realizzati in legno con finitura secondo le tabelle colori depositate presso l'Amministrazione Comunale.

I materiali di finitura dovranno essere il più possibile uniformi a quanto in uso sia per la scelta che per trattamento o lavorazione.

Eventuali deroghe ai limiti indicati potranno essere valutate dall'Amministrazione Comunale qualora lo richiedesse un accordo più armonioso con recinzioni confinanti preesistenti.

In fase di predisposizione del piano attuativo l'amministrazione si riserva di valutare soluzioni progettuali alternative.

#### 6) Misure di incentivazioni

Vedi articolo 12 NTA del PR0