

COMUNE DI AZZANELLO

Provincia di Cremona



terre dei navigli

Annicco, Azzanello, Cappella Cantone, Casalbuttano ed Uniti,
Casalmorano, Castelvisconti, Cumignano sul Naviglio, Genivolta, Paderno Ponchielli, Soresina, Trigolo

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Piano delle Regole - PR

ottobre 2009



Progettisti

arch. Andrea Arcidiacono
arch. Gabriele Calmanti

con

arch. Viviana di Martino
arch. Barbara Piga

Politecnico di Milano
Dipartimento di Architettura e
Pianificazione – DiAP
Laboratorio Sit & Piani

Responsabile informatizzazione

arch. Emilio Guastamacchia

Adottato con delibera di C.C. nr. **25 del 14.05.2009**

Approvato con delibera di C.C. nr. **41 del 23.10.2009**

Il Sindaco

l'Assessore

Il Segretario comunale

Elaborato PR2

**Variato a seguito del recepimento di
osservazioni e del parere di compatibilità con il
PTCP della Provincia di Cremona e con il
parere di conformità al PTC del Parco regionale
Oglio Nord**

Norme di Attuazione - NdA

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Piano delle Regole - PR

Elaborato PR2 NORME DI ATTUAZIONE NdA

ottobre 2009

Variato a seguito del recepimento di osservazioni e del parere di compatibilità con il PTCP della Provincia di Cremona e con il parere di conformità al PTC del Parco regionale Oglio Nord



Progettisti

arch. Andrea Arcidiacono
arch. Gabriele Calmanti

con

arch. Viviana di Martino
arch. Barbara Piga

Politecnico di Milano
Dipartimento di Architettura e
Pianificazione – DiAP
Laboratorio Sit & Piani

Responsabile informatizzazione
arch. Emilio Guastamacchia

Ufficio Tecnico di Azzanello
arch. Valeria Rizzi

Ufficio di Governo del Territorio delle Terre dei Navigli
arch. Sara Delledonne
arch. Luca Menci
arch. Roberto Bertoli
arch. Andrea Manuelli

Indice generale

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1	Principi, finalità e contenuti del Piano delle Regole	pag	6
Art. 2	Elaborati costitutivi	pag	7
Art. 3	Validità ed efficacia	pag	8
Art. 4	Attuazione del Piano delle Regole	pag	8
Art. 5	Principi interpretativi	pag	9
Art. 6	Recepimento delle previsioni sovraordinate e prevalenti	pag	9

TITOLO II SISTEMA AMBIENTALE E AGRICOLO

Art. 7	Definizioni, obiettivi generali e componenti	pag	10
Art. 8	Ambito del Parco regionale Oglio Nord	pag	11
Art. 9	Aree della Rete ecologica intercomunale delle Terre dei Navigli	pag	11
Art. 10	Rete ecologica locale	pag	13
Art. 11	Zone, ambiti e elementi di pregio ambientale, di tutela e rispetto	pag	14
Art. 12	Zone agricole ad elevata valenza ecologica della valle dell'Oglio	pag	18
Art. 13	Zone agricole di prevalente interesse paesaggistico e naturalistico della Valle del Morbasco e dei Navigli	pag	19
Art. 14	Zone agricole di interesse paesaggistico della Valle del Morbasco e dei Navigli	pag	22
Art. 15	Zone agricole produttive	pag	24
Art. 16	Insedimenti rurali di pregio	pag	25
Art. 17	Allevamenti zootecnici e distanze dai nuclei urbani	pag	27
Art. 18	Edifici extragricoli esistenti in territorio agricolo	pag	28

TITOLO III SISTEMA DELLA MOBILITA'

Art. 19	Definizione e componenti	pag 30
Art. 20	Zone per la viabilità	pag 30
Art. 21	Linee di rispetto stradale	pag 31
Art. 22	Ambiti di mitigazione e ambientazione stradale	pag 32
Art. 23	Piste ciclabili	pag 32

TITOLO IV SISTEMA INSEDIATIVO

Art. 24	Definizioni e componenti	pag 34
----------------	--------------------------	--------

Capo I Ambito storico

Art. 25	Definizione e obiettivi	pag 35
Art. 26	Zone a tessuto storico architettonico, di conservazione e recupero – ZTS1	pag 35
Art. 27	Zone a tessuto storico di riqualificazione del patrimonio urbanistico edilizio – ZTS2	pag 43

CapoII Ambito consolidato

Art. 28	Definizione e obiettivi	pag 49
Art. 29	Zone a tessuto urbano prevalentemente residenziale – ZTR	pag 49
Art. 30	Zone a tessuto urbano per attività prevalentemente produttive – ZTP	pag 51
Art. 31	Piani Attuativi Vigenti (PAV)	pag 52

CapoIII Ambito della trasformazione

Art. 32	Definizione e componenti	pag 53
----------------	--------------------------	--------

TITOLO V SISTEMA DEI SERVIZI

Art. 33 Definizione, componenti e attuazione

pag 54

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 Principi, finalità e contenuti del Piano delle Regole

- 1.01 Le Norme di Attuazione (NdA) del Piano delle Regole (PR) del Comune di Azzanello (Cr), si ispirano a criteri di imparzialità, economicità, efficacia e finalità pubblica dell'azione amministrativa, come affermati nell'art. 97 della Costituzione e nell'art. 1 della L. 241/90, nonché al principio di semplificazione amministrativa nel rispetto delle esigenze pubbliche di disciplina degli usi e delle trasformazioni del territorio comunale.
- 1.02 Le presenti norme costituiscono la disciplina attuativa del Piano delle Regole del Comune di Azzanello (Cr), ai sensi della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, come successivamente modificata ed integrata, e nel rispetto delle altre norme legislative vigenti, statali e regionali, e delle norme dei regolamenti e degli atti amministrativi a contenuto generale, ivi compresi i piani territoriali sovracomunali.
- 1.03 Il Piano delle Regole si connota come strumento di controllo della qualità urbana e territoriale. Le prescrizioni normative e gli elaborati progettuali del Piano delle Regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
- 1.04 Il Piano delle Regole definisce la disciplina urbanistica, edilizia e ambientale di tutto il territorio comunale, secondo gli obiettivi definiti dal Documento di Piano, fatta eccezione per il Sistema dei Servizi e per gli Ambiti di Trasformazione e Riquilificazione Urbanistica.
- In particolare individua e disciplina:
- i nuclei storici;
 - gli immobili e i beni ambientali e storico artistico monumentali assoggettati a tutela ai sensi della normativa statale e regionale vigente;
 - gli ambiti del tessuto urbano consolidato;
 - le aree destinate all'agricoltura;
 - le aree di valore paesaggistico – ambientale ed ecologiche;
 - le aree non soggette a trasformazione urbanistica.
- Il Piano delle Regole identifica inoltre:
- I Siti di Interesse Comunitario (Sic) e le Zone di Protezione Speciale (ZPS) come definiti dalle direttive europee e dalla legislazione statale e regionale;

- i vincoli in materia geologica e idrogeologica derivanti dalla normativa nazionale, dalla pianificazione di bacino e dalle prescrizioni regionali e provinciali;
- tutti gli altri vincoli urbanistici e ambientali che gravano sul territorio comunale.

1.05 La disciplina del Piano delle Regole risulta coerente con obiettivi e criteri definiti dal Documento di Piano (DP) e complementare alle prescrizioni normative del Piano dei Servizi (PS). Assicura inoltre la compatibilità e, ove necessario, la conformità con gli indirizzi della pianificazione provinciale e regionale.

Per quanto non trattato dalle presenti norme si rimanda ai contenuti degli altri atti costitutivi del Piano di Governo del Territorio.

1.06 La disciplina urbanistica e edilizia di seguito definita sostituisce il vigente Piano Regolatore Generale, approvato con delibera della G.R. n. 43180 del 09/11/1993 e le successive varianti.

Art. 2 Elaborati costitutivi

2.01 Sono materiali del quadro conoscitivo e ricognitivo di riferimento per il Piano delle Regole i seguenti elaborati facenti parte del Documento di Piano:

Quadro ricognitivo (QR) e conoscitivo (QC)

QR3	Vincoli ambientali e urbanistici	scala	1:5.000
QR4	Sensibilità fisico naturali dei luoghi e opportunità insediative	scala	1:5.000
QC1	Uso del suolo urbano e dotazione di aree e attrezzature per servizi locali di interesse generale	scala	1:2.000
QC2	Uso degli edifici al piano terra e ai piani superiori	scala	1:2.000
QC4	Tipologie edilizie, spazi aperti ed evoluzione del nucleo edificato	scala	1:2.000
QC5	Tessuti urbani, tipo morfologia e regole insediative	scala	1:2.000
QC6	Carta del paesaggio e uso del suolo extraurbano	scala	1:5.000

2.02 Sono materiali costitutivi del Piano delle Regole i seguenti elaborati di progetto:

PR 1a	Disciplina d'uso del suolo comunale	scala	1:5.000
--------------	-------------------------------------	-------	---------

- 4.04 Le sole previsioni del Piano delle Regole non conferiscono la possibilità di trasformazione del suolo e degli edifici, ove manchino le opere di urbanizzazione primaria, a meno che i richiedenti la trasformazione si impegnino con apposito atto a realizzarle a proprie cure e spese, secondo le prescrizioni comunali.

Art. 5 Principi interpretativi

- 5.01 In caso in cui si riscontri una non corrispondenza tra elaborati progettuali e norme di attuazione, sono queste ultime a prevalere.
- 5.02 In caso di non corrispondenza tra elaborati grafici a scale diverse, hanno prevalenza gli elaborati a scala più dettagliata.

Art. 6 Recepimento delle previsioni sovraordinate e prevalenti

- 6.01 Il PR recepisce e implementa gli indirizzi prescrittivi dei piani e dei programmi sovraordinati, anche ove non esplicitamente richiamati, e tutti i contenuti delle normative comunitarie, nazionali e regionali.
- 6.02 Le prescrizioni contenute nelle presenti norme dovranno intendersi modificate a seguito dell'entrata in vigore di norme statali e regionali contrastanti e prevalenti, secondo le modalità e le forme stabilite dalle sopravvenute fonti normative statali e regionali.

TITOLO II SISTEMA AMBIENTALE E AGRICOLO

Art. 7 Definizioni, obiettivi generali e componenti

- 7.01 Con "Sistema Ambientale e Agricolo" si intende l'insieme delle zone extraurbane utilizzate per la produzione agricola primaria, gli ambiti ambientali di pregio, da tutelare e conservare, costitutivi del paesaggio locale e strutturali nella costruzione delle qualità ambientali ed ecologiche dell'intero territorio comunale.
- 7.02 All'interno delle zone e degli ambiti costitutivi il Sistema Ambientale e Agricolo gli interventi urbanistici e edilizi sono finalizzati alla valorizzazione e alla salvaguardia della integrità e naturalità dei caratteri dell'ambiente e del paesaggio, tutelando la morfologia del suolo, dei corsi d'acqua e della vegetazione, e altresì garantendo il sistema produttivo primario, attraverso un'utilizzazione che non contrasti con i caratteri ambientali e le qualità del territorio.
- 7.03 Le stesse zone specificatamente destinate all'esercizio dell'attività agricola produttiva (*Zone agricole ad elevata rilevanza ecologica della valle dell'Oglio; Zone agricole di prevalente interesse paesaggistico e naturalistico della valle del Morbasco e dei Navigli; Zone agricole di interesse paesaggistico della valle del Morbasco e dei Navigli; Zone agricole produttive*), di cui agli artt. 12, 13, 14 15 appartengono strutturalmente al sistema ambientale, in funzione della capacità di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico complessivo.
- 7.04 Il Sistema Ambientale e Agricolo si articola nelle seguenti componenti:
- *Ambito del Parco regionale dell'Oglio nord;*
 - *Aree della Rete ecologica intercomunale delle Terre dei Navigli;*
 - *Rete ecologica locale;*
 - *Zone, ambiti ed elementi di pregio ambientale, di tutela e rispetto;*
 - *Zone agricole ad elevata rilevanza ecologica della valle dell'Oglio;*
 - *Zone agricole di prevalente interesse paesaggistico e naturalistico della valle del Morbasco e dei Navigli;*
 - *Zone agricole di interesse paesaggistico della valle del Morbasco e dei Navigli;*
 - *Zone agricole produttive;*
 - *Insedimenti rurali di pregio;*
 - *Allevamenti zootecnici e distanze dai nuclei urbani;*

- *Edifici extragricoli esistenti in territorio agricolo.*

Art. 8 Ambito del Parco Regionale Oglio Nord

- 8.01 Il PR e il PS identificano come "Parco Regionale dell'Oglio Nord", con apposita simbologia, nei rispettivi elaborati di progetto *PR1a "Disciplina d'uso del suolo comunale"*, in scala 1:5.000 e *PS1a "Previsioni e programmazione di aree e attrezzature per servizi di interesse generale"*, in scala 1:2.000, le aree interessate dal Parco Regionale dell'Oglio Nord
- 8.02 Le aree incluse all'interno del "Parco Regionale dell'Oglio Nord" coincidono con la zona E di cui all'art. 2, comma 5 del D.I. 2.4.1968, n.1444.
- 8.03 Negli ambiti compresi nel Parco Regionale dell'Oglio Nord costituiscono indirizzo generale e prescrittivo i contenuti definiti dal Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale Oglio Nord vigente.
- 8.04 Il comune di Azzanello concorre, ove previsto, alla realizzazione di progetti di livello intercomunale per il miglioramento dell'accessibilità e della fruibilità delle aree del Parco Regionale Oglio Nord in coordinamento con l'Ente Parco.
- 8.05 Gli ambiti e le porzioni di territorio che nel PTC del Parco Oglio Nord sono rimandate alla pianificazione comunale sono soggette agli indirizzi operativi del Documento di Piano e alla disciplina normativa del Piano delle Regole.

Art. 9 Aree della Rete ecologica intercomunale delle Terre dei Navigli

- 9.01 Il PR individua, nell'elaborato di progetto *PR1a "Disciplina d'uso del suolo comunale"*, in scala 1:5.000, le aree della Rete ecologica intercomunale delle Terre dei Navigli. Tali aree comprendono sia i nodi che i corridoi della rete ecologica provinciale (rete ecologica provinciale di secondo livello) che le aree e i corridoi primari, esistenti e di potenziamento, individuati dal PGT al fine di contribuire alla costituzione di una rete ecologica intercomunale interconnessa e diffusa su tutto il territorio delle Terre dei Navigli.

- 9.02 Nelle aree della rete ecologica intercomunale individuate dal PGT non sono consentite edificazioni, anche a fini agricoli. Non sono inoltre consentiti gli interventi di escavazione, di trasformazione o di manomissione diretta del suolo, gli interventi di bonifica agraria e le opere di bonifica per fini agricoli o per la sistemazione del terreno che prevedono la modificazione/alterazione della attuale morfologia del territorio. Sono inoltre vietati la realizzazione di discariche di qualsiasi genere e di depositi permanenti di materiali dimessi. Questi ultimi possono essere consentiti, previa autorizzazione da parte delle autorità competenti, solo per finalità di recupero ambientale. Gli unici interventi permessi devono essere mirati alla conservazione naturalistica dell'area e delle funzioni ecologiche. Va conservata la vegetazione naturale residua esistente, sia boscata che palustre o riparia, fatte salve le normali operazioni colturali di ceduzione e di manutenzione.
- 9.03 Nei territori compresi nelle aree della rete ecologica intercomunale sono consentite le attività agricole di conduzione del fondo e le operazioni di manutenzione dei corsi d'acqua, tali attività dovranno concorrere alla tutela e al miglioramento degli habitat presenti. In particolare le operazioni di manutenzione della rete irrigua dovranno prevedere:
- a. per quanto riguarda i filari ed il taglio di alberi: la rimozione degli alberi e dei tratti di fasce arboreo arbustive è consentita ai soli fini degli interventi migliorativi degli habitat o al rinnovo naturale degli individui vegetali; in tal caso si dovrà prevedere l'utilizzo di alberi di specie autoctone (il mantenimento dei polloni migliori ogni 3/5 metri, di cui ogni 20 metri deve essere mantenuto uno per almeno tre turni di taglio a rotazione);
 - b. per quanto riguarda la vegetazione erbacea ed arbustiva: il mantenimento della vegetazione esistente almeno su uno dei due lati del corso d'acqua;
 - c. per quanto riguarda il fondo dei corsi d'acqua: il mantenimento dei fondi naturali ove esistenti o prevedere interventi volti al mantenimento e al miglioramento degli habitat naturali acquatici.
- 9.04 A tal fine si rimanda alla redazione del progetto della Rete ecologica delle Terre dei Navigli in cui dovranno essere contenuti specifici indirizzi per la gestione della rete ecologica ed un abaco degli interventi sulla rete ecologica, in coerenza con gli indirizzi individuati dalla Regione Lombardia per la attuazione del progetto di Rete ecologica Regionale e agli indirizzi del PTCP della provincia di Cremona per l'attuazione della rete ecologica provinciale.
- 9.05 Nelle aree di pregio ambientale e naturalistico coincidenti con gli elementi costitutivi della rete ecologica di primo e di secondo livello

come individuati dal PTCP della provincia di Cremona e riportati nella tavola QR3 "Vincoli ambientali e urbanistici" del PGT vengono confermati gli indirizzi normativi e le prescrizioni contenute delle NTA del PTCP di Cremona vigente.

Art. 10 Rete ecologica locale

- 10.01 II PR individua, nell'elaborato di progetto *PR1a "Disciplina d'uso del suolo comunale"*, in scala 1:5.000, i corridoi della rete ecologica locale. L'individuazione è finalizzata a garantire la salvaguardia a livello locale della continuità ecosistemica e garantire il raggiungimento dell'obiettivo di incremento della biodiversità nel territorio di Azzanello e delle Terre dei Navigli.
- 10.02 I corridoi individuati, costituiti da tratti esistenti e da tratti oggetto di progetto di miglioramento ambientale, costituiscono un valore paesaggistico ed ecologico da tutelare. Lungo i corridoi individuati per una fascia di 4 metri per lato si attuano le medesime tutele previste per gli ambiti della rete intercomunale.
- 10.03 I corridoi della rete ecologica locale innervano il territorio agricolo di Azzanello e contribuiscono alla costituzione della rete ecologica delle Terre dei Navigli. Al fine di garantire un adeguato livello di flessibilità nella fase attuativa del piano, i corridoi della rete ecologica locale individuati nel presente PR possono essere parzialmente modificati su dall'Amministrazione comunale, sulla base di specifiche e argomentate valutazioni e nel rispetto delle condizioni di cui al successivo comma.
- 10.04 I corridoi proposti dovranno trovarsi ad una distanza di 100 metri lineari da quelli cartograficamente individuati nell'elaborato PR1a e presentare le caratteristiche e potenzialità ecosistemiche simili (a titolo di esempio: la presenza e/o assenza del corso d'acqua, oppure, se il corridoio si localizza lungo un corso d'acqua, il corridoio proposto dovrà avere le medesime caratteristiche idrauliche e di materiali costruttivi, la tipologia e la qualità degli habitat ripariali e dei corredi arboreo-arbustivi).
- 10.04.01 Il Comune propone la modifica del tracciato della rete ecologica locale, presentando la proposta di modifica (corredata da una breve relazione sulle caratteristiche che contraddistinguono i corridoi/ambiti oggetto di modifica e di proposta) presso l'Ufficio di Governo del Territorio delle TdN, che è responsabile dell'istruttoria. L'UGT ne verifica la coerenza con il disegno complessivo del progetto di rete ecologica rilasciando un

parere vincolante. Tale parere deve essere espresso entro 30 giorni dalla presentazione della richiesta da parte del Comune.

- 10.04.02 Al fine di mantenere traccia delle modifiche effettuate, viene istituito, quale strumento di attuazione del PGT di Azzanello, un apposito registro presso l'Ufficio di Governo del Territorio.
- 10.04.03 La modifica dei tracciati della rete ecologica locale, qualora si sia ottenuto il parere positivo dell'UGT delle Terre dei Navigli, non costituisce variante del PR.

Art. 11 Zone, ambiti e elementi di pregio ambientale, di tutela e rispetto

- 11.01 Con "Zone, ambiti e elementi di pregio ambientale, di tutela e rispetto" si intendono le aree e gli elementi naturali ad alto valore ambientale, soggette a regime di tutela di leggi nazionali, regionali e da atti di pianificazione, e destinati alla conservazione e alla valorizzazione del paesaggio, del sistema morfologico e degli habitat naturali presenti, attraverso interventi finalizzati al recupero delle caratteristiche ambientali originarie, nonché attraverso interventi di piantumazione e difesa idrogeologica del suolo.
- 11.02 Appartengono a questa categoria normativa le seguenti zone, ambiti ed elementi identificate dal PR, nell'elaborato di progetto *PR1a "Disciplina d'uso del suolo comunale"*, in scala 1:5.000:
- Riserve naturali e relative aree di rispetto (art. 11 della L.r. 86/83 e art. 7 del PTC Oglio nord);
 - Aree di elevato pregio faunistico e vegetazionale (art. 15.4 del PTCP);
 - Corsi d'acqua principali e relativi ambiti di tutela (D.lgs 42/2004, ex L.n. 431/85);
 - Corsi d'acqua artificiali storici e relativi ambiti di tutela (art. 22 del PTPR e art. 16.3 del PTCP);
 - Corsi d'acqua minori e relativi ambiti di tutela (art. 16.8 del PTCP);
 - Siti di importanza comunitaria - SIC (art. 14.5 del PTCP);
 - Viabilità agricola di valore storico e paesaggistico.
- 11.03 Appartengono a questa categoria anche gli orli di scarpata e le fasce di rispetto relative al Piano stralcio di Assetto Idrogeologico, identificate nel Documento di Piano negli elaborati QR3 "Vincoli ambientali e urbanistici" e DP1 "Schema di struttura e previsioni di piano" in scala 1:5.000, che nello specifico riguardano:
- Orli di scarpata principali (art. 16.5 del PTCP);

- Orli di scarpata secondari (art. 16.5 del PTCP);
- Limite tra fascia A e B ai sensi del Piano stralcio di assetto idrogeologico (PAI, L.n. 183/89 e art. 14.6 del PTCP);
- Limite tra fascia B e C ai sensi del Piano stralcio di assetto idrogeologico (PAI, L.n. 183/89 e art. 14.6 del PTCP);

11.04 All'interno di tutte le zone e ambiti di cui al presente articolo, le aree risultano totalmente inedificabili. E' consentita l'eventuale trasposizione del volume o della superficie lorda di pavimento edificabile sulle aree limitrofe aventi la medesima destinazione di zona.

11.05 L'esercizio di attività agricole è consentito limitatamente alla coltivazione del suolo. Sono vietati inoltre interventi che alterino i caratteri e gli equilibri naturali di suolo, sottosuolo, acqua, flora e fauna, nonché le preesistenze territoriali storiche.

11.05.01 In tali zone e ambiti è inoltre vietata la chiusura di sentieri pubblici o di uso pubblico, l'apertura di cave o torbiere e comunque l'estrazione di materiali inerti, la costruzione di recinzioni fisse.

11.06 Le aree comprese in queste zone sono sottoposte a vincolo di carattere ambientale. Esse non sono quindi preordinate all'esproprio per pubblica utilità e l'attuazione delle previsioni di PGT è, in generale di tipo privatistico, eventualmente regolata da convenzioni da stipularsi tra gli operatori privati e l'Amministrazione Comunale.

11.07 **RISERVE NATURALI E RELATIVI AMBITI DI RISPETTO**

11.07.01 Il PR identifica come "Riserve naturali e relativi ambiti di rispetto", nella tavola di progetto *PR1a "Disciplina d'uso del suolo comunale"*, in scala 1:5.000, con apposita simbologia, le aree vincolate ai sensi dell'art. 11 della L.r. 86/83, definite all'art. 15.1 del PTCP di Cremona e all'art. 7 del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco fluviale regionale dell'Oglio nord.

11.07.02 Le aree identificate come riserve naturali comprendono gli ambiti delle "Lanche di Azzanello" e della "Isola dell'Uccellanda" istituite rispettivamente con D.C.R. n. 1389 e D.C.R. n. 1329 del 31.05.1989.

11.07.03 Per le "Riserve naturali" di cui al comma precedente e per i relativi ambiti di rispetto vale la disciplina normativa specifica definita all'art. 18 del PTC del Parco regionale fluviale dell'Oglio nord.

11.08 **AREE DI ELEVATO PREGIO FAUNISTICO E VEGETAZIONALE**

11.08.01 Il PR identifica come "Aree di elevato pregio faunistico e vegetazionale", nella tavola di progetto *PR1a "Disciplina d'uso del suolo comunale"*, in scala 1:5.000, con apposita simbologia, le aree vincolate nel Piano Territoriale di Coordinamento del Parco fluviale regionale

dell'Oglio nord come "zone di interesse naturalistico e paesistico" e definite all'art. 15.4 del PTCP di Cremona.

11.08.02 Le "Aree di elevato pregio faunistico e vegetazionale" coincidono prevalentemente con le Aree della Rete ecologica intercomunale delle Terre dei Navigli e comprendono: ambienti naturali, zone di recupero naturalistico, fasce di ricostruzione dell'ecosistema ripariale, zone di ambiente naturale e di riqualificazione, ambiti territoriali di elevato valore naturalistico e ambientale, ambiti di significato ambientale e naturalistico e di potenziale significato naturalistico.

11.08.03 Per le "Aree di elevato pregio faunistico e vegetazionale" valgono le disposizioni normative di cui all'art. 19 del PTC del Parco regionale fluviale dell'Oglio nord.

11.09 **CORSI D'ACQUA E RELATIVI AMBITI DI TUTELA**

11.09.01 ***Corsi d'acqua principali***

Il PR identifica come "Corsi d'acqua principali e relativi ambiti di tutela", nella tavola di progetto *PR1a "Disciplina d'uso del suolo comunale"*, in scala 1:5.000, con apposita simbologia, il fiume Oglio e i rispettivi ambiti di rispetto, individuati ai sensi del D.Lgs 42/2004 e disciplinati all'art. 14.1 del PTCP di Cremona.

11.09.02 ***Corsi d'acqua minori***

Il PR identifica come "Corsi d'acqua minori e relativi ambiti di tutela", nella tavola di progetto *PR1a "Disciplina d'uso del suolo comunale"*, in scala 1:5.000, con apposita simbologia, i corsi d'acqua e i rispettivi ambiti di rispetto costitutivi la rete ecologica provinciale quali corridoi di secondo livello, disciplinati all'art. 16.8 del PTCP di Cremona.

Il PR assume quale parte integrante lo studio e gli elaborati relativi alla definizione del "Reticolo Idrografico" e gli indirizzi contenuti nel "Regolamento del Reticolo Idrografico".

I corsi d'acqua pubblici e/o di interesse pubblico esistenti, così come individuati dalle mappe catastali e/o esistenti, sono soggetti a salvaguardia: è vietata la loro alterazione e/o sostanziale modifica, il loro intubamento e/o copertura, l'impermeabilizzazione del fondo e delle rive salvo limitati tratti e per comprovata necessità idraulica.

Lungo tutti i corsi d'acqua è istituita una fascia di rispetto della profondità di m 10 misurati da ciascuna riva; in tale fascia è vietata ogni nuova edificazione e/o l'ampliamento delle costruzioni esistenti e si applicano le disposizioni di cui all'articolo 96 del Regio Decreto 25 luglio 1904 n. 523.

11.09.03 ***Corsi d'acqua artificiali storici***

Il PR identifica come "Corsi d'acqua artificiali storici e relativi ambiti di tutela", nella tavola di progetto *PR1a "Disciplina d'uso del suolo comunale"*, in scala 1:5.000, con apposita simbologia, il Naviglio civico di Cremona e i rispettivi ambiti di rispetto, individuati ai sensi dell'art. 22 del PTPR e disciplinati all'art. 16.3 del PTCP di Cremona.

Per il Naviglio civico di Cremona e nei rispettivi ambiti di rispetto non sono consentite attività o azioni che comportino in modo diretto o indiretto l'alterazione o il degrado dei caratteri paesistici e ambientali. In tali ambiti vengono applicati i regimi autorizzatori previsti per legge; la realizzazione di eventuali interventi edificatori, oltre al rispetto degli elementi di interesse paesistico, deve garantire la presenza di opportune forme di mitigazione e compensazione.

11.10 ORLI DI SCARPATA PRINCIPALI E SECONDARI

11.10.01 Il PR disciplina gli "Orli di scarpata principali e secondari", identificati con apposita simbologia nel Documento di Piano negli elaborati *QR3 "Vincoli ambientali e urbanistici"* e *DP1 "Schema di struttura e previsioni di piano"* in scala 1:5.000, con riferimento ai tratti significativi delle scarpate principali e secondarie individuati nella *Carta delle tutele e delle salvaguardie* e disciplinati all'art. 16.4 del PTCP di Cremona.

11.10.02 Gli orli di scarpata rappresentano emergenze morfologiche naturalistiche che, in rapporto alla loro evidenza percettiva, costituiscono degli elementi di notevole interesse paesistico. Essi concorrono a formare fasce dotate di alto grado di naturalità e costituiscono elementi di riferimento simbolico come presenze evocative del paesaggio originario.

11.10.03 Per gli orli di scarpata principali e secondari non sono consentiti interventi e trasformazioni che alterino in modo inaccettabile i loro caratteri morfologici, paesaggistici e naturalistici. Si ritengono inaccettabili gli interventi di urbanizzazione e di nuova edificazione per una fascia di 10 metri in entrambe le direzioni dell'orlo di tali scarpate, mentre sono consentiti, per gli edifici esistenti, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione, di restauro, di risanamento conservativo e di adeguamento funzionale; gli eventuali ampliamenti devono svilupparsi nella direzione opposta della scarpata. Non sono inoltre ammessi quegli interventi, quali ad esempio le attività di cava o le bonifiche agricole, che portano a una riduzione della valenza simbolica degli elementi evocativi di paesaggi originari o della valenza estetico - percettiva, alla perdita dei riferimenti del disegno territoriale originario e al complessivo peggioramento dei caratteri naturali della vegetazione esistente.

11.11 SITI DI IMPORTANZA COMUNITARIA

11.11.01 Il PR identifica come "Siti di importanza comunitaria", nella tavola di progetto *PR1a "Disciplina d'uso del suolo comunale"*, in scala 1:5.000, con apposita simbologia i siti di importanza comunitaria individuati e disciplinati all'art. 14.5 del PTCP di Cremona, ai sensi del D.P.R. 357/97 in attuazione della direttiva 92/43/CEE e individuati con D.M. 3.04.2000.

11.12 VIABILITA' AGRICOLA DI VALORE STORICO PAESAGGISTICO

- 11.12.01 Il PR identifica come "Viabilità di valore storico paesaggistico", nella tavola di progetto *PR1a "Disciplina d'uso del suolo comunale"*, in scala 1:5.000, con apposita simbologia, i principali tracciati stradali poderali e interpoderali costituenti elementi di organizzazione e comunicazione interni al territorio agricolo. L'interesse paesistico di tali percorsi risiede principalmente nelle particolari relazioni di natura storico culturale e visiva che instaurano con il contesto territoriale agricolo e ambientale.
- 11.12.02 Si prevede la tutela e la conservazione dei tracciati della viabilità storica e degli elementi qualificanti, antropici e ambientali, attraverso interventi di manutenzione e recupero dei percorsi e delle alberature, con la possibilità di valorizzare i tracciati stessi attraverso l'impianto di alberature di specie autoctone.
- 11.12.03 Non sono ammessi interventi che compromettano la qualità e la fruibilità paesistica dei tracciati, né l'installazione di cartellonistica pubblicitaria.

Art. 12 Zone agricole ad elevata valenza ecologica della valle dell'Oglio

- 12.01 Il PR identifica come "Zone agricole ad elevata valenza ecologica della valle dell'Oglio", nella tavola di progetto *PR1a "Disciplina d'uso del suolo comunale"*, in scala 1:5.000, le porzioni di territorio extraurbano che costituiscono una componente strutturale di primo livello della rete ecologica provinciale. Queste zone coincidono con le "zone agricole di prima fascia di tutela" di cui all'art. 20 del PTC del Parco regionale dell'Oglio nord.
- 12.02 Le "Zone agricole ad elevata valenza ecologica della valle dell'Oglio" ricadono nella zona E, di cui all'art.2, comma 5 del D.I. 2.4.1968, n.1444.
- 12.03 **Usi non consentiti**
Agricolo, in merito specifico ad attività di allevamento industriale e di coltivazione in serre; Residenza; Produttivo; Terziario e commercio; Mobilità.
- 12.04 **Indici, parametri e modalità di intervento**
Sono ammessi solo interventi di recupero e riqualificazione degli edifici esistenti; sono ammessi eventuali ampliamenti nell'entità massima pari al 10% della Slp delle strutture esistenti.

Non è prevista nuova edificabilità, né il trasferimento di edificabilità da altri appezzamenti non contigui, componenti l'azienda.

12.05 ***Prescrizioni generali***

All'interno di queste zone valgono in termini generali gli obiettivi e la disciplina di cui all'art. 20 del PTC del Parco dell'Oglio nord.

12.05.01 Nello specifico gli interventi consentiti devono svolgersi con particolare riguardo alla vigilanza sulle attività antropiche comportanti modifiche delle componenti vegetazionali e devono altresì garantire la tutela dei caratteri morfologici esistenti, dei rilevati e della vegetazione tipica.

12.05.02 In questa aree l'AC promuove interventi di consolidamento del suolo mediante ripristino del bosco e vegetazione autoctona.

12.05.03 Sono ammesse recinzioni solo di tipo vegetazionale con essenze autoctone; ove le recinzioni fossero indispensabili per gli animali, dovranno essere poste in modo tale da non creare ostacolo al passaggio della fauna selvatica e non potranno comunque essere in muratura e superare l'altezza di 1,20 metri. In ogni caso le recinzioni non dovranno costituire ostacolo alla libera fruizione dei percorsi (strade e sentieri).

Art. 13 Zone agricole di prevalente interesse paesaggistico e naturalistico della Valle del Morbasco e dei Navigli

13.01 Il territorio della valle del Morbasco e della valle dei Navigli costituisce un ambito strategico per l'intero territorio delle Terre dei Navigli. In via transitoria e fino all'istituzione del PLIS delle Terre dei Navigli ed alla redazione del Piano di Gestione, il PR identifica come "Zone agricole di prevalente interesse paesaggistico e naturalistico della Valle del Morbasco e dei Navigli", nella tavola di progetto *PR1a "Disciplina d'uso del suolo comunale"*, in scala 1:5.000, le porzioni del territorio extraurbano per le quali viene confermata la continuità e la rilevanza delle attività agricole, ma dove sono prioritari gli obiettivi e le strategie di tutela e valorizzazione del paesaggio, del sistema morfologico e degli habitat naturali presenti.

13.01.01 L'istituzione del PLIS delle Terre dei Navigli dovrà assumere come riferimento redazionale e procedurale il D.G.R. 6148/2007.

13.02 Le "Zone agricole di prevalente interesse paesaggistico e naturalistico della Valle del Morbasco e dei Navigli" ricadono nella zona E, di cui all'art. 2, comma 5 del D.I. 2.4.1968, n.1444.

13.03 In tale ambito la funzione agricola del territorio è prevalente, secondo le modalità e le limitazioni di seguito disciplinate.

Nello specifico sono consentiti:

- a. le attività di conduzione dei fondi agricoli e le attività di manutenzione (compresa la sostituzione dei singoli individui arborei ai fini del rinnovo che deve prevedere l'utilizzo di specie autoctone);
- b. gli interventi di valorizzazione turistico - ricreativa che non prevedono alcuna attività edificatoria se non strettamente finalizzata alla realizzazione di strutture fisse e/o temporanee di servizio;
- c. gli interventi finalizzati alla conservazione naturalistica dell'area e al miglioramento delle funzioni ecologiche previste nel progetto della rete ecologica provinciale;
- d. gli interventi di valorizzazione finalizzati al miglioramento degli habitat naturali e delle funzioni ecologiche previste nel disegno della rete ecologica delle Terre dei Navigli e gli interventi finalizzati alla riqualificazione del paesaggio e al miglioramento della accessibilità ciclo pedonale e della fruibilità;
- e. gli interventi sugli edifici esistenti volti ad adeguamenti normativi, tra cui quelli finalizzati al miglioramento delle prestazioni in campo ambientale e del benessere animale, e al miglioramento tecnologico di tipo igienico-sanitario anche qualora prevedano modifiche agli edifici esistenti.

13.04 ***Usi non consentiti***

Agricolo, in merito specifico ad attività di allevamento industriale e di coltivazione in serre; Residenza; Produttivo; Terziario e commercio; Servizi, Mobilità.

In tale ambito non sono inoltre consentiti:

- a. gli interventi di escavazione, di trasformazione o di manomissione diretta del suolo, gli interventi di bonifica agraria e le opere di bonifica per fini agricoli o per la sistemazione del terreno e qualsiasi intervento che possa alterare la attuale morfologia e stato del territorio e del suolo;
- b. la realizzazione di discariche di qualsiasi genere e di depositi permanenti di materiali dismessi;
- c. l'alterazione della vegetazione naturale residua esistente, sia boscata che palustre o riparia, fatte salve le normali operazioni colturali di ceduazione e di manutenzione;
- d. l'edificazione di nuovi edifici e strutture tecniche/tecnologiche ed accessorie anche ai fini produttivi agricoli.

13.05 ***Indici, parametri e modalità di intervento***

Sono ammessi solo interventi di recupero e riqualificazione degli edifici esistenti. Al fine di garantire la continuità delle attività agricole presenti sono inoltre consentite, fino alla istituzione del PLIS delle

Terre dei Navigli, ampliamenti delle attività agricole presenti nell'entità massima pari al 20% della Slp delle strutture esistenti.

Non è prevista nuova edificabilità, né il trasferimento di edificabilità da altri appezzamenti non contigui, componenti l'azienda.

13.05.01 Tutte le forme di intervento si attuano attraverso intervento edilizio diretto.

13.05.02 In tali zone il rilascio del permesso di costruire, per quanto concerne il solo ampliamento degli edifici esistenti, è subordinato alla verifica dei requisiti indicati all'art. 60 della legge regionale 12/2005.

13.06 La richiesta di ampliamento degli edifici esistenti, deve essere corredata da documentazione che dimostri la congruità delle destinazioni dei fabbricati e delle loro dimensioni, rispetto all'estensione delle superfici colturali (in affitto e/o in proprietà) dell'azienda e dei suoi programmi.

13.07 ***Prescrizioni ambientali e morfologiche generali***

Gli interventi di ampliamento sono consentiti nell'ambito di interesse paesaggistico e naturalistico solo qualora non vi sia l'effettiva possibilità di una localizzazione esterna a tale ambito.

13.07.01 Si richiama che ai fini del rilascio del titolo abilitativo, tutti gli interventi dovranno essere assoggettati all'esame paesistico. Ai fini della procedura di autorizzazione paesaggistica i progetti degli interventi dovranno essere integrati da una relazione che dimostri che non vi sia l'effettiva possibilità di localizzare l'edificazione proposta esternamente all'ambito agricolo di prevalente interesse paesaggistico. La relazione dovrà anche esplicitare gli interventi mitigativi previsti ai fini di un corretto inserimento paesaggistico.

13.07.02 E' espressamente vietata la costruzione di edifici provvisori e/o precari con utilizzo di materiali impropri (lamiera, laminati traslucidi, prefabbricati in cemento, tavole in legno, ecc.).

13.07.03 Le sistemazioni esterne saranno preferibilmente in pietra naturale o mattoni in cotto. Le recinzioni permanenti dovranno essere schermate da vegetazione autoctona.

13.08 In coerenza con obiettivo di sostenibilità ambientale, per gli interventi di edificazione si dovranno prevedere, per ottenere il titolo abilitativo, l'attuazione di interventi compensativi come previsto dall'articolo 15 della presente normativa.

13.09 Al fine di mantenere traccia degli interventi di ampliamento delle attività agricole presenti nell'ambito di interesse paesaggistico, viene istituito, quale strumento di attuazione del PGT, un registro presso l'Ufficio di Governo del Territorio. Ciascun soggetto avente diritto potrà usufruire una sola volta di tale opportunità a partire dalla approvazione

del PGT; gli ampliamenti effettuati prima dell'istituzione del PLIS verranno tenuti in considerazione anche successivamente alla sua istituzione.

Art. 14 Zone agricole di interesse paesaggistico della Valle del Morbasco e dei Navigli

- 14.01 In via transitoria e fino all'istituzione del PLIS delle Terre dei Navigli ed alla redazione del Piano di Gestione, il PR identifica come "Zone agricole di interesse paesaggistico della Valle del Morbasco e dei Navigli", nella tavola di progetto *PR1a "Disciplina d'uso del suolo comunale"*, in scala 1:5.000, le porzioni di territorio extraurbano che costituiscono una componente strutturale del sistema ecologico ambientale della TdN.
- 14.01.01 L'istituzione del PLIS delle Terre dei Navigli dovrà assumere come riferimento redazionale e procedurale il D.G.R. 6148/2007.
- 14.02 Le "Zone agricole di interesse paesaggistico della Valle del Morbasco e dei Navigli" ricadono nella zona E, di cui all'art.2, comma 5 del D.I. 2.4.1968, n.1444.
- 14.03 In tale ambito la funzione agricola del territorio è prevalente e prioritaria. In tal senso si applicano, ad esclusione delle limitazioni successivamente riportate, le norme per le zone agricole produttive.
- 14.04 ***Usi non consentiti***
Agricolo, in merito specifico ad attività di allevamento industriale e di coltivazione in serre; Residenza; Produttivo; Terziario e commercio; Mobilità.
- 14.05 ***Indici e parametri urbanistici - edilizi***
Si applicano le disposizioni di cui all'artt. 59 e successivi del Titolo III della L.r. 12/2005.
H max = 8,50 m; solo in caso di provata necessità potranno essere realizzati silos, serbatoi o altri impianti tecnici con altezza superiore.
- 14.05.01 Tutte le forme di intervento si attuano attraverso intervento edilizio diretto.
- 14.05.02 Al fine del computo delle volumetrie realizzabili è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini.
- 14.05.03 Su tutte le aree computate ai fini edificatori è prescritto un vincolo di inedificabilità, debitamente trascritto sugli appositi registri immobiliari.

- 14.05.04 In tali zone il rilascio del permesso di costruire, per quanto concerne l'edificazione dei soli manufatti consentiti, è subordinato alla verifica dei requisiti indicati all'art. 60 della legge regionale 12/2005.
- 14.06 La richiesta di costruzione di nuovi edifici e di attrezzature, o di ampliamento di quelli esistenti, deve essere corredata da documentazione che dimostri la congruità delle destinazioni dei fabbricati e delle loro dimensioni, rispetto all'estensione delle superfici colturali (in affitto e/o in proprietà) dell'azienda e dei suoi programmi.
- 14.07 ***Prescrizioni ambientali e morfologiche generali***
Ai fini di della tutela della qualità del paesaggio che caratterizza tale ambito sono introdotti indirizzi volti ad un corretto inserimento paesaggistico delle nuove edificazioni.
- 14.07.01 In particolare, tutte le nuove edificazioni e gli ampliamenti degli edifici e delle attività esistenti alla data di adozione devono essere localizzati in adiacenza con i nuclei ed edifici esistenti e devono garantire un corretto inserimento paesaggistico anche attraverso specifici interventi mitigativi.
- 14.07.02 Gli interventi di nuova costruzione devono essere realizzati utilizzando materiali e tecniche costruttive tradizionali locali, con l'uso preferibilmente di murature in pietra naturale o laterizio o intonacate e serramenti esterni in legno colore naturale o verniciato.
- 14.07.03 Non è ammessa l'inclusione delle aree appartenenti a questa zona nei piani di spandimento dei liquami provenienti da allevamenti zootecnici.
- 14.08 Le aziende agricole presenti alla data di adozione del PGT e localizzate in prossimità dei centri urbani che intendono ampliare le attività di allevamento zootecnico dovranno presentare alla Amministrazione Comunale il progetto di ampliamento aziendale. Tale proposta, che deve illustrare in maniera chiara i contenuti progettuali, dovrà essere presentata precedentemente alla attivazione della procedura finalizzata al conseguimento del titolo abilitativo.
Per prossimità ai centri urbani si intendono le aziende agricole localizzate all'interno di un raggio di 200 metri dal capoluogo.
- 14.09 Tutti gli interventi su edifici esistenti volti ad adeguamenti normativi, miglioramenti tecnologici di tipo igienico sanitari e adeguamenti a regolamenti mirati al miglioramento delle prestazioni ambientali e del benessere animale non sono sottoposti alle procedure previste dal presente articolo ad esclusione delle procedure previste dalla legislazione europea, nazionale e regionale vigente.
- 14.09.01 Tutti gli interventi ai fini del rilascio del titolo abilitativo sono soggetti ad autorizzazione paesaggistica.

- 14.10 In tale ambito sono consentiti gli interventi di valorizzazione finalizzati al miglioramento degli habitat naturali, alla riqualificazione del paesaggio e al miglioramento della accessibilità ciclo pedonale e della fruibilità.

Art. 15 Zone agricole produttive

- 15.01 Il PR identifica come "Zone agricole produttive", nella tavola di progetto *PR1a "Disciplina d'uso del suolo comunale"*, in scala 1:5.000, le porzioni di territorio extraurbano che per i loro caratteri fisici, per il loro valore agronomico, per la loro produttività, per la dotazione di infrastrutture e di impianti a supporto dell'attività agricola, costituiscono l'elemento fondamentale del potenziale agricolo locale. All'interno di tale zone sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione, la conservazione e la vendita di prodotti agricoli, secondo le disposizioni e le prescrizioni, funzionali e volumetriche, definite in materia nel Titolo III della L.r. 12/2005 e s.m.i. (Norme in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura), ad eccezione di ambiti ed edifici oggetto di tutela da norme e strumenti sovraordinati e ove specificatamente indicato nei successivi articoli.
- 15.02 Le "Zone agricole produttive" ricadono nella zona E, di cui all'art.2, comma V del D.I. 2.4.1968, n.1444.
- 15.03 **Usi non consentiti**
Residenza; Produttivo; Terziario e commercio; Mobilità.
- 15.04 **Indici e parametri urbanistici – edilizi e modalità di intervento**
Si applicano le disposizioni di cui all'artt. 59 e successivi del Titolo III della L.r. 12/2005.
H max = 8,50 m; solo in caso di provata necessità potranno essere realizzati silos, serbatoi o altri impianti tecnici con altezza superiore.
- 15.04.01 Tutte le forme di intervento si attuano attraverso intervento edilizio diretto. Al fine del computo delle volumetrie realizzabili è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini.
- 15.04.02 Su tutte le aree computate ai fini edificatori è prescritto un vincolo di inedificabilità, debitamente trascritto sugli appositi registri immobiliari.

- 15.05 In tali zone il rilascio del permesso di costruire, per quanto concerne l'edificazione dei soli manufatti consentiti, è subordinato alla verifica dei requisiti indicati all'art. 60 della legge regionale 12/2005.
- 15.06 In coerenza con l'obiettivo di sostenibilità ambientale, le nuove edificazioni e gli ampliamenti degli edifici esistenti dovranno prevedere, per ottenere il titolo abilitativo, l'attuazione di interventi compensativi.
- 15.06.01 La richiesta del titolo abilitativo per le nuove edificazioni e/o ampliamenti dovrà essere presentata congiuntamente ad un progetto di intervento compensativo che deve essere specificatamente mirato ai soli interventi di manutenzione e miglioramento naturalistico degli habitat naturali, prioritariamente da prevedersi sugli ambiti della rete ecologica intercomunale e della rete ecologica locale.
- 15.06.02 Il Comune ne verifica la coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi di miglioramento degli habitat naturali.
- 15.06.03 L'ufficio tecnico comunale ai fini della valutazione del progetto di intervento compensativo, ove ne ravvisi la necessità, può avvalersi della consulenza dell'UGT.
- 15.07 Gli interventi di recupero, adeguamento conservativo, manutenzione ordinaria e straordinaria, di consolidamento statico e gli interventi finalizzati alla realizzazione di volumi tecnici e ad adeguamenti normativi non sono assoggettati all'attuazione di interventi compensativi.
- 15.08 La richiesta di costruzione di nuovi edifici e di attrezzature, o di ampliamento di quelli esistenti, deve essere corredata da documentazione che dimostri la congruità delle destinazioni dei fabbricati e delle loro dimensioni, rispetto all'estensione delle superfici colturali (in affitto e/o in proprietà) dell'azienda e dei suoi programmi.

Art. 16 Insediamenti rurali di pregio

- 16.01 Il PR identifica come "Insediamenti rurali di pregio", nella tavola di progetto *PR1a "Disciplina d'uso del suolo comunale"*, in scala 1:5.000, i nuclei rurali di pregio storico architettonico localizzati all'interno del territorio extraurbano, che costituiscono parte integrante del sistema ambientale e agricolo. Gli insediamenti sono stati individuati sulla base della ricognizione e classificazione effettuata dal PTCP di Cremona e riportata nell'elaborato del Documento di Piano *QC6 "Carta del paesaggio e uso del suolo extraurbano"*, in scala 1:5.000. In termini generali si rimanda alla disciplina normativa sovraordinata e alle norme in materia di tutela dei beni storico architettonici.

- 16.01.01 Per i nuclei rurali di pregio storico architettonico e gli edifici vincolati, si rimanda alla normativa in materia e agli indirizzi dei piani sovraordinati e delle norme in materia di tutela dei beni storico architettonici.
- 16.01.02 L'Appendice "Nuclei ed edifici rurali" della Relazione del PdR-I delle Terre dei Navigli contiene una schedatura dei principali nuclei cascinali. Le schede riportano le tutele e i vincoli attivi sugli edifici, la destinazione d'uso attuale e prevista, le indicazioni per le trasformazioni e gli interventi sui nuclei ed edifici cascinali. Delle indicazioni contenute nelle schede, costituiscono indicazioni prescrittive anche per il territorio di Azzanello quelle relative alle destinazioni d'uso e alle trasformazioni previste.
- 16.02 Per gli "insediamenti rurali di pregio" potranno essere previsti esclusivamente interventi di recupero degli edifici esistenti con la possibilità di un incremento massimo del 5% della volumetria esistente purché venga garantito il mantenimento dei caratteri tipologici e morfologici dei nuclei rurali originari.
- 16.03 Per i nuclei cascinali e gli edifici rurali, individuati come "Insediamenti rurali di pregio" nelle tavole del PR, dismessi o non più connessi allo svolgimento dell'attività agricola produttiva, possono essere previsti mutamenti della destinazione d'uso (agriturismo, fattorie didattiche, residenza) ed attivati interventi di recupero e trasformazione, compatibilmente con gli impianti originari degli edifici. Si intendono come nuclei ed edifici rurali dismessi, gli insediamenti che, alla data di adozione del PGT, risultino, sulla base di opportuna documentazione, totalmente inutilizzati per lo svolgimento delle attività agricole.
- 16.04 Il mutamento di destinazione d'uso deve essere preventivamente concordato con l'AC la quale, supportata dall'UGT ove ne ravvisi la necessità, provvederà a redigere una valutazione relativa al contesto territoriale in cui è localizzato il nucleo o edificio rurale e indicherà in maniera esplicita le destinazioni d'uso coerenti e gli eventuali interventi che dovranno accompagnare l'intervento proposto al fine di garantire:
- a. la corretta applicazione dei regolamenti inerenti le distanze da tenersi tra attività agricole e attività residenziali, tenendo conto della valenza prioritaria delle attività agricole;
 - b. una corretta accessibilità alle nuove destinazioni d'uso senza arrecare intralcio alle attività agricole presenti;
 - c. una corretta valutazione relativa ai costi delle opere di urbanizzazione primaria e della accessibilità e raggiungibilità dei servizi alla popolazione nel caso delle destinazioni d'uso residenziali.

- 16.05 Gli interventi sui nuclei e gli edifici rurali dismessi, qualora implicino il mutamento della destinazione d'uso, dovranno essere attuati tramite piano attuativo.
Gli interventi sui nuclei e gli edifici rurali dismessi, ove non sussistano indirizzi maggiormente restrittivi, esplicitati dalla presenti norme, dovranno comunque rispettare la disciplina sulle distanze, da e per gli allevamenti, stabilita dal regolamento locale di igiene.
- 16.06 I comuni delle Terre dei Navigli provvederanno alla redazione di linee guida e criteri generali per la gestione delle trasformazioni dei nuclei e degli edifici rurali e alla definizione di indirizzi specifici, ove necessari per la tutela dei caratteri tipologici e morfologici dei singoli nuclei a partire dalle schede degli edifici rurali redatte per il PGT-I delle Terre dei Navigli e contenute nella Appendice - I "Nuclei e gli edifici rurali" alla Relazione del PdR-I.

Art. 17 Allevamenti zootecnici e distanze dai nuclei urbani

- 17.01 In relazione al tema della regolamentazione delle distanze tra allevamenti zootecnici ed aree edificate ed edificabili con destinazione residenziale, commerciale e direzionale costituiscono riferimento generale per il PGT:
- a. le linee guida regionali "Criteri igienici e di sicurezza in edilizia rurale" (DDG della Regione Lombardia 29 dicembre 2005, n. 20109);
 - b. il Titolo III, Capitolo 10 del Regolamento Locale di Igiene tipo dell'Azienda Sanitaria Locale di Cremona (ASL, completare riferimento con estremo atto);
 - c. Il PTCP della provincia di Cremona, che individua specifici indirizzi comuni per tutta la provincia di Cremona volti a definire criteri omogenei relativi alle distanze tra attività zootecniche e le attività residenziali e produttive (PTCP, Art. 18 – Criteri per la localizzazione di nuovi impianti zootecnici) basato sulle indicazioni della ASL della provincia di Cremona, contenute nella Delibera Direttore Generale n. 192 del 10 luglio 2002 Modifica al Titolo III capitoli 10 e 14 e al Titolo IV capitoli 1, 2, 5, 6 e 8 del Regolamento di Igiene tipo (prot. n. 15928/02).
- 17.02 Le distanze tra allevamenti zootecnici ed aree edificate ed edificabili, ove non sussistano indirizzi maggiormente restrittivi contenute nella presente normativa sono regolate dai singoli regolamenti di igiene.

- 17.03 Il calcolo delle distanze, per quanto riguarda gli allevamenti, va effettuato dal perimetro dei fabbricati adibiti a ricovero o qualsiasi struttura per la raccolta e stoccaggio dei reflui zootecnici o similari, non dal terreno circostante adibito ad eventuali opere serventi.
- 17.04 Le attività agricole zootecniche esistenti, di nuova realizzazione o in ampliamento sono soggette alle procedure previste dalla vigente disciplina comunitaria, statale e regionale in materia.
- 17.05 Il PR prevede una limitazione alla localizzazione di nuovi allevamenti zootecnici rispetto al centro urbano di Azzanello.
- 17.05.01 In relazione alla tipologia di allevamento sono introdotte delle distanze minime che individuano delle fasce di salvaguardia attorno ai nuclei urbani nelle quali non possono essere localizzati nuovi allevamenti zootecnici. Tali fasce e distanze, espresse in metri lineari, valgono per il territorio comunale di Azzanello e per tutti i territori comunali delle Terre dei Navigli e sono di seguito riportate.

Tipo di allevamento	Nuclei urbani	Frazioni e nuclei minori	Case sparse
Suini	1.500	600	100
Avi - Cunicoli	600	600	100
Canili	600	600	100
Bovini, Bufalini, Equini, Ovini, Caprini, Struzzi	200	200	100

- 17.05.02 Per nuovi allevamenti zootecnici si intende la realizzazione di nuovi edifici (stalle) da destinarsi ad allevamenti zootecnici edificati in posizione isolata, ovvero edificati ad una distanza maggiore di 15 metri dagli edifici e fabbricati esistenti che appartengono alla azienda agricola esistente.

Art. 18 Edifici extragricoli esistenti in territorio agricolo

- 18.01 Il PR identifica come "Edifici extragricoli esistenti in territorio agricolo", nella tavola di progetto *PR1a "Disciplina d'uso del suolo comunale"*, in scala 1:5.000 con apposita simbologia grafica, gli edifici esistenti che, sulla base di uno specifico rilievo degli usi, non hanno evidenziato rapporti di alcun tipo con la produzione agricola.
- 18.02 Per tali edifici sono ammessi esclusivamente:
- interventi finalizzati all'adeguamento ai fini normativi e per adeguamenti tecnologici, igienici ed energetico - ambientali e gli interventi volti al mantenimento dell'esistente (manutenzione

ordinaria e straordinaria e gli interventi di restauro e consolidamento statico);

- b. interventi di completamento edilizio fino ad un massimo del 20% "una tantum" di incremento della volumetria esistente.

18.02.01 Gli interventi dovranno comunque prevedere e sottostare alle norme ed alla regole della presente normativa in relazione agli ambiti naturali, paesaggistici e agricoli ed agli indirizzi volti alla tutela e valorizzazione del territorio naturale, paesaggistico e rurale nonché alle norme per la conservazione e la tutela dei beni storici, architettonici e culturali.

18.03 ***Usi non consentiti***

Residenza; Produttivo; Terziario e commercio; Servizi di interesse generale; Mobilità.

18.04 Per tali edifici il PR riconosce la caratterizzazione di fabbricato civile non agricolo, consentendo esclusivamente il mantenimento della destinazione in atto. E' consentito il cambio di destinazione esclusivamente verso uso agricolo.

TITOLO III SISTEMA DELLA MOBILITA'

Art. 19 Definizione e componenti

- 19.01 Con "Sistema della mobilità" si intende l'insieme delle zone e delle attrezzature che svolgono funzioni connesse alla mobilità. E' composto dalle infrastrutture esistenti, da adeguare e di progetto, ivi comprese le attrezzature complementari che ne garantiscono il funzionamento.
- 19.02 Il Sistema della mobilità comprende le seguenti zone, ambiti ed elementi infrastrutturali:
- *Zone per la viabilità;*
 - *Linee di rispetto stradale;*
 - *Ambiti di mitigazione e ambientazione stradale;*
 - *Piste ciclabili.*

Art. 20 Zone per la viabilità

- 20.01 Il PR e il PS identificano come "Zone per la viabilità", con apposita simbologia, nelle tavole di progetto *PR1a "Disciplina d'uso del suolo comunale"*, in scala 1:5.000, *PR1b "Disciplina d'uso del suolo urbano"*, in scala 1:2.000 e *PS1a "Previsioni e programmazione di aree e attrezzature per servizi di interesse generale"*, in scala 1:2.000 e *PS1b "Schemi d'assetto e indirizzi operativi per la città pubblica"*, in scala 1:2.000, le aree esistenti e di nuovo impianto (progetto, ampliamento e riqualificazione) destinate alla circolazione e allo stazionamento dei veicoli e dei pedoni, compresi i percorsi pedonali (marciapiedi), le piantumazioni e il verde di arredo.
- 20.02 L'indicazione grafica del tracciato di progetto delle strade veicolari e dei nodi di confluenza, ha valore di massima fino alla redazione del progetto di esecuzione o di modifica dell'opera, fermo restando il valore prescrittivo delle eventuali demolizioni previste e delle sezioni stradali rilevabili graficamente.
- Le strade esistenti, di progetto, di ampliamento e di riqualificazione sono soggette alla classificazione funzionale di cui all'art. 2 del D.lgs. 285/92 "nuovo Codice della Strada", in relazione alla quale si applicano le disposizioni relative alle fasce di rispetto e linee di arretramento disciplinate al successivo articolo.

Art. 21 Linee di rispetto stradale

- 21.01 Le linee di rispetto e le distanze di arretramento dalle infrastrutture per la viabilità sono definite ai sensi dell'art. 2 del D.P.R. n. 495 del 1992, aggiornato con D.P.R. n. 147 del 1993, in riferimento alle categorie di appartenenza del tracciato stradale secondo le norme in materia stabilite dall'art. 2 del Nuovo Codice della Strada (D.Lgs. 30.04.1992, n. 285). Tali distanze sono rappresentate con apposite simbologie come linee di arretramento dal PR nelle tavole di progetto *PR1a "Disciplina d'uso del suolo comunale"*, in scala 1:5.000 e *PR1b "Disciplina d'uso del suolo urbano"*, in scala 1:2.000.
- 21.02 Le linee di rispetto stradale non si configurano come una zona urbanistica a sé, ma definiscono un limite di arretramento dal confine stradale, prescritto per l'edificazione all'interno della zona urbanistica interessata. La fascia compresa tra il limite delle "Zone per la viabilità" e la linea di arretramento è quindi per intero computabile a fini edificatori.
- 21.02.01 E' da intendersi per confine stradale quanto definito all'art. 3, comma 1, punto 10 del D.Lgs. 285/1992 (N.C.d.S.).
- 21.03 All'esterno del Centro Abitato, nel caso di nuove costruzioni, ricostruzioni e ampliamenti, il PR prevede per le infrastrutture di viabilità distanze di rispetto pari a:
- 30 m per strade di tipo C (strade extraurbane secondarie);
 - 20 m per strade di tipo F (strade extraurbane locali).
- 21.04 All'interno delle fasce comprese tra il limite delle "Zone per la viabilità" e le "Linee di rispetto stradale" non sono ammessi interventi edilizi ad esclusione della manutenzione ordinaria, della manutenzione straordinaria, del restauro e del risanamento conservativo per gli edifici esistenti.
- 21.05 All'interno delle fasce comprese tra il limite delle "Zone per la viabilità" e le "Linee di rispetto stradale", e nei triangoli di visibilità in corrispondenza delle intersezioni stradali a raso, rimangono comunque vietati tutti gli atti disciplinati all'art. 16 del D.Lgs. 285/1992 (N.C.d.S.).
- 21.05.01 E' consentita la realizzazione di recinzioni, giardini, piantumazioni, canali, orti, parcheggi, purché nel rispetto delle distanze minime dal confine stradale, così come specificato dall'art. 26 del D.P.R. n. 495 del 1992.
- 21.06 All'interno delle fasce comprese tra il limite delle "Zone per la viabilità" e le "Linee di rispetto stradale" tutti i manufatti e le installazioni

eventualmente ammesse che presentino uno sviluppo in altezza (alberi, pali, tralicci, antenne, etc.) devono essere posizionate ad una distanza dal confine stradale superiore all'altezza degli elementi stessi, al fine di evitare eventuali cadute sulla sede stradale (*principio di ribaltamento*).

Art. 22 Ambiti di mitigazione e ambientazione stradale

- 22.01 Il PR e il PS identificano come "Ambiti di mitigazione e ambientazione stradale", con apposita simbologia, nelle tavole di progetto *PR1a "Disciplina d'uso del suolo comunale"*, in scala 1:5.000, *PR1b "Disciplina d'uso del suolo urbano"*, in scala 1:2.000, *PS1a "Previsioni e programmazione di aree e attrezzature per servizi di interesse generale"*, in scala 1:2.000 e *PS1b "Schemi d'assetto e indirizzi operativi per la città pubblica"*, in scala 1:2.000, le aree di rispetto della viabilità esistente o di progetto che devono essere sistemate a verde, con alberature a filare, con la possibilità di modellazione del suolo in funzione paesaggistica e ecologica, finalizzate alla definizione del margine urbano verso il sistema ambientale e agricolo e a garanzia di una efficace riduzione dei fenomeni di inquinamento acustico e atmosferico verso il sistema insediativo.
- 22.02 All'interno degli "Ambiti di mitigazione e ambientazione stradale" sono possibili interventi per la formazione di percorsi pedonali e di piste ciclabili. Su tali aree è consentito, fino alla realizzazione delle opere previste, l'uso agricolo colturale.

Art. 23 Piste ciclabili

- 23.01 Il PR e il PS identificano come "Piste ciclabili", con apposita simbologia, nelle tavole di progetto *PR1a "Disciplina d'uso del suolo comunale"*, in scala 1:5.000, *PR1b "Disciplina d'uso del suolo urbano"*, in scala 1:2.000, *PS1 "Previsioni e programmazione di aree e attrezzature per servizi di interesse generale"*, in scala 1:2.000 e *PS1b "Schemi d'assetto e indirizzi operativi per la città pubblica"*, in scala 1:2.000, le aree e i tracciati, esistenti e di progetto, destinati alla formazione della rete dei percorsi ciclopedonali di livello locale e provinciale, a servizio degli insediamenti e dei servizi della collettività locale.
- 23.01^{bis} L'individuazione della rete dei percorsi e delle piste ciclabili di livello provinciale recepisce e integra le previsioni del PTCP di Cremona, e

rimanda agli obiettivi strategici e alla disciplina operativa del Piano Integrato della Mobilità del PTCP stesso.

- 23.02 L'indicazione grafica del tracciato di progetto delle piste ciclabili ha valore di salvaguardia per quanto riguarda lo sviluppo e la localizzazione di massima del percorso e delle sue interconnessioni funzionali; mentre ha valore indicativo, fino alla redazione dei progetti esecutivi per quanto concerne l'esatta configurazione del tracciato, nonché delle caratteristiche specifiche del percorso (sezione, materiali, raccordi, ecc.); fermo restando il valore prescrittivo dei tracciati previsti in sede propria, rilevabili graficamente.
- 23.03 Le sezioni dei percorsi, ivi compresi i marciapiedi stradali, non potrà essere inferiore a 1,5 m (monodirezionale) e 2,5 m (bidirezionale), ferme restando minori ampiezze nei tratti condizionati da situazioni preesistenti (edifici, recinzioni, ecc.). I percorsi devono essere di norma separati dalle sedi stradali da elementi fisici in rilievo o da opportuno dislivello. Nel caso di attraversamenti carrabili occorrerà assicurare le opportune segnalazioni di attraversamento. La pavimentazione dei percorsi dovrà garantire una superficie continua e non sdruciolevole. Congiuntamente alla progettazione dei percorsi, potranno essere previsti gli equipaggiamenti funzionali ed ambientali necessari all'ottimale caratterizzazione urbana della rete ciclo - pedonale.

TITOLO V

SISTEMA INSEDIATIVO

Art. 24 Definizioni e componenti

- 24.01 Con "Sistema Insediativo" si intende l'insieme delle zone edificate e edificabili costitutive dell'organismo urbano.
Gli interventi all'interno del Sistema insediativo saranno finalizzati al recupero e alla riqualificazione estensiva e diffusa della città esistente, al miglioramento complessivo delle condizioni urbane e ambientali, attraverso trasformazioni sostenibili e ad alta compensazione ambientale in grado di contribuire alla riqualificazione dei tessuti urbani interni e al ridisegno degli ambiti urbani marginali e di frangia, con particolare attenzione alla qualità ambientale, urbanistica e morfologica dei nuovi insediamenti.
- 24.02 Il Sistema Insediativo si articola nelle seguenti componenti:
- *Ambito storico;*
 - *Ambito consolidato;*
 - *Ambito della trasformazione.*

Capo I Ambito storico

Art. 25 Definizioni e obiettivi

- 25.01 Per "Ambito storico" si intende l'insieme dei tessuti urbani che presentano una identità storico culturale definita da particolari qualità, riconoscibili nei caratteri morfogenetici dell'impianto urbano e in quelli tipomorfologici e architettonici degli edifici e degli spazi aperti, anche in riferimento al senso e al significato da essi assunto nella memoria della comunità locale.
- 25.02 All'interno dell'Ambito storico gli interventi urbanistici e edilizi sono finalizzati alla conservazione, al recupero e alla valorizzazione delle qualità storico architettoniche esistenti, nel rispetto delle peculiarità insediative e d'uso e nella garanzia della semplicità procedurale.
- 25.03 L'Ambito storico si articola nelle seguenti zone:
- *Zone a tessuto storico architettonico, di conservazione e recupero - ZTS1;*
 - *Zone a tessuto storico di riqualificazione del patrimonio urbanistico edilizio - ZTS2.*

Art. 26 Zone a tessuto storico architettonico, di conservazione e recupero – ZTS1

- 26.01 Il PR identifica come "Zone a tessuto storico architettonico, di conservazione e recupero – ZTS1", con apposita simbologia, nelle tavole di progetto *PR1a "Disciplina d'uso del suolo comunale"*, in scala 1:5.000 e *PR1b "Disciplina d'uso del suolo urbano"*, in scala 1:2.000, le porzioni di territorio urbano, caratterizzate da un tessuto esistente relativamente compatto ed integro, contraddistinto dalla presenza di un patrimonio urbanistico e edilizio di interesse storico ed ambientale, con soluzioni tipologiche ed architettoniche di pregio, da salvaguardare.
- 26.02 In tale zona si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso, nonché alla valorizzazione dei caratteri tradizionali dell'edilizia locale,

nell'ambito di una complessiva strategia di salvaguardia dei sistemi insediativi storici.

- 26.03 Le "Zone a tessuto storico architettonico, di conservazione e recupero - ZTS1", si costituiscono quale zona di recupero, prevista e disciplinata ai sensi dell'art. 27 della legge 5.8.1978, n.457, coincidono con la zona A di cui all'art. 2, comma 1 del D.I. 2.4.1968, n. 1444 ed identificano il Nucleo di Antica Formazione di Azzanello, secondo quanto di cui all'art. 10, comma 2 della L.r. 12/2005.
- 26.04 **Usi non consentiti**
Agricolo; Produttivo, Mobilità
- 26.04.01 **Mix funzionale - usi regolati**
Terziario e commercio nella specifica di: esercizi di vicinato; attività di artigianato di servizio alla casa, alla persona e alle attività urbane in genere; studi professionali: max 30% SIp
- 26.04.02 La localizzazione della suddetta quota di attività di terziario e commercio, deve interessare per almeno il 50% il piano terra.
- 26.05 **Indici e parametri urbanistici - edilizi**
- 26.05.01 Nel caso di volumi abitabili esistenti a destinazione non residenziale, non aventi consistenza edilizia precaria, è ammessa la variazione di destinazione d'uso.
- 26.05.02 E' ammessa la demolizione e ricostruzione, salvo diverse prescrizioni, esclusivamente per gli edifici ritenuti incompatibili con il tessuto storico o per gli edifici rustici di cui sia comprovata l'inesistente qualità architettonica e ambientale, comunque con mantenimento della volumetria esistente.
- 26.05.03 E' ammessa la nuova costruzione, secondo le modalità d'intervento e le forme d'attuazione di cui al comma 26.06 e successivi; in questo caso l'indice di densità fondiaria (If) utilizzabile, esteso all'intera *unità urbanistica* di cui il volume fa parte, come definita al successivo comma, e da individuarsi puntualmente in sede di Piano attuativo, non deve superare il 50% della densità media di zona.
- 26.05.04 L'*unità urbanistica* è costituita da una o più unità edilizie, che hanno caratteristiche tipologiche e morfologiche omogenee, e dagli spazi aperti comuni, compresi gli eventuali edifici accessori o rustici esistenti.
- 26.05.05 Per *unità edilizia* si intende l'edificio o l'insieme di edifici (corpo di fabbrica principale e corpi secondari) le cui parti si organizzano in modo unitario ai fini dell'intervento, sotto l'aspetto distributivo, funzionale, stilistico, tipologico.
- 26.05.06 Non possono essere in ogni caso realizzati edifici accessori con strutture precarie.

26.06 **Modalità di intervento e forme di attuazione**

- 26.06.01 Nelle "Zone a tessuto storico architettonico, di conservazione e recupero - ZTS1" sono ammesse quali modalità di intervento: manutenzione ordinaria (MO), manutenzione straordinaria (MS), restauro scientifico (RS), risanamento conservativo (RC), ristrutturazione edilizia (RE), demolizione e ricostruzione (DR), nei limiti stabiliti nel presente articolo e nuova costruzione e ampliamento (NC).
- 26.06.02 Le modalità d'intervento: MO, MS, RS, RC, RE, sono soggette nei modi di legge previsti, a *intervento edilizio diretto*. Questi interventi non devono comportare, aumento della superficie lorda di pavimento o della volumetria, né modifiche esterne degli edifici se non in conseguenza del ripristino di elementi architettonici originali e/o eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.
- 26.06.03 Risultano soggette a *piano particolareggiato esecutivo (PPE)* o a *piano di recupero (PR)*, le seguenti modalità d'intervento:
- la DR degli edifici incompatibili con il tessuto storico e degli edifici rustici, con cambio di destinazione d'uso e mantenimento della volumetria esistente non oltre i limiti edificatori consentiti di cui al comma 26.05.03; l'intervento è realizzabile esclusivamente qualora sia dimostrata la inesistente qualità architettonica ed ambientale dell'organismo originario;
 - la nuova costruzione e l'ampliamento NC, nel rispetto delle prescrizioni tipo-morfologiche specifiche di cui al comma 26.08 e successivi, e fino ai limiti edificatori consentiti di cui al comma 26.05.03.
- 26.07 L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di individuare Piani di Recupero, con deliberazione del Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 27 della legge 5.8.1978, n. 457, esteso a una o più *unità urbanistiche*, da definirsi secondo le modalità di cui al comma 26.05.04.
- 26.07.01 Nel caso di interventi con Piano di Recupero, devono essere garantite aree per servizi di interesse generale in conformità con quanto previsto dalla disciplina del Piano dei Servizi che, sulla base delle funzioni insediate, prescrive:
- 26,5 mq/abitante insediabile per le funzioni residenziali;
 - 20% della SIp realizzabile per le funzioni produttive artigianali;
 - 100% della SIp per le funzioni di terziario e commercio.
- 26.07.02 Qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire la quantità minime di cui al comma precedente, l'Amministrazione si riserva la facoltà di consentire la monetizzazione delle suddette aree, secondo quanto previsto dalle norme, regolamenti e delibere vigenti.
- 26.07.03 Nel caso di Piano di recupero di iniziativa pubblica, l'Amministrazione comunale deve promuovere interventi di riqualificazione dello spazio pubblico, con l'obiettivo di migliorarne la qualità attraverso il

coordinamento degli interventi pubblici e l'integrazione degli spazi pubblici esistenti con quelli di nuova acquisizione, sia diretta che derivata da trasformazioni urbane.

26.08 Prescrizioni tipo-morfologiche

Per tutti gli interventi all'interno delle "Zone a tessuto storico architettonico, di conservazione e recupero - ZTS1" il piano individua le seguenti prescrizioni tipo-morfologiche generali.

26.09 Parti esterne, recinzioni, elementi di distribuzione della tipologia e spazi aperti

26.09.01 La pavimentazione dei cortili e degli androni aperti dovrà essere conservata o ripristinata. Nel caso di pavimentazioni di pregio esistenti in pietra, si prevede la conservazione delle stesse senza possibilità di sostituzione. Quando non è riconoscibile il disegno originario, la nuova pavimentazione dovrà essere realizzata con materiali in uso nella tradizione locale, con preferenza per i ciottoli, il cotto e le pietre naturali (granito bianco, granito grigio, granito giallo e beola); ogni intervento previsto sull'unità urbanistica deve tendere ad un'adeguata sistemazione degli spazi aperti, garantendo ove possibile la permeabilità del terreno sottostante.

26.09.02 Dovranno essere conservati e valorizzati gli elementi decorativi di valore storico (lesene, cornicioni, etc.), gli arredi esterni, i muri di recinzione e tutti gli altri elementi che caratterizzano le parti esterne degli edifici (porticati, logge, colonnati, ballatoi, etc).

26.09.03 Dovranno essere conservate e valorizzate le recinzioni di antica formazione, sia per quanto riguarda l'andamento, l'altezza e le modalità costruttive; sono escluse nuove recinzioni che portino alla divisione delle corti e dei cortili unitari, fatte salve le siepi, per un'altezza comunque non superiore a 2,00 metri.

Nel caso in cui si renda opportuna la realizzazione di nuove recinzioni, compatibilmente con le condizioni di ammissibilità di cui sopra, viene consentita la possibilità di realizzare recinzioni piene in muratura, nel rispetto dei caratteri morfologici e tipologici del contesto.

26.09.04 Per le aree destinate a verde dovranno essere impiegate preferibilmente essenze di tipo autoctono.

26.09.05 Nel caso di spazi a parco e giardino di pregio occorre garantire la massima tutela e riqualificazione, dato il loro significato storico architettonico e ambientale. Gli interventi devono perciò tendere alla conservazione e al ripristino delle caratteristiche originarie e rispettare l'andamento naturale del terreno.

26.09.06 Nel caso di verde pertinenziale, orti e giardini privati di significativa consistenza, le aree scoperte non potranno essere pavimentate e ogni intervento previsto sull'unità urbanistica deve tendere all'incremento della dotazione arborea.

26.09.07 E' fatto divieto di chiudere passaggi pubblici che mettano in comunicazione edifici e cortili o altri spazi di pertinenza.

26.09bis *Recupero di edifici rustici per fini abitativi*

Nel caso di interventi finalizzati al recupero di edifici rurali rustici, per fini abitativi, secondo le modalità di intervento di cui al comma 26.06 e successivi, le superfici esistenti aperte, delimitate da pilastrature spiccate dal pavimento al piano terra non potranno in alcun modo essere chiuse. Le superfici esistenti aperte delimitate da pilastrature spiccate dal pavimento del primo piano, potranno essere chiuse soltanto con superfici vetrate a telaio fissato sul filo interno dei pilastri, con eventuale fascia inferiore chiusa da pannelli ciechi di altezza non superiore a m. 1,10. E' ammessa la chiusura in muratura "a gelosia" qualora si tratti di pareti prive di finestre. Il volume delimitato dalle pilastrature spiccate dal pavimento al piano terra e dalle pilastrature spiccate dal pavimento del primo piano, non potrà essere interrotto da solai di nuova costruzione.

26.10 *Impianti ed uso di nuove tecnologie*

26.10.01 L'inserimento di ascensori è condizionato al rispetto dell'impianto tipologico e degli schemi di riutilizzo e non deve comunque interessare ambienti caratterizzati da elementi di valore artistico ed architettonico.

26.10.02 Nei collegamenti da ripristinare fra corpo principale e secondario è ammesso l'uso di tecnologie moderne, con preferenza per le strutture leggere (ferro e legno). Ciò vale anche per il rifacimento o la realizzazione ex novo di scale e soppalchi.

26.11 *Negozi e vetrine*

26.11.01 Per la realizzazione di negozi (vetrine ed ingressi in particolare) dovrà essere data la preferenza ai seguenti materiali: ferro, leghe pesanti, ferro - legno, legno.

26.11.02 Le chiusure esterne dovranno essere in legno o ferro; è ammesso l'uso di serrande e cancelletti a maglie aperte.

26.11.03 Le insegne a pannello devono essere di norma collocate all'interno dell'apertura di vetrina. La superficie dell'insegna a pannello non deve superare 1/5 di quelle del foro - vetrina e comunque l'altezza massima del pannello non deve superare i 50 cm. Sui pannelli non devono essere applicati elementi scatoriali, al neon, o comunque generanti luce diretta. Non sono ammessi pannelli a filo con la cornice del foro - vetrina. Soluzioni alternative, conseguenti a ragioni progettuali dimostrabili, e tali da non pregiudicare l'omogeneità della facciata e della cortina edilizie, possono essere autorizzate su conforme parere della Commissione edilizia.

- 26.11.04 Sono ammesse insegne a bandiera solo nei locali di pubblico ritrovo e negli esercizi di pubblica utilità, escludendo comunque elementi al neon o generanti luce diretta.
- 26.11.05 E' vietato l'uso dei seguenti materiali: alluminio anodizzato, policarbonati e polimetacrilato di metile che presentino colorazioni fosforescenti o sgargianti.
- 26.12 Nel caso di interventi relativi ad unità edilizie di pregio storico architettonico e ambientale, soggetti a *restauro scientifico RS* e a *risanamento conservativo RC*, come definiti all'art. 27 della L.r. 12/2005, dovranno essere utilizzate le tecnologie costruttive ed i materiali secondo le modalità di seguito specificate:
- 26.13 *Parti strutturali*
- 26.13.01 Le strutture murarie verticali interne ed esterne, devono essere conservate. Sono ammessi consolidamenti e ripristini, nonché tamponature e/o parziali aperture, comunque in conformità con le prescrizioni e gli obiettivi del PGT. In caso della irrecuperabilità dei muri mediante tecniche ordinarie, per instabilità e/o imbibizione, sono consentite parziali demolizioni e ricostruzioni che non comportino conseguenze alle strutture orizzontali esistenti.
- 26.13.02 Le strutture orizzontali devono in generale essere conservate. Sono ammessi consolidamenti, ripristini e sostituzioni parziali o totali dei solai esistenti, nel rispetto delle tecnologie in uso nella tradizione locale, anche al fine di adeguamenti delle altezze interne degli ambienti, con possibilità di traslazione dei solai. Le coperture devono essere conservate, ripristinate e sostituite con le stesse modalità di cui al punto precedente. Sono ammesse aperture con infissi disposti sul piano di falda, di dimensioni limitate al minimo necessario a rendere abitabili i vani corrispondenti, quando questi siano già dotati di altre aperture. Qualora i locali non siano già dotati di pareti finestrate, è consentita la formazione di aperture a cavedio al fine di ricavare finestrate verticali di dimensioni limitate a soddisfare i rapporti aeroilluminanti definiti dal Regolamento locale di Igiene, e di abbaini che dovranno essere, per forma e dimensione, conformi alle tradizioni costruttive locali
- 26.14 *Parti non strutturali*
- 26.14.01 E' previsto il mantenimento dell'andamento delle falde di copertura esistente; dove questo sia stato alterato ovvero siano necessari adeguamenti di natura tecnica ed igienica è possibile variare l'andamento esistente uniformandosi comunque alle caratteristiche costruttive morfologiche dell'aggregato urbano.
- 26.14.02 E' prevista la conservazione od il ripristino del manto di copertura in coppi. Nei casi in cui sia necessaria la sostituzione della copertura dovrà essere realizzata a falde piane con pendenza del 30/35% e prevedere l'utilizzo di tegole curve di laterizio (coppo tradizionale).

- 26.14.03 Le antenne radiotelevisive e paraboliche dovranno essere non più di una per unità edilizia. Non sono ammessi i corpi tecnici al di sopra delle coperture, mentre la conservazione dei camini, torriotti, altane, etc., dovrà essere valutata in sede di progetto.
- 26.14.04 E' prescritta la conservazione od il ripristino dei cornicioni esistenti. Nei casi in cui sia necessaria la sostituzione della copertura potrà essere proposto nel progetto, compatibilmente con la composizione della facciata, un nuovo cornicione.
- 26.14.05 Le gronde non dovranno aggettare più di 60 centimetri rispetto al filo della facciata, sia verso lo spazio pubblico che privato. I canali di gronda e i pluviali dovranno essere a sezione tonda e realizzate in rame o lamiera zincata preverniciata di colore scuro.
- 26.14.06 E' previsto il rivestimento delle murature con intonaco a base di calce. La soluzione mattoni "faccia a vista" potrà essere ammessa solo quando si tratti di edifici sorti con queste finiture. Le tinteggiature dovranno essere a base di malta o calce, con opportuno fissaggio. Saranno utilizzati tinte ottenute da terre naturali. Il colore da usarsi dovrà essere riferito alla valutazione globale di un tratto della strada nel quale è inserito l'edificio in oggetto, sufficientemente ampio per rappresentare una campionatura plausibile delle gamme di colori rappresentanti l'ambiente. Esso dovrà essere comunque concordato con gli Uffici competenti anche sulla base di campioni di tinta in loco.
- 26.14.07 Le finestre ed i portoni devono essere mantenuti nelle loro dimensioni, posizioni e caratteristiche, salvo i casi in cui l'analisi storico-critica dell'unità edilizia non evidenzi la necessità di ripristinare una diversa partitura dei prospetti. Gli infissi esistenti dovranno essere restaurati, ripristinati o sostituiti con altri, anche utilizzando tecniche moderne, ma nel rispetto dei materiali tradizionali. E' vietato l'uso di infissi in alluminio anodizzato. L'oscuramento esterno dovrà essere del tipo a persiane all'italiana verso strada e del tipo a persiane all'italiana o antoni verso il cortile. Non è ammesso l'uso di avvolgibili, a meno che non fossero già previsti nel progetto originario.
- 26.14.08 I davanzali, se non già esistenti, dovranno essere realizzati in pietra naturale (granito bianco, granito grigio, granito giallo, beola, arenaria) levigata, o bocciardata fine o sabbata, di forma semplice e squadrata, con uno spessore minimo di 5 centimetri. Le soglie potranno essere realizzate in cotto o in pietra naturale.
- 26.14.09 Le finestre poste al piano terreno e prospettanti su spazi pubblici non potranno dotarsi di serramento esterno ma saranno difese da inferiate arretrate rispetto al filo esterno di facciata; nel caso non sia possibile riutilizzare i materiali originari, le nuove inferiate dovranno essere realizzate in ferro, in forme della tradizione locale.
- 26.14.10 Le parti in ferro dovranno essere improntate alla massima semplicità e realizzate con ferri pieni (tondi, quadri o piatti). Le parti in ferro recuperate dovranno garantire una soluzione omogenea per l'intero fronte ed essere dimensionate compatibilmente con le aperture.

- 26.15 Gli interventi di *ristrutturazione edilizia RE* dovranno tendere alla valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:
- il ripristino o la sostituzione delle opere necessarie per il riordino dei collegamenti orizzontali e verticali collettivi nonché dei servizi;
 - la ricomposizione degli elementi di facciata con criteri volti in generale alla reinterpretazione critica della morfologia del tessuto edilizio di impianto storico, con particolare riguardo al ripristino del filo stradale e della quota di gronda e di colmo, alle partiture architettoniche, ai rapporti dimensionali delle forature esterne ed ai materiali delle finiture.
- 26.16 Nei casi di interventi di *demolizione e ricostruzione DR* e di *nuova costruzione e ampliamento NC*, dovranno essere rispettate le seguenti disposizioni architettoniche compositive:
- le eventuali edificazioni, nella scelta tipologica e distributiva dei volumi, devono rapportarsi all'impianto storico esistente; non è pertanto ammessa l'edificazione di edifici isolati in mezzo al lotto e non rapportati con il contesto;
 - le coperture dovranno comunque essere realizzate a falde piane con pendenza del 30/35% e prevedere l'uso di tegole curve di laterizio (coppo tradizionale);
 - attenzione nella articolazione dei prospetti su strada, con obbligo di rispettare i rapporti dimensionali delle aperture esterne, i materiali e le tipologie costruttive, in funzione delle caratteristiche architettoniche degli edifici limitrofi e del tessuto storico nel suo complesso;
 - la formazione di balconi sarà consentita solo quando ricorrano le caratteristiche tipologiche e compositive correlate agli edifici oggetto di intervento; la formazione di balconi a sbalzo su spazi pubblici non viene comunque consentita;
 - obbligo di allineamento lungo strada.
- 26.17 ***Distanze tra fabbricati e dai confini***
Devono essere rispettate le distanze minime secondo quanto prescritto all'art. 7, comma 7.02 e successivi dell'Appendice Normativa Generale (Elaborato PGT1) del PGT.
- 26.18 ***Modalità di presentazione del progetto edilizio***
- 26.18.01 Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla presentazione di un progetto contenente, oltre a quanto espressamente prescritto dal Regolamento Edilizio, i seguenti elaborati:
- a) rilievo del verde in scala 1:200 con indicazione delle essenze e di ogni elemento qualificante gli spazi esterni (muri, portoni, pavimentazioni, scale, elementi decorativi);

- b) documentazione fotografica atta a inserire il lotto in questione all'interno del contesto urbano e a descrivere la zona e gli edifici circostanti (stato di fatto dei fronti stradali);
- c) documentazione fotografica dello stato di fatto delle strutture, dei particolari qualificanti gli spazi esterni, interni e dell'interno dell'edificio;
- d) documentazione storica, ove esistente, comprendente planimetrie storiche, rilievi antichi, stampe, documenti, fotografie, etc.
- e) una relazione atta a dimostrare che gli interventi non siano contrastanti i caratteri del tessuto storico ZTS1 dove debbono in particolare essere esplicitate:
 - qualità e rilevanza storica delle varie parti degli edifici coinvolti;
 - qualità architettonica e tipologica degli edifici;
 - contestualizzazione e relazioni con il tessuto circostante.

26.19 Ai fini del titolo abilitativo, in coerenza con le vigenti norme in materia di tutela paesaggistica, i Piani di Recupero dovranno essere sottoposti alla autorizzazione paesaggistica della Commissione Paesaggistica delle Terre dei Navigli che dovrà esprimere un parere vincolante (entro 30 giorni). Ai fini del titolo abilitativo tutti gli interventi dovranno attivare, ove previsto dalle vigenti normative in materia di tutela paesaggistica e dei beni storico-architettonici e culturali, le necessarie procedure autorizzative ai sensi delle suddette normative vigenti in materia.

Art. 27 Zone a tessuto storico, di riqualificazione del patrimonio urbanistico edilizio – ZTS2

- 27.01 Il PR identifica come "Zone a tessuto storico, di riqualificazione del patrimonio urbanistico edilizio – ZTS2", con apposita simbologia, nelle tavole di progetto *PR1a "Disciplina d'uso del suolo comunale"*, in scala 1:5.000 e *PR1b "Disciplina d'uso del suolo urbano"*, in scala 1:2.000, le porzioni di territorio urbano caratterizzate da un tessuto esistente prevalentemente compatto ed integro, comprendenti edifici e/o complessi di edifici che, per le soluzioni architettoniche, tipologiche, distributive e aggregative, costituiscono un patrimonio edilizio e urbanistico di valore ambientale, nonché di interesse per la conservazione del sistema tipologico e insediativo locale.
- 27.02 In tali tessuti, anche in virtù di diffuse situazioni di degrado, si rendono opportuni interventi finalizzati alla riqualificazione, al risanamento e alla migliore utilizzazione del patrimonio urbanistico edilizio. Inoltre gli

interventi dovranno tendere all'individuazione e alla valorizzazione dei caratteri tradizionali rurali dell'edilizia locale.

27.03 Le "Zone a tessuto storico, di riqualificazione del patrimonio urbanistico edilizio - ZTS2", si costituiscono quale zone di recupero, previste e disciplinate ai sensi dell'art. 27 della legge 5.8.1978, n. 457 e ricadono nella zona B di cui all'art. 2, comma 1 del D.I. 2.4.1968, n.1444.

27.04 **Usi non consentiti**

Agricolo; Produttivo, Mobilità

27.04.01 **Mix funzionale - usi regolati**

Terziario e commercio nella specifica di: esercizi di vicinato; attività di artigianato di servizio alla casa, alla persona e alle attività urbane in genere; studi professionali: max 30% Slp

27.04.02 La localizzazione della suddetta quota di attività di terziario e commercio, deve interessare per almeno il 50% il piano terra.

27.05 **Indici e parametri urbanistici - edilizi**

27.05.01 Nel caso di volumi abitabili esistenti a destinazione non residenziale, non aventi consistenza edilizia precaria, è ammessa la variazione di destinazione d'uso.

27.05.02 E' ammessa la demolizione e ricostruzione con il mantenimento della volumetria esclusivamente per gli edifici ritenuti incompatibili con il tessuto storico, e per gli edifici rustici di cui sia comprovata l'inesistente qualità architettonica e ambientale.

27.05.03 E' ammessa la nuova costruzione e l'ampliamento, secondo le modalità d'intervento e le forme d'attuazione di cui al comma 27.06 e secondo gli indici e i parametri di cui al comma 27.05.05.

27.05.04 Non possono essere realizzati in ogni caso edifici accessori con strutture precarie.

27.05.05 Nei casi soggetti a intervento urbanistico diretto, nei modi e nelle forme di cui ai commi 27.06 e successivi valgono i seguenti indici e parametri:

$$I_f \leq 1,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$$

$$H_{\text{max}} = 7,50 \text{ m}$$

$$I_p(S_f) \geq 30\%$$

$$R_c(S_f) \leq 50\%$$

27.05.06 Nei casi soggetti a piano urbanistico attuativo PUA, previsti al successivo comma 27.06.05 e salvo diverse specificazioni, valgono i seguenti indici e parametri:

$$U_t \leq 5.000 \text{ m}^2/\text{ha}$$

$$H_{\text{max}} = 7,50 \text{ m}$$

$$I_p(S_f) \geq 30\%$$

$$R_c(S_f) \leq 50\%$$

27.06 **Modalità di intervento e forme di attuazione**

- 27.06.01 Nelle "Zone a tessuto storico, di riqualificazione del patrimonio urbanistico edilizio - ZTS2" sono ammesse quali modalità di intervento: manutenzione ordinaria (MO), manutenzione straordinaria (MS), restauro scientifico (RS), risanamento conservativo (RC), ristrutturazione edilizia (RE), demolizione e ricostruzione (DR), e nuova costruzione e ampliamento (NC), secondo le modalità di cui ai commi successivi.
- 27.06.02 Risultano soggetti a *intervento edilizio diretto* nei modi di legge previsti, gli interventi di MO, di MS, di RS e di RC. Questi interventi non devono comportare aumento della superficie lorda di pavimento o della volumetria, né modifiche esterne degli edifici se non in conseguenza del ripristino di elementi architettonici originali e/o eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.
- 27.06.03 Risultano soggetti ad *intervento edilizio diretto* nei modi di legge previsti, gli interventi di RE realizzati attraverso interventi che non devono comportare aumento della superficie lorda di pavimento e della volumetria, e nel rispetto delle prescrizioni tipo-morfologiche di cui ai commi 27.08 e 27.09.
- 27.06.04 Risultano soggetti *intervento edilizio diretto* nei modi di legge previsti gli interventi di nuova costruzione e ampliamento NC, nella esclusiva accezione di ampliamento e sopralzo, fino ai limiti consentiti dall'indice di densità fondiaria prescritto, di cui al comma 27.05.05, effettuati nel rispetto delle indicazioni tipologiche e morfologiche di cui al comma 27.08 e successivi. Risulta inoltre soggetto a intervento edilizio diretto la costruzione di superfici adibite al ricovero delle autovetture, con i relativi spazi di manovra e di accesso.
- 27.06.05 Sono soggette a *piano particolareggiato esecutivo (PPE)* o a *piano di recupero (PR)* di cui all'art. 30 della legge 5.8.1978, n. 457, le seguenti modalità d'intervento:
- a) la DR degli edifici rustici, con cambio di destinazione d'uso e con la possibilità di un incremento della volumetria esistente fino ai limiti consentiti dall'indice di utilizzazione territoriale prescritto, di cui al comma 27.05.06; è possibile in caso di saturazione dell'indice, un incremento volumetrico massimo del 10% rispetto alla volumetria preesistente demolita; l'intervento è realizzabile esclusivamente qualora sia dimostrata la inesistente qualità architettonica ed ambientale dell'organismo originario;
 - b) la DR di edifici non residenziali che presentano le seguenti caratteristiche: incompatibilità con i caratteri ambientali e tipologici del tessuto storico; recente costruzione; mancanza di pregio architettonico. E' consentito il cambio della destinazione d'uso con recupero del volume esistente esclusivamente fino ai limiti di densità territoriale prescritti di cui al comma 27.05.06.

- c) la NC, nell'accezione di nuova edificazione, fino ai limiti di densità territoriale prescritti di cui al comma 27.05.06, e nel rispetto delle prescrizioni tipo - morfologiche di cui ai commi 27.08 e 27.09.

27.07 L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di individuare piani di recupero (PR), con deliberazione del Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 27 della legge 5.8.1978, n. 457, esteso a subambiti funzionali coerenti del "Zone a tessuto storico, di riqualificazione del patrimonio urbanistico edilizio - ZTS2".

27.07.01 Nel caso di interventi residenziali di nuova costruzione o di interventi comportanti l'incremento della volumetria o della SIp, ovvero a seguito di cambio di destinazione d'uso, devono essere garantite aree per servizi di interesse generale in conformità con quanto previsto dalla disciplina del Piano dei Servizi che, sulla base delle funzioni insediate, prescrive:

- 26,5 mq/abitante insediabile per le funzioni residenziali;
- 20% della SIp realizzabile per le funzioni produttive artigianali;
- 100% della SIp per le funzioni di terziario e commercio.

27.07.02 Qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire la quantità minime di cui al comma precedente, l'Amministrazione si riserva la facoltà di consentire la monetizzazione delle suddette aree, secondo le modalità di cui al successivo comma.

27.07.03 Qualora il nuovo intervento abbia una destinazione extraresidenziale è ammessa la monetizzazione di una quota non superiore al 50% della quantità complessiva prescritta. Almeno il 50% della quota di aree per standard non monetizzabile deve essere destinato a parcheggi di uso pubblico. Nell'eventualità in cui non sia possibile localizzare internamente all'area oggetto dell'intervento la quota minima di aree da destinarsi a parcheggi pubblici, ne è consentita la localizzazione all'interno di un ambito a distanza non superiore ai 300 metri dall'area stessa.

27.08 ***Prescrizioni tipo-morfologiche generali***

27.08.01 I materiali, le finiture, i colori, le proporzioni e partiture delle facciate, le proporzioni delle aperture, dovranno tendere a mantenere inalterati i caratteri ambientali della tradizione locale. Sarà quindi prevalente l'uso di materiali tradizionali per rivestimenti, pavimentazioni e finiture, nonché l'uso dei colori delle terre.

27.08.02 Le coperture saranno a falde ed il materiale di copertura sarà limitato ai coppi in cotto e a tegole di altro materiale che tendano a riprodurre i caratteri cromatici e la superficie della copertura in coppi.

27.08.03 Le pavimentazioni degli spazi aperti e scoperti dovranno essere realizzate con materiali tradizionali non impermeabili, mantenendo e valorizzando le zone verdi e le piantumazioni.

27.08.04 Nel caso di nuove recinzioni è ammessa la possibilità di realizzare recinzioni piene in muratura nel rispetto dei caratteri morfologici e tipologici del contesto.

27.09 ***Prescrizioni tipo-morfologiche specifiche***

27.09.01 *Edificato*

Negli interventi sugli edifici che costituiscono cortina edilizia o lungo strade e piazze, e spazi pubblici in genere, il piano individua le seguenti prescrizioni morfologiche specifiche:

- a) gli interventi devono tendere a mantenere integre ovvero a recuperare l'integrità delle facciate verso strade e piazze, o spazi pubblici in genere, e degli elementi strutturali e tipologici di valore compresi i portici, gli androni, i solai, etc.;
- b) sono ammessi allargamenti delle aperture esistenti al piano terra per attività commerciali solo a seguito di accurate valutazioni caso per caso in rapporto all'equilibrio compositivo della facciata;
- c) nel caso siano presenti elementi decorativi pregevoli (balconcini in ferro battuto, stucchi, cornici, aperture originali, etc.) l'intervento deve garantirne l'integrità e la tutela;
- d) nel caso di *demolizione e ricostruzione DR* e per gli interventi di *nuova costruzione NC*, le eventuali edificazioni, nella scelta tipologica e distributiva dei volumi devono rapportarsi all'impianto storico esistente, perseguendo una omogeneità volumetrica rispetto alle preesistenze, ed evitando la realizzazione di volumi complessi e dissonanti; non è pertanto ammessa l'edificazione di edifici isolati in mezzo al lotto e non rapportati al contesto; la progettazione dei prospetti su strada e sugli spazi pubblici dovrà inoltre essere finalizzata al mantenimento dei caratteri architettonici, urbanistici ed ambientali della zona.

In particolare dovranno essere rispettate le seguenti disposizioni architettoniche compositive:

- attenzione nella articolazione dei prospetti su strada, con obbligo di rispettare i rapporti dimensionali delle aperture esterne, i materiali e le tipologie costruttive, in funzione delle caratteristiche architettoniche degli edifici limitrofi e del tessuto storico nel suo complesso;
- obbligo, salvo casi motivati, di allineamento lungo strada.

Nel caso di interventi su edifici rustici di matrice rurale, finalizzati al recupero per fini abitativi, secondo le modalità di intervento di cui al comma 27.06 e successivi, le superfici esistenti aperte, delimitate da pilastrature spiccate dal pavimento al piano terra non potranno in alcun modo essere chiuse.

Le superfici esistenti aperte delimitate da pilastrature spiccate dal pavimento del primo piano, potranno essere chiuse soltanto con superfici vetrate a telaio fissato sul filo interno dei pilastri, con

eventuale fascia inferiore chiusa da pannelli ciechi di altezza non superiore a m. 1,10. E' ammessa la chiusura in muratura "a gelosia" qualora si tratti di pareti prive di finestre. Il volume delimitato dalle pilastrature spiccate dal pavimento al piano terra e dalle pilastrature spiccate dal pavimento del primo piano, non potrà essere interrotto da solai di nuova costruzione.

27.09.02 *Spazi aperti*

Negli interventi sulle aree scoperte il piano individua le seguenti prescrizioni morfologiche specifiche, finalizzate alla tutela dei caratteri esistenti, al potenziamento del verde privato e alla permeabilità delle sistemazioni a cortile:

- a) nel caso di spazi a *parco e giardino di pregio* occorre garantire la massima tutela e riqualificazione, dato il loro significato architettonico e ambientale. Gli interventi devono perciò tendere alla conservazione e al ripristino delle caratteristiche originarie e rispettare l'andamento naturale del terreno;
- b) nel caso di *pavimentazioni in pietra di pregio* esistenti, si prevede la conservazione delle stesse senza possibilità di sostituzione. Per le aree scoperte destinate a pavimentazioni in pietra (sono compresi ciottoli di fiume, beole, porfido) ogni intervento deve tendere ad una adeguata sistemazione, garantendo la permeabilità del terreno sottostante;
- c) nel caso di *superfici permeabili pertinenziali*, che non rientrano nelle classificazioni sopra esposte, deve essere mantenuto il più alto tasso di permeabilità, con soluzioni e materiali che mantengano inalterata, in superficie ed in profondità, la capacità del suolo di filtrare le acque meteoriche verso le falde acquifere.

27.10 ***Distanze tra fabbricati e dai confini***

Devono essere rispettate le distanze minime secondo quanto prescritto all'art. 7, comma 7.02 e successivi dell'Appendice Normativa Generale (Elaborato PGT1) del PGT.

27.11 ***Modalità di presentazione del progetto edilizio***

27.11.01 Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla presentazione di un progetto contenente, oltre a quanto espressamente prescritto dal Regolamento Edilizio, i seguenti elaborati:

- a) rilievo del verde in scala 1:200 con indicazione delle essenze;
- b) documentazione fotografica atta a inserire il lotto in questione all'interno del contesto urbano e a descrivere la zona e gli edifici circostanti (stato di fatto dei fronti stradali);
- c) documentazione fotografica dello stato di fatto delle strutture, dei particolari qualificanti gli spazi esterni ed interni.

Capo III Ambito consolidato

Art. 28 Definizioni e obiettivi

- 28.01 Per "Ambito consolidato" si intende l'insieme dei tessuti urbani che costituiscono quella parte di città stabilmente configurata e definita nei caratteri morfologici e tipologici, sia nelle parti centrali che di frangia.
- 28.02 All'interno dell'Ambito consolidato gli interventi sono finalizzati alla conservazione, alla manutenzione qualitativa e al miglioramento delle qualità architettoniche e urbanistiche, con particolare attenzione alle relazioni fisiche tra spazi privati e luoghi di uso pubblico. Si persegue inoltre l'obiettivo di un arricchimento della diversità funzionale urbana attraverso interventi volti a favorire una presenza equilibrata di attività fra loro compatibili e complementari.
- 28.03 Tutti gli interventi all'interno dell'Ambito consolidato dovranno essere inoltre coerenti con gli indirizzi morfologici generali e con gli obiettivi di miglioramento della qualità urbana complessiva, secondo quanto stabilito al Titolo VI delle presenti norme.
- 28.03 L'Ambito consolidato si articola nelle seguenti zone:
- *Zone a tessuto urbano prevalentemente residenziali - ZTR;*
 - *Zone a tessuto urbano prevalentemente produttivo - ZTP.*

Art. 29 Zone a tessuto urbano prevalentemente residenziale - ZTR

- 29.01 Il PR identifica come "Zone a tessuto urbano prevalentemente residenziale - ZTR", nelle tavole di progetto *PR1a "Disciplina d'uso del suolo comunale"*, in scala 1:5.000 e *PR1b "Disciplina d'uso del suolo urbano"*, in scala 1:2.000, le porzioni di territorio urbano, a prevalente funzione residenziale, a media densità, con tipologie edilizie allineate lungo strada o con tipologie edilizie isolate disposte all'interno del lotto di pertinenza secondo modalità localizzative per lo più indifferenti rispetto alla maglia viaria.
- 29.02 Le "Zone a tessuto urbano prevalentemente residenziale - ZTR" ricadono nella zona B di cui all'art. 2, comma 2 del D.I. 2.4.1968, n.1444.

29.03 **Usi non consentiti**

Agricolo; Produttivo; Terziario e commercio, salvo le seguenti attività: esercizi di vicinato (attività di somministrazione di alimenti e bevande e di distribuzione al dettaglio); le attività per la ristorazione, i pubblici esercizi, i ritrovi e le sedi di associazioni culturali, politiche e sindacali; le attività di artigianato di servizio alla casa, alla persona e alle attività urbane in genere; Mobilità.

29.03.01 **Mix funzionale – usi regolati**

Terziario e commercio, nelle articolazioni ammesse: max 20% SIp

29.04 **Indici e parametri urbanistici - edilizi**

Si applicano i seguenti indici e parametri:

$$I_f \leq 1,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$$

$$H_{\text{max}} = 7,50 \text{ m}$$

$$I_p(\text{Sf}) \geq 30\%$$

$$R_c(\text{Sf}) \leq 50\%$$

$$A \geq 1 \text{ albero}/300 \text{ m}^2 \text{ Sf}$$

29.05 Le recinzioni lungo le strade, gli spazi pubblici o di uso pubblico dovranno essere del tipo aperto con altezza massima di 2 metri e potranno essere o di tipo aperto con zoccolo pieno non superiore a 0,60 metri oppure totalmente piene in muratura. Tra proprietà private si dovrà rispettare unicamente l'altezza massima di 2 metri; non sono comunque consentite recinzioni in prefabbricati di cemento di qualsiasi genere e natura.

29.05_{bis} Nel caso di interventi su edifici rustici di matrice rurale, finalizzati al recupero per fini abitativi, secondo le modalità di intervento di cui al comma 27.06 e successivi, le superfici esistenti aperte, delimitate da pilastrature spiccate dal pavimento al piano terra non potranno in alcun modo essere chiuse.

Le superfici esistenti aperte delimitate da pilastrature spiccate dal pavimento del primo piano, potranno essere chiuse soltanto con superfici vetrate a telaio fissato sul filo interno dei pilastri, con eventuale fascia inferiore chiusa da pannelli ciechi di altezza non superiore a m. 1,10. E' ammessa la chiusura in muratura "a gelosia" qualora si tratti di pareti prive di finestre. Il volume delimitato dalle pilastrature spiccate dal pavimento al piano terra e dalle pilastrature spiccate dal pavimento del primo piano, non potrà essere interrotto da solai di nuova costruzione.

29.06 Tutte le forme di intervento si attuano attraverso intervento edilizio diretto.

29.07 L'intervento edilizio diretto per la nuova edificazione è comunque consentito solo quando sia accertata l'esistenza e l'adeguatezza delle opere di urbanizzazione a rete (strade pubbliche, rete fognaria allacciata ad idoneo depuratore, reti dell'acqua potabile, dell'energia elettrica, del metano, telefonica) al servizio dell'area interessata dall'intervento nonché l'esistenza di sufficienti parcheggi pubblici ad una distanza di non più di 150 metri lungo il più breve percorso pedonale pubblico. Ad eventuali carenze può essere ovviato a norma di quanto stabilito dal secondo comma dell'art.12 D.P.R. n.380/2001.

Art. 30 Zone a tessuto urbano per attività prevalentemente produttive – ZTP

30.01 Il PR identifica come "Zone a tessuto urbano per attività prevalentemente produttive – ZTP", nelle tavole di progetto *PR1a "Disciplina d'uso del suolo comunale"*, in scala 1:5.000 e *PR1b "Disciplina d'uso del suolo urbano"*, in scala 1:2.000, le porzioni di territorio, con prevalenza di funzioni d'uso artigianali e industriali, con fabbricati caratterizzati da tipologie edilizie produttive.

30.02 Le "Zone a tessuto urbano per attività prevalentemente produttive – ZTP" ricadono nella zona B di cui all'art. 2, comma 2 del D.I. 2.4.1968, n.1444.

30.03 Usi non consentiti

Agricolo; Residenza; Terziario e Commercio salvo che per le seguenti attività: Servizi di interesse generale; Mobilità.

30.04 Indici e parametri urbanistici - edilizi

Si applicano i seguenti indici e parametri:

$$U_f \leq 0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

H max = 12,50 m, misurata sottotrave per gli edifici produttivi ad esclusione dei volumi tecnici;

$$I_p(S_f) \geq 20\%$$

$$R_c(S_f) \leq 50\%$$

$$A \geq 1 \text{ albero}/400 \text{ m}^2 \text{ Sf}$$

30.04.01 La sistemazione a verde piantumato, nelle quantità di cui sopra, deve interessare almeno una superficie unitaria pari al 10% della Sf.

30.05 Le recinzioni verso strada devono essere del tipo aperto; l'altezza massima consentita è di 2 metri dal piano di campagna. Per garantire una buona qualità del rapporto con il contesto è preferibile l'integrazione delle recinzioni con schermature a siepe.

- 30.06 Tutte le forme di intervento si attuano attraverso intervento edilizio diretto.
- 30.07 ***Prescrizioni particolari***
- 30.07.01 Sono vietate, per una fascia profonda almeno 20 metri dal confine con le zone residenziali ZTS1, ZTS2, ZTR, e delle Aree di Trasformazione Residenziale (ATR) e di Riqualificazione Urbanistica (ARU) le attività inserite nell'elenco di cui al Decreto 2.3.1987 "Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del T.U.LL.SS.", salvo eventuale deroga per le attività insalubri di seconda classe, concessa su conforme parere degli uffici competenti.

Art. 31 Piani Attuativi Vigenti - PAV

- 31.01 Il PR identifica con apposita simbologia grafica, nelle tavole di progetto *PR1a "Disciplina d'uso del suolo comunale"*, in scala 1:5.000 e *PR1b "Disciplina d'uso del suolo urbano"*, in scala 1:2.000, le aree interessate da piani attuativi vigenti.
- 31.02 I "Piani Attuativi Vigenti - PAV" ricadono nelle zone B e C di cui all'art. 2, commi 2 e 3 del D.I. 2.4.1968, n.1444.
- 31.03 Per le aree incluse nel perimetro di PAV si applica il regime previsto dallo specifico piano e dalla relativa convenzione, con riferimento alla normativa del Prg vigente al tempo della sua approvazione.
- 31.04 Una volta scaduti i termini di efficacia, le aree incluse entro i perimetri di PAV sono soggette alla disciplina delle Zone per servizi di interesse generale, nonché alla disciplina delle Zone Tessuto di contesto.
- 31.05 Restano comunque ferme le obbligazioni di fare e di pagare non ancora adempiute e le relative garanzie.

Capo III Ambito della trasformazione

Art. 32 Definizioni e componenti

- 32.01 Per "Ambito della trasformazione" si intende l'insieme delle parti urbane, di riqualificazione urbanistica o di nuovo impianto, destinate a soddisfare esigenze insediative, produttive, di servizi e di attrezzature di interesse generale, e finalizzate a costituire nuove opportunità di qualificazione dei tessuti urbani esistenti.
- 32.02 L'Ambito della trasformazione si articola in:
- *Aree di Trasformazione;*
 - *Aree di Riqualificazione Urbanistica.*
- 32.03 Nelle tavole di progetto *PR1a "Disciplina d'uso del suolo comunale"*, in scala 1:5.000 e *PR1b "Disciplina d'uso del suolo urbano"*, in scala 1:2.000 del Piano delle Regole sono individuati le Aree di Trasformazione e di Riqualificazione Urbanistica, che vengono comunque disciplinati dal Documento di Piano e dal piano dei Servizi per le parti di competenza (infrastrutture, aree e attrezzature per servizi di interesse generale)

TITOLO V SISTEMA DEI SERVIZI

Art. 33 Definizione, componenti e attuazione

- 33.01 Con "Sistema dei Servizi" si intende l'insieme delle aree e delle attrezzature che svolgono funzioni di interesse generale e che costituiscono il complesso dell'offerta di servizi, pubblici e privati, necessari ad uno sviluppo equilibrato del territorio.
- 33.02 Il Sistema dei Servizi, individuato graficamente negli elaborati del Piano dei Servizi *PS1a "Previsioni e programmazione di aree e attrezzature per servizi di interesse generale"*, in scala 1:2.000 e *PS1b "Schemi d'assetto e indirizzi operativi per la città pubblica"*, in scala 1:2.000, viene disciplinato in termini conformativi dall'elaborato *PS2 "Norme di Attuazione"*.
- 33.03 Il PR identifica il "Sistema dei Servizi", con apposita simbologia, nelle tavole di progetto *PR1a "Disciplina d'uso del suolo comunale"*, in scala 1:5.000 e *PR1b "Disciplina d'uso del suolo urbano"*, in scala 1:2.000 secondo la seguente articolazione in macro classi:
- *Zone per servizi di interesse generale;*
 - *Zone per impianti tecnologici e attrezzature cimiteriali;*
 - *Zone per servizi privati.*
- 33.04 Le dotazioni territoriali, previste e programmate sulla base delle prescrizioni progettuali e normative del Piano dei Servizi, possono essere attuate:
- Direttamente dall'Amministrazione comunale attraverso la programmazione delle proprie opere pubbliche, previa acquisizione perequativa, compensativa o espropriativa delle aree necessarie, attraverso proprie fonti di finanziamento o previa convenzione con i privati interessati alla realizzazione e gestione degli interventi e dei relativi servizi;
 - attraverso i piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata secondo modalità tecniche, economiche e procedurali definite dai piani.