

Comune di Soncino

Provincia di Cremona

PIANO ATTUATIVO DI RIQUALIFICAZIONE PROGETTO SPECIFICO DI VIA NAZARIO SAURO

Committenti:

**ARLANGO PAOLO, LISSANA ANGELA,
ARLANGO CRISTANO E ARLANGO MARINA MARIA**

ESTRATTO DI MAPPA ORTOFOTO ESTRATTO P.G.T. ESTRATTO PTC PARCO OGLIO NORD

Allegato: **BPR**

Soncino, 01 luglio 2021

I COMMITTENTI

Cristano Arlango *Angela*

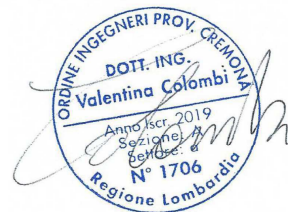
Marina Arlango

Lissana Angela

I PROGETTISTI

ORDINE DEGLI INGEGNERI
DELLA PROVINCIA DI CREMONA
Dott. Ing. Giuseppe Colombi
N. 685 di iscrizione all'Albo
C.F. CLM GPP 57M21 18270

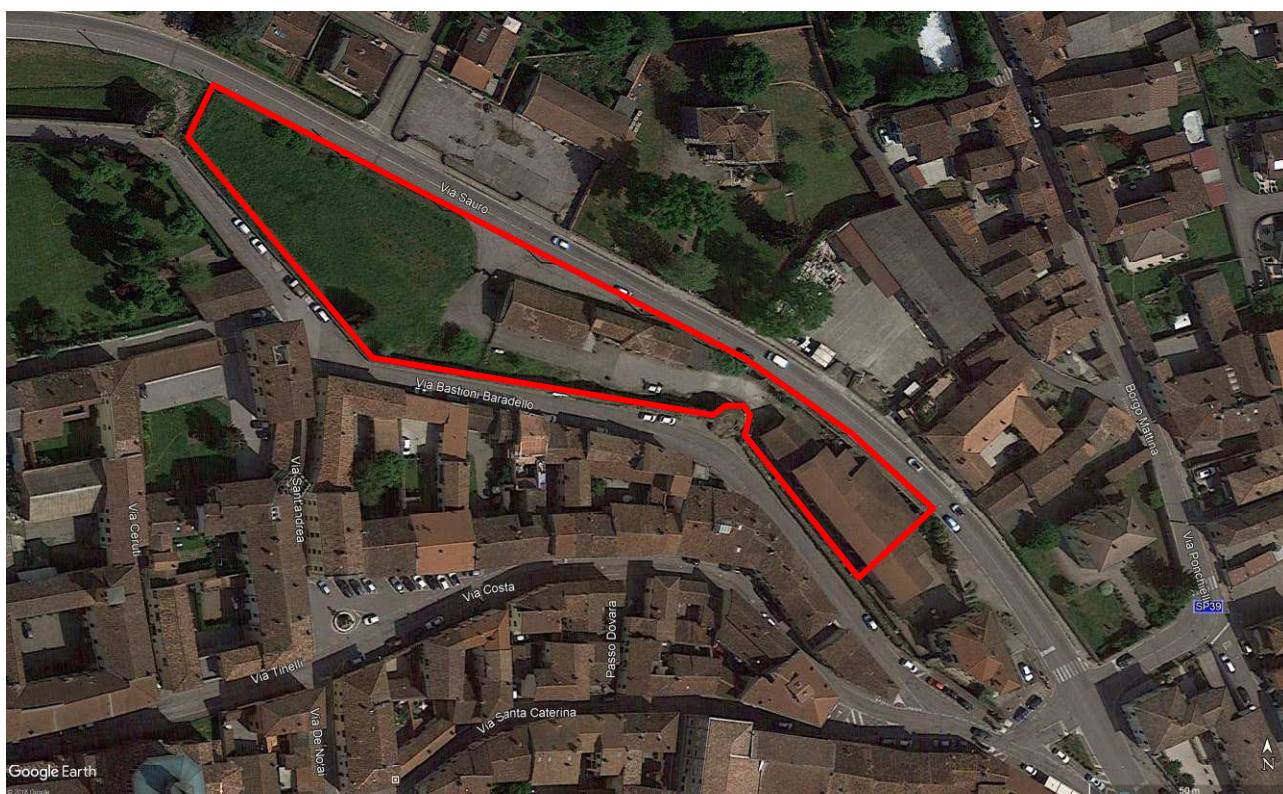
Colombi



ESTRATTO MAPPA CATASTALE



ESTRATTO ORTOFOTO



ESTRATTO PGT
PIANO DELLE REGOLE
TAVOLA M2

Comune Soncino

Provincia di Cremona

Variante Generale al Piano di Governo del Territorio

ai sensi della L.R. 11 Marzo 2005 N° 12 e s.m.i



**Elaborato modificato in accoglimento alle
osservazioni e recepimento dei pareri**


Piano delle Regole
L.R. 12/2005 e s.m.i.

DESTINAZIONI D'USO IN AMBITO STORICO		tav. n. M2	
<i>Il Sindaco</i> Gabriele Gallina <i>L'Assessore all'Urbanistica</i> Fabio Fabemoli <i>L'Assessore al Patrimonio</i> Elvira Ambrogi <i>Il Segretario Comunale</i> Angelina Marano	Redattore <i>Ufficio Tecnico Comunale</i> Autorità procedente: <i>geom. Giulio Ferrari</i> Autorità Competente: <i>Rossi ing. Giovanni</i>	scala 1:5000	Data Dicembre 2018
		Timbro	
<i>Adozione</i>	<i>Delibera Consiglio Comunale</i>	<i>n. 19 del 30/07/2018</i>	
<i>Controdeduzioni</i>	<i>Delibera Consiglio Comunale</i>	<i>n. ___ del ___</i>	
<i>Approvazione</i>	<i>Delibera Consiglio Comunale</i>	<i>n. ___ del ___</i>	

LEGENDA

art.62  Perimetro Centro Storico


CLASSIFICAZIONE DELL'AMBITO STORICO

art.63 lett. a)  Elementi della struttura storica - Mura


art.63 lett. b)  Edificio o area residenziale

art.63 lett. c)  Edificio non residenziale

art.63 lett. d)  Area pertinenziale

art.63 lett. e)  SA Area per servizi di inter. collettivo - str.sociosanitarie

art.37  Area per servizi di interesse collettivo

 ARS Attrezzatura Religiosa Specifica

AR - Attrezzatura religiosa

IT - Impianto e attrezzatura tecnologica


art.37  ATC - Attrezzatura per la collettività

 Area per servizi di interesse pubblico


V - Verde attrezzato

I - Attrezzatura scolastica

AC - Attrezzatura civica

art.37  P - Parcheggio

art.37  Rete stradale

 Ambito delle acque superficiali



SONCINO

Comune Soncino

Provincia di Cremona

Variente Generale al Piano di Governo del Territorio

ai sensi della L.R 11 Marzo 2005 N°12 e s.m.i



Elaborato modificato in accoglimento
alle Osservazioni e recepimento dei Pareri

Piano delle Regole
L.R. 12/2005 e s.m.i.

Norme Tecniche di Attuazione		tav. n. NTA	
Il Sindaco Gabriele Gallina L'Assessore all'Urbanistica Fabio Fabemoli L'Assessore al Patrimonio Elvira Ambrogi Il Segretario Comunale Angelina Marano	Redattore Ufficio Tecnico Comunale Autorità procedente: geom. Giulio Ferrari Autorità Competente: Rossi ing. Giovanni	scala	Data Dicembre 2018
		TIMBRO	
Adozione	Delibera Consiglio Comunale	n. 19 del 30 luglio 2018	
Controdeduzioni	Delibera Consiglio Comunale	n. ____ del ____	
Approvazione	Delibera Consiglio Comunale	n. ____ del ____	

ART. 37 – CLASSIFICAZIONE DELLE AREE PER SERVIZI

1. Il PdS, coerentemente con la classificazione del territorio assunta dal PdR, identifica le aree per servizi, quali opere di urbanizzazione secondaria, secondo la seguente suddivisione:

- Ambiti per servizi di interesse pubblico
 - Attrezzatura scolastica (I)
 - Attrezzatura civica (AC)
 - Verde attrezzato (V)
 - Attrezzatura sportiva (S)
 - Parcheggio (P)
 - Attrezzatura al servizio delle attività produttive e terziarie (SP)
- Ambiti per servizi di interesse collettivo
 - Attrezzatura religiosa (AR)
 - Attrezzatura Religiosa Specifica (ARS)
 - Cimitero (C)
 - Impianto e attrezzatura tecnologica (IT)
 - Attrezzatura per la collettività (ATC)
 - Area per servizi di interesse collettivo in ambito storico – strutture socio – sanitarie (SA)

2. Ai soli fini della attuazione degli Ambiti di trasformazione e di riqualificazione sono equiparate alle aree per servizi anche le "Superfici di compensazione".

COMUNE DI SONCINO - ESTRATTO PGT
PIANO DELLE REGOLE
TAVOLA M3

Comune Soncino

Provincia di Cremona

Variente Generale al Piano di Governo del Territorio

ai sensi della L.R. 11 Marzo 2005 N° 12 e s.m.i.



Elaborato modificato in accoglimento alle osservazioni e recepimento dei pareri

Piano delle Regole
L.R. 12/2005 e s.m.i.

CATEGORIE DI INTERVENTO IN AMBITO STORICO		tav. n. M3	
<i>Il Sindaco</i> <i>Gabriele Gallina</i> <i>L'Assessore all'Urbanistica</i> <i>Fabio Fabemoli</i> <i>L'Assessore al Patrimonio</i> <i>Elvira Ambroggi</i> <i>Il Segretario Comunale</i> <i>Angelina Marano</i>	Redattore <i>Ufficio Tecnico Comunale</i> Autorità procedente: <i>geom. Giulio Ferrari</i> Autorità Competente: <i>Rossi ing. Giovanni</i>	scala 1:5000	Data Dicembre 2018
		Timbro	
<i>Adozione</i>	<i>Delibera Consiglio Comunale</i>	<i>n. 19 del 30/07/2018</i>	
<i>Controdeduzioni</i>	<i>Delibera Consiglio Comunale</i>	<i>n. ___ del ___</i>	
<i>Approvazione</i>	<i>Delibera Consiglio Comunale</i>	<i>n. ___ del ___</i>	

LEGENDA

art.62  Perimetro Centro Storico

CATEGORIA D'INTERVENTO

art.65 lett. a)  Intervento di inserimento ambientale

art.65 lett. b)  Ricostruzione con prescrizioni generali

art.65 lett. c)  Ristrutturazione con prescrizioni architettoniche

art.65 lett. d)  Ripristino architettonico

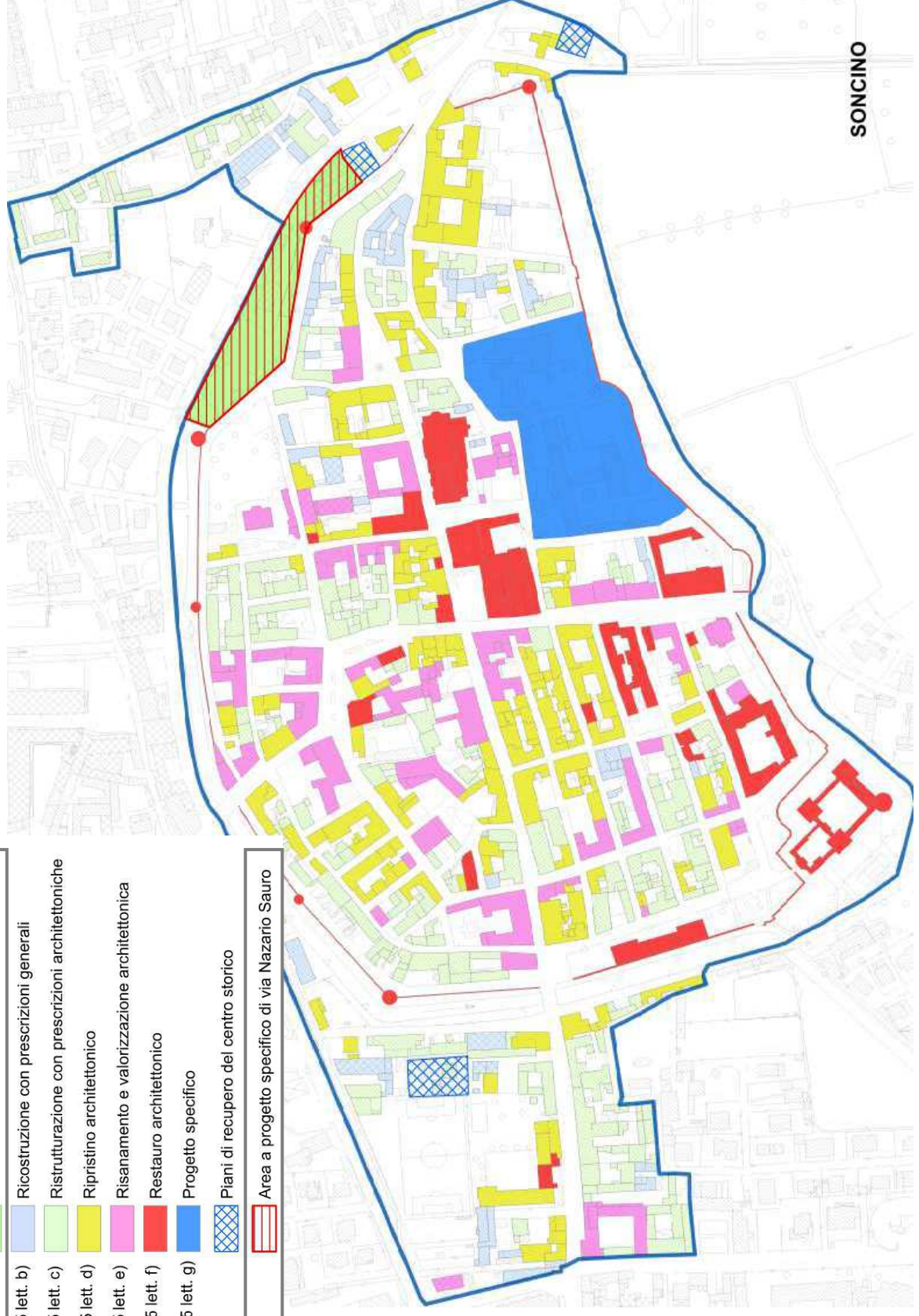
art.65 lett. e)  Risanamento e valorizzazione architettonica

art.65 lett. f)  Restauro architettonico

art.65 lett. g)  Progetto specifico

 Piani di recupero del centro storico

 Area a progetto specifico di via Nazario Sauro



Comune Soncino

Provincia di Cremona

Variente Generale al Piano di Governo del Territorio

ai sensi della L.R 11 Marzo 2005 N°12 e s.m.i



Elaborato modificato in accoglimento
alle Osservazioni e recepimento dei Pareri

Piano delle Regole
L.R. 12/2005 e s.m.i.

Norme Tecniche di Attuazione		tav. n. NTA	
Il Sindaco Gabriele Gallina L'Assessore all'Urbanistica Fabio Fabemoli L'Assessore al Patrimonio Elvira Ambrogi Il Segretario Comunale Angelina Marano	Redattore Ufficio Tecnico Comunale Autorità procedente: geom. Giulio Ferrari Autorità Competente: Rossi ing. Giovanni	scala	
		TIMBRO	
		Data Dicembre 2018	
Adozione	Delibera Consiglio Comunale		
Controdeduzioni	Delibera Consiglio Comunale		
Approvazione	Delibera Consiglio Comunale		

n. 19 del 30 luglio 2018

n. ____ del ____

n. ____ del ____

ART. 65 – CRITERI DI INTERVENTO IN AMBITO STORICO

1. Tutti gli interventi edilizi relativi ad immobili compresi nell'Ambito Storico devono avvenire nel rispetto delle caratteristiche dell'ambiente urbano circostante e degli elementi architettonici di rilievo eventualmente presenti.
2. Il recupero di edifici esistenti ha per scopo la valorizzazione della forma, della tipologia e delle tecnologie storiche delle costruzioni, nonché il loro miglioramento funzionale.
3. Il raggiungimento degli obiettivi di cui ai commi precedenti comporta una valutazione puntuale, da parte dell'Amministrazione Comunale, dell'adeguatezza delle soluzioni adottate. A seguito di tale valutazione l'Amministrazione Comunale può prescrivere l'adozione di materiali e soluzioni compositive specifiche mirate a garantire la correttezza dell'intervento rispetto ai caratteri del paesaggio.
4. Gli interventi da eseguire sugli immobili ricadenti nell'Ambito Storico devono avvenire nel rispetto delle categorie di intervento di seguito elencate e rappresentate nell'elaborato M.3 – Categorie di intervento in Ambito Storico:

a. *Intervento di inserimento ambientale*

Trattasi di porzione del tessuto storico nei quali sono presenti edifici contraddistinti da tipologia e caratteri architettonici non coerenti con il contesto.

Obiettivo del PdR per questi ambiti è la riqualificazione dell'area finalizzata al completamento del sistema di fruizione e di rispetto delle mura.

L'attuazione delle previsioni di piano è demandata a apposita progettazione che tenga conto dei seguenti criteri:

- Ricucitura del tessuto ineditato finalizzata alla fruizione delle aree e alla percezione degli elementi di interesse storico;
- Demolizione degli edifici incongrui;
- Progettazione degli spazi per servizi nel rispetto delle disposizioni del PdS in funzione delle destinazioni d'uso.

Il progetto può essere redatto dall'Amministrazione comunale o da soggetto privato in accordo con l'amministrazione stessa.

a.1 Progetto specifico di Via Nazario Sauro

Trattasi di una porzione di isolato del tessuto storico caratterizzato da edifici con tipologia differente.

L'obiettivo del PR è quello di garantire la piena funzionalità ed il recupero con la rifunzionalizzazione delle strutture esistenti.

Il PR si attua mediante Piano Attuativo di Riqualificazione nel rispetto dei seguenti indici:

volume massimo = esistente

Rc esistente e con il massimo $\leq 30\%$

H esistente

Gli interventi devono:

- essere volti alla tutela e alla valorizzazione degli edifici esistenti;
- contribuire alla valorizzazione del contesto storico testimoniale, con particolare riferimento alla presenza del cinta murata urbana;
- prevedere per gli eventuali ampliamenti e le ricostruzioni soluzioni architettoniche, morfologiche e tipologiche che si inseriscano armoniosamente con gli edifici esistenti e il contesto;
- consentire la realizzazione di complessi che permettano la adeguata funzionalità (architettonica e/o tecnologica) delle attività da insediare;
- avere destinazione commerciale, artigianali di servizio e residenziali.

b. *Ricostruzione con prescrizioni generali*

Sono gli edifici ai quali non è riconosciuto alcun particolare valore storico-ambientale e che quindi possono subire ogni tipo di intervento compresa la demolizione e ricostruzione dell'edificio stesso.

In caso di Ricostruzione edilizia, così come definita dal Regolamento Edilizio, l'ingombro planimetrico massimo dell'edificio è dato dal rispetto delle norme sulle distanze, con la possibilità di una contenuta estensione sull'*Area pertinenziale* per esigenze tecniche o progettuali.

Il Volume esistente non può essere aumentato rispetto a quanto esistente alla data di adozione del presente PGT salvo nei casi previsti dall'art. 67.

Le altezze di colmo e di gronda di edifici ricostruiti a seguito di completa demolizione devono, a parità di numero di piani e con le limitazioni di cui ai commi precedenti, uniformarsi a quelle degli eventuali edifici adiacenti purché ricadenti in categorie diverse dalla presente. In loro assenza l'Altezza massima del fabbricato non può comunque essere superiore a 10,00 m.

In ogni tipo di intervento è obbligatorio proporre e attuare soluzioni formali ordinate e armonicamente inserite nel contesto, nel rispetto di quanto prescritto dal Regolamento Edilizio in materia di requisiti delle costruzioni in rapporto all'ambiente e allo spazio urbano.

Qualora la prescrizione di cui alla presente categoria sia riferita ad un edificio ex agricolo (stalla, fienile o rustico) valgono anche le disposizioni contenute nell'art. 67.

c. *Ristrutturazione con prescrizioni architettoniche*

Trattasi di edifici con caratteri architettonici non coerenti con il contesto storico o di costruzioni che hanno subito profonde trasformazioni tanto da comprometterne la struttura compositiva. Ad essi viene pertanto riconosciuto un valore prevalentemente urbanistico.

Tali edifici possono essere oggetto di ogni intervento, compresa la demolizione con ricostruzione purché sia mantenuto inalterato il sedime e non sia aumentata la SIp, entrambi esistenti alla data di adozione del presente PGT, e salvo quanto previsto dall'art. 67.

Le altezze di colmo e di gronda di edifici ricostruiti a seguito di completa demolizione devono, a parità di numero di piani e con le limitazioni di cui ai commi precedenti, uniformarsi a quelle degli edifici adiacenti ricadenti nei punti successivi al presente. In assenza di edifici adiacenti l'Altezza massima del fabbricato non può comunque essere superiore a 10,00 m.

Ogni genere di intervento deve essere sempre finalizzato a migliorare il rapporto estetico fra l'edificio e il contesto nel quale è inserito, con particolare attenzione all'impianto compositivo dei fronti che prospettano su spazi pubblici per i quali devono essere attuati provvedimenti atti ad eliminare o trasformare progressivamente le parti incongruenti.

Qualora la prescrizione sia riferita ad un edificio ex agricolo (stalla, fienile o rustico) valgono anche le disposizioni contenute nell'art. 67.

d. *Ripristino architettonico*

Gli edifici ricadenti in questa categoria si caratterizzano per la presenza di elementi, forme, materiali, impianto compositivo o tecnologie costruttive coerenti con il tessuto storico anche se alterati, anche in modo improprio, da interventi non corretti.

L'obiettivo è la ricostruzione, laddove possibile, delle caratteristiche principali degli edifici mediante un insieme di opere che tendono, da un lato, a conservare gli elementi congruenti e, dall'altro, ad eliminare o trasformare le parti non conformi. Particolare attenzione deve essere rivolta alla ricomposizione formale dei fronti che prospettano su spazi pubblici.

In questa categoria sono ammessi gli interventi di Ristrutturazione edilizia come definita dal Regolamento Edilizio a condizione che:

- non alterino la sagoma dell'edificio se non in caso di interventi edilizi per adeguamento alle norme vigenti di carattere igienico sanitarie, impiantistiche, strutturali, di contenimento energetico;
- non prevedano la completa demolizione e ricostruzione dell'edificio;
- siano conformi a quanto disposto dall'art. 66.

E' consentita la demolizione solamente delle porzioni aggiunte incoerentemente rispetto alla struttura originaria.

E' vietato modificare le quote di colmo e di gronda dei tetti.

Qualora la prescrizione sia riferita ad un edificio ex agricolo (stalla, fienile o rustico) valgono anche le disposizioni contenute nell'art. 67.

e. *Risanamento e valorizzazione architettonica*

Questa categoria interessa i fabbricati contraddistinti da particolari caratteri architettonici riconoscibili e discretamente conservati.

Tali edifici, pur non presentando caratteri di monumentalità, sono da ritenersi esempi della tradizione costruttiva locale e pertanto sono sottoposti ad interventi di Risanamento conservativo così come definito dal Regolamento Edilizio.

Tutti gli interventi devono essere finalizzati all'eliminazione delle parti incongruenti, alla ricostruzione di quelle alterate o ammalorate con l'utilizzo di materiali e tecnologie coerenti con il tessuto storico, nonché alla ricomposizione dei fronti con particolare attenzione a quelli che prospettano su spazi pubblici.

Per questa categoria si applicano anche le disposizioni contenute nell'art. 66.

È consentita la modifica di sagoma in caso di interventi edilizi per adeguamento alle norme vigenti di carattere igienico sanitarie, impiantistiche, strutturali, di contenimento energetico

f. *Restauro architettonico*

Questa categoria di intervento si riferisce ad elementi che presentano rilevanti caratteri di pregio storico, artistico e architettonico.

Gli interventi relativi a questi edifici devono uniformarsi, in termini procedurali e attuativi, a quanto stabilito in materia di tutela dei beni culturali e acquisire preliminarmente specifica autorizzazione da parte della Soprintendenza.

g. *Progetto specifico*

Trattasi di una porzione di isolato del tessuto storico caratterizzato da edifici con tipologia differente e in alcuni casi con caratteri di interesse storico.

L'obiettivo del PR è quello di garantire la piena funzionalità la possibilità di ampliamento e di rifunionalizzazione delle strutture di interesse collettivo insediate.

Il PR si attua mediante intervento diretto o progetto di opera pubblica nel rispetto dei seguenti indici:

volume massimo = esistente + 5.000 mc

$R_c \leq 50\%$

$H \leq 11 \text{ m}$

Gli interventi devono:

- essere volti alla tutela e alla valorizzazione degli edifici esistenti di interesse storico – architettonico;
- contribuire alla valorizzazione del contesto storico testimoniale, con particolare riferimento alla presenza del cinta murata urbana;
- prevedere per gli ampliamenti e le nuove costruzioni soluzioni architettoniche, morfologiche e tipologiche che si inseriscano armoniosamente con gli edifici esistenti e il contesto.
- Consentire la realizzazione di complessi che permettano la adeguata funzionalità (architettonica e/o tecnologica) delle attività da insediare.

Comune Soncino

Provincia di Cremona

Variente Generale al Piano di Governo del Territorio

ai sensi della L.R 11 Marzo 2005 N°12 e s.m.i



Elaborato modificato in accoglimento
alle Osservazioni e recepimento dei Pareri

Piano delle Regole
L.R. 12/2005 e s.m.i.

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE			tav. n. Allegato B		
<i>Il Sindaco</i> <i>Gabriele Gallina</i> <i>L'Assessore all'Urbanistica</i> <i>Fabio Fabemoli</i> <i>L'Assessore al Patrimonio</i> <i>Elvira Ambrogi</i> <i>Il Segretario Comunale</i> <i>Angelina Marano</i>	Redattore <i>Ufficio Tecnico Comunale</i> Autorità procedente: <i>geom. Giulio Ferrari</i> Autorità Competente: <i>Rossi ing. Giovanni</i>	scala 1:5000			
		TIMBRO		Data Dicembre 2018	
		<i>Adozione</i>	<i>Delibera Consiglio Comunale</i>		<i>n. 19 del 30 luglio 2018</i>
		<i>Controdeduzioni</i>	<i>Delibera Consiglio Comunale</i>		<i>n. ____ del ____</i>
<i>Approvazione</i>	<i>Delibera Consiglio Comunale</i>	<i>n. ____ del ____</i>			

PR 8 – Soncino – Nazario Sauro 1

Caratteri territoriali dell'ambito

L'area è posta a nord dell'ambito storico in prossimità delle mura urbiche. L'ambito risulta contraddistinto da manufatti di pregevole valore storico e testimoniale.

Obiettivi

Attraverso questo piano di recupero il PdR intende perseguire i seguenti obiettivi:

- Riqualificare l'ambito e i suoi caratteri storici;
- Valorizzare le emergenze architettoniche;
- Contribuire alla valorizzazione dell'intero sistema della mura urbiche.

Vocazione funzionale

La destinazione d'uso principale è la RESIDENZIALE, secondo l'art. 59 delle NTA.

Ammissibilità e sostenibilità delle trasformazioni

Conservazione dei caratteri morfologici, tipologici ed edilizi.

Prescrizioni specifiche

Parametri urbanistici

Volume massimo	Esistente come definito dall'art. 57 delle NTA
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'esterno dell'ambito	Min 28 mq/ab
Distanze delle costruzioni dai confini di ambito	esistente
Modalità attuative	Pianificazione esecutiva preventiva

Caratteristiche planovolumetriche, morfologiche e tipologiche

Il progetto deve prevedere una corretta previsione dell'accesso all'ambito, in virtù delle caratteristiche della viabilità esistente.

Misure di incentivazione

Qualora l'intervento preveda la realizzazione di sistemi di climatizzazione a basso impatto ambientale che utilizzano fonti energetiche rinnovabili (solare, geotermico, ecc.), è attribuita una capacità edificatoria aggiuntiva pari al 10%.

PR 9 – Soncino – Nazario Sauro 2

Caratteri territoriali dell'ambito

L'area è posta a nord dell'ambito storico in prossimità delle mura urbiche. L'ambito risulta contraddistinto da manufatti di pregevole valore storico e testimoniale.

Obiettivi

Attraverso questo piano di recupero il PdR intende perseguire i seguenti obiettivi:

- Riqualificare l'ambito e i suoi caratteri storici;
- Valorizzare le emergenze architettoniche;
- Contribuire alla valorizzazione dell'intero sistema della mura urbiche.

Vocazione funzionale

La destinazione d'uso principale è la RESIDENZIALE, secondo l'art. 59 delle NTA.

Ammissibilità e sostenibilità delle trasformazioni

Conservazione dei caratteri morfologici, tipologici ed edilizi.

Prescrizioni specifiche

Parametri urbanistici

Volume massimo	Esistente come definito dall'art. 57 delle NTA
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'esterno dell'ambito	Min 28 mq/ab
Distanze delle costruzioni dai confini di ambito	esistente
Modalità attuative	Pianificazione esecutiva preventiva

Caratteristiche planovolumetriche, morfologiche e tipologiche

Il progetto deve prevedere una corretta previsione dell'accesso all'ambito, in virtù delle caratteristiche della viabilità esistente.

PARCO OGLIO NORD - ESTRATTO PTC
TAVOLA 1



Regione Lombardia



Parco Regionale Oglio Nord

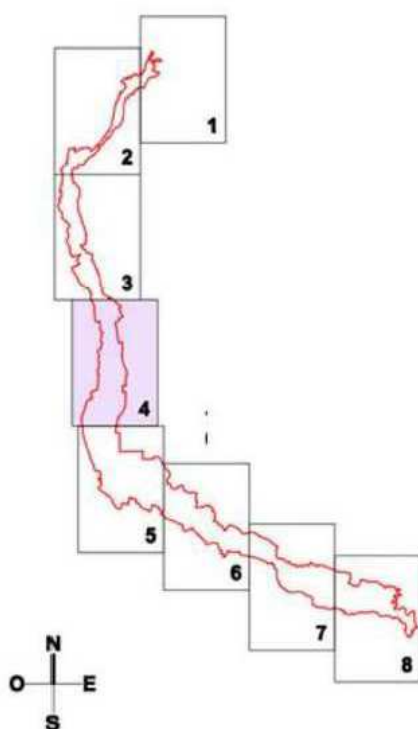
**PIANO TERRITORIALE DI
COORDINAMENTO**

TAVOLA 1

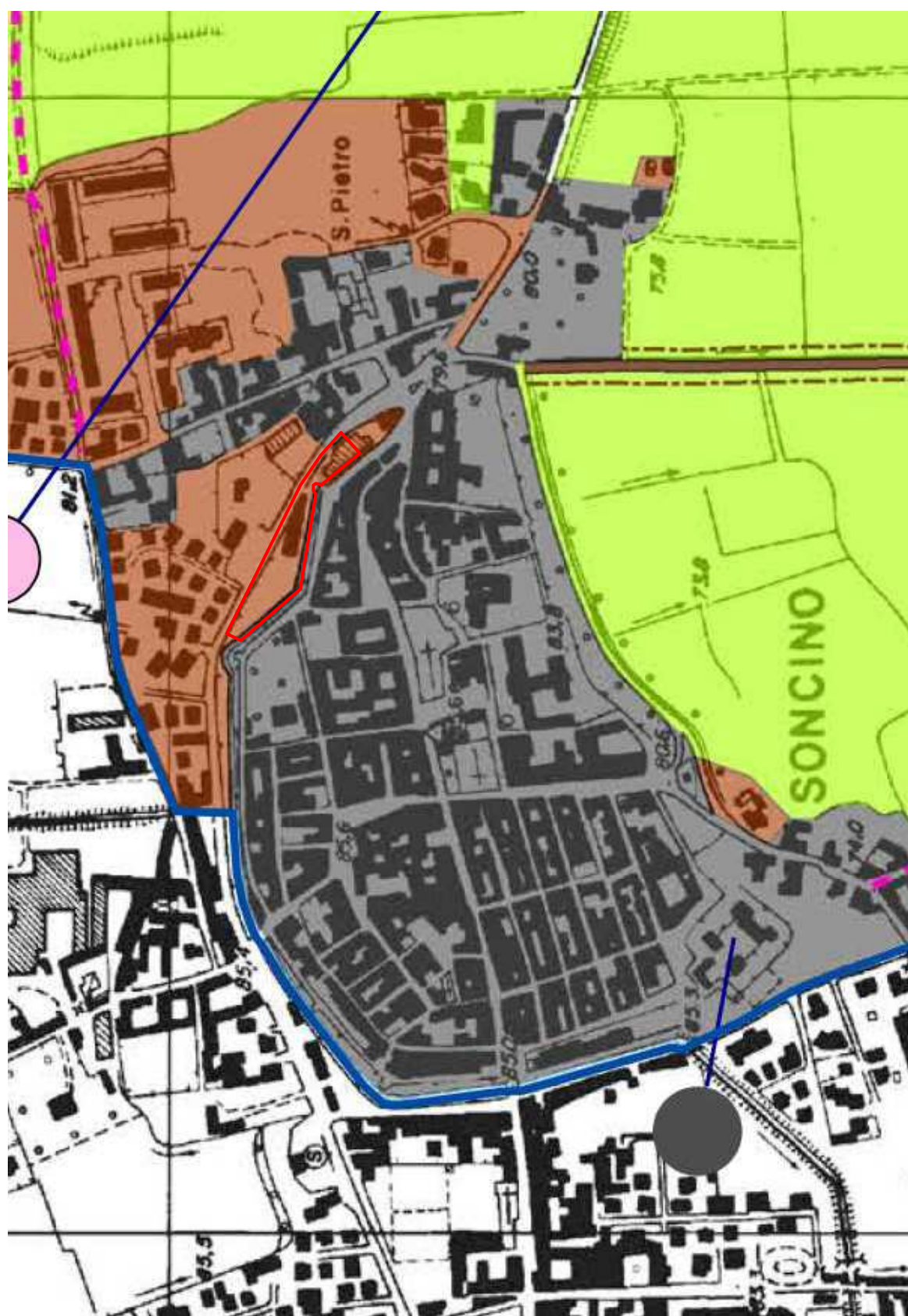
AZZONAMENTO

foglio 4

VARIANTE PARZIALE



Scala 1:10.000



LEGENDA

	CONFINE PARCO
	Lago d'Iseo e fiumi
	Riserve naturali
	Zone di interesse naturalistico-paesistico
	Zona agricola di prima fascia di tutela
	Zona agricola di seconda fascia di tutela
	Nuclei di antica formazione
	Zona di iniziativa comunale orientata
	Aree degradate da recuperare
	Ambiti di fruizione soggetti a progetto unitario di valorizzazione
Zone umide	
	Lanche bodri e specchi d'acqua
	Lanche e paleomeandri con presenza di acque stagnanti
	Aree umide e canneti
	Cave
	Impianti tecnologici e servizi a rete
	Zone - soggette a destinazioni di strumenti urbanistici vigenti

PARCO OGLIO NORD - ESTRATTO PTC NTA

degli spazi liberi, dell'assetto dei volumi e nella composizione dei pieni e dei vuoti sui prospetti.

Art. 22 - Ambiti con rilevanti significati di archeologia industriale

1. Il PTC individua nelle tavv. P1 gli edifici o i complessi di elevato significato di archeologia industriale, posti al di fuori dei centri storici.
2. L'individuazione puntuale di detti beni è operata dall'Ente Gestore del Parco nell'ambito del piano di settore di cui all'art. 27, al fine di garantire la conservazione e la valorizzazione dei loro valori storici, artistici e culturali nonché il loro riuso la loro rivitalizzazione con l'insediamento di nuove attività compatibili con gli obiettivi di tutela. Le nuove destinazioni d'uso dovranno risultare coerenti con gli elementi tipologici, formali e strutturali, del singolo organismo edilizio valutato in relazione alla prevalenza dell'interesse storico, culturale e paesaggistico dei manufatti e delle relazioni con il contesto paesistico di riferimento.
3. Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché gli interventi di restauro e di recupero ancorché volti a consentire un uso non più di carattere produttivo ma idoneo a garantire la conservazione dei valori oggetto di tutela. Gli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica dovranno essere subordinati all'approvazione di apposito piano attuativo. In caso di perdurante presenza di attività produttive sono compatibili gli interventi edilizi e tecnologici - anche se parziali - necessari al permanere della suddetta attività, purché sia garantita la conservazione degli elementi architettonici e di ingegneria storica ed idraulica connotativi dei caratteri originari degli edifici.
4. Nella stesura del progetto del suddetto piano attuativo dovranno essere attentamente rilevati tutti gli elementi che caratterizzano l'ambito e compongono il complesso storico-architettonico, evidenziando elementi e componenti più significativi dal punto di vista storico-testimoniale, comprese attrezzature e impianti legati alla produzione originale, da sottoporre rigorosamente a restauro o risanamento conservativo. Il piano attuativo dovrà inoltre precisare per tutte le componenti del complesso edilizio e per le aree libere pertinenti tipologie e metodologie di intervento ammesse, tenendo conto dell'obiettivo fondamentale di valorizzazione dell'ambito in una logica confermativa della memoria storica del luogo e dei valori di paesaggio da questa inscindibili.
5. Non sono consentiti gli interventi edilizi e gli usi che risultino in contrasto con il significato ed il carattere del bene.

Art. 23 - Zona di iniziativa comunale orientata

1. È individuata con apposito simbolo grafico nelle tavv P1 la zona di iniziativa comunale orientata, che comprende ambiti urbanizzati e/o in fase

di urbanizzazione rimessi alla potestà comunale nel rispetto dei criteri e disposizioni di cui al presente articolo.

2. Gli strumenti urbanistici comunali generali ed attuativi al fine della salvaguardia delle caratteristiche storiche e tipologiche degli edifici esistenti dovranno garantire che ogni intervento sia condotto nel rispetto dei caratteri architettonici e dell'ambiente del Parco sia nella scelta delle soluzioni tipologiche sia nelle scelte dei materiali da costruzioni sia nell'utilizzazione degli spazi aperti.

3. Nella presente zona gli strumenti comunali dovranno essere redatti nel rispetto dei seguenti criteri e indirizzi:

a. il completamento della struttura urbana privilegerà il recupero dei volumi esistenti;

b. le nuove edificazioni saranno realizzate nel rispetto dei coni visuali con particolare riferimento alla definizione delle altezze dei fabbricati che non dovranno occludere visuali percepibili da punti di vista pubblici, uniformandosi alle altezze di contesto;

c. l'espansione dell'edificato avverrà in continuità rispetto all'esistente e preferibilmente sarà definito da parametri continui per conseguire il minimo consumo delle risorse territoriali;

d. i nuovi interventi dovranno avere caratteristiche di impianto rispettose dell'andamento del terreno, del quale deve essere mantenuta la morfologia anche in relazione ai coni visuali di interesse paesistico;

e. si favorirà il mantenimento del verde privato esistente in ville e giardini;

f. i nuovi insediamenti produttivi saranno posti ad una distanza di rispetto pari all'altezza dei fabbricati esistenti con un minimo di m 10; la fascia di rispetto sarà destinata alla formazione di cortine verdi da realizzare con filari di alberi e arbusti autoctoni;

g. l'espansione dell'edificato rispetterà le attività agricole ed i centri rurali preesistenti, garantendo le distanze prescritte dalla normativa vigente in materia.

Art. 24 - Ville e parchi privati di valore paesistico-ambientale

1. Il PTC individua con apposito simbolo grafico nelle tavv. P1 i complessi privati (aree e manufatti) di valore paesistico, monumentale o naturalistico.

2. L'individuazione di detti beni è operata al fine di garantire la conservazione degli stessi, indipendentemente dalla loro destinazione d'uso.

3. Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché gli interventi di risanamento, di restauro e ristrutturazione edilizia senza aumento di volume con mantenimento dell'involucro esterno e delle caratteristiche storico-architettoniche e ambientali originali; eventuali modificazioni d'uso sono consentite a condizione di garantire la