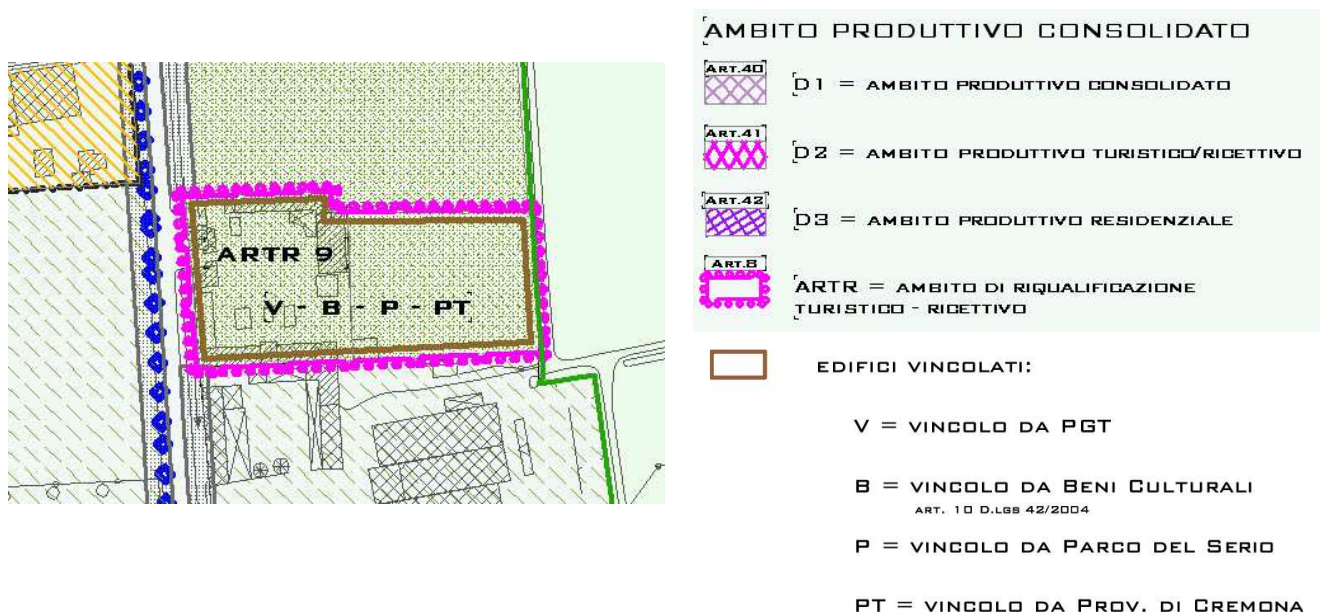


1) Estratto tavola del DP 16 Previsioni di Piano



2) Caratteri territoriali dell'ambito

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

3) Gli obbiettivi puntuali dell'azione di governo

2 Ambito naturalistico del Parco del Serio:

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

7 Tutela dell'ambiente e della rete irrigua:

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

4) Previsioni di piano

Riconversione di Villa Torre Zurli in complesso turistico ricettivo.

Riqualificazione del patrimonio edilizio-architettonico esistente.

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

5) Direttive puntuali

Parametri urbanistici

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

Destinazioni d'uso ammesse:

Destinazione d'uso principale : Turistica ricettiva D3

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

Modalità attuative:

Piano attuativo

Prescrizioni:

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

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

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

▪ **Prescrizioni morfologiche e tipologiche**

Vedi anche articolo 57 delle presenti NTA del Piano delle Regole

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

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

▪ Recinzioni:

Articolo 34.6 delle presenti NTA

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

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

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

▪ Decoro delle costruzioni:

Articolo 34.6 delle presenti NTA

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

progettazione degli spazi pubblici e privati.

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

Non sono ammesse nuove costruzioni di strutture prefabbricate.

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

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

I porticati esistenti andranno mantenuti.

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

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

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

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

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

6) Misure di incentivazioni

Vedi articolo 12 NTA del PR0