



# Comune di Montodine

Provincia di Cremona

## Piano di Governo del Territorio (PGT)

Legge Regionale n. 12/2005 e successive modificazioni ed integrazioni

**PdR**

### Piano delle Regole

Art.10 Legge Regionale n. 12/2005 e successive modificazioni ed integrazioni

Documento

### Relazione Illustrativa

Adozione	Deliberazione del Consiglio Comunale n. 58 del 28/09/2009
Approvazione	Deliberazione del Consiglio Comunale n. 12 del 15/03/2009
Entrata in vigore	il 01/09/2010
Pubblicazione	B.U.R.L. Serie Inserzioni e Concorsi N. 35 del 01/09/2010

Aggiornamenti	Variante n.1, adottata con delibera di C.C. n. 41, del 26/09/2013 Variante n. 1, approvata con delibera di C.C. n.3, del 28/01/2014
Entrata in vigore	il
Pubblicazione	B.U.R.L. Serie Inserzioni e Concorsi N. del

L'Estensore

Dott. Ing. S. Borlenghi

Il Sindaco

O. Bragonzi

Il Segretario Comunale

Dott. F. Ruggeri



Elaborazione di dati informatizzati (SIT) e grafici a cura di:





## **NOTA BENE**

Nessuna modifica è stata apportata al testo del documento originale, tranne che per il codice dell'ambito di recupero **PR\_05** che è stato sostituito dai codici **PR\_05a** e **PR\_05b**.





# Comune di Montodine

Provincia di Cremona

## Piano di Governo del Territorio (PGT)

Legge Regionale n. 12/2005 e successive modificazioni ed integrazioni

**PdR**

### Piano delle Regole

Art.10 Legge Regionale n. 12/2005 e successive modificazioni ed integrazioni

Documento

### Relazione Illustrativa

Elaborato modificato in accoglimento alle Osservazioni - Delibera di Approvazione del C.C. num. 12 del 15/03/2010

Entrata in vigore	il 01/09/2010
Pubblicazione	B.U.R.L. Serie Inserzioni e Concorsi N. 35 del 01/09/2010
Approvazione	Deliberazione del Consiglio Comunale num. 12 del 15 / 03 / 2010
Controdeduzioni	Deliberazione del Consiglio Comunale num. 12 del 15 / 03 / 2010
Adozione	Deliberazione del Consiglio Comunale num. 58 del 28 / 09 / 2009

L'Estensore

Dott. Ing. S. Borlenghi

Il Sindaco

O. Bragonzi

Il Segretario Comunale

Dott. F. Ruggeri



Elaborazione di dati informatizzati (SIT) e grafici a cura di:

**HS Engineering S.r.l. (Pian. Terr. Marco Antonelli)**

**H.S. engineering s.r.l.**  
Sede in Via Enrico Martini, 8 - 26013 Crema CR Italia  
Tel. +39037385353 Fax +390373255406  
Settore civile: [studio@hseengineering.it](mailto:studio@hseengineering.it)  
Settore ambiente: [ambiente@hseengineering.it](mailto:ambiente@hseengineering.it)  
[www.hseengineering.it](http://www.hseengineering.it)







COMUNE DI MONTODINE

## **PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

### **PIANO DELLE REGOLE**

**(ART. 10 L.R. 11/03/2005 N. 12)**

### **RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

**MARZO 2010**

*Elaborato modificato in accoglimento alle Osservazioni  
(Delibera di Approvazione del C.C. num. 12 dell' 15/03/2010)*

**ESTENSORE:**

**DOTT. ING. SILVIO BORLENGHI**

**HS ENGINEERING S.R.L.:**

**DOTT. PIAN. TERR. MARCO ANTONELLI**

*Nota Bene:*

*il carattere corsivo evidenzia il testo modificato a seguito dell'accoglimento delle Osservazioni*

## INDICE

1	PREMESSA.....	5
2	FINALITÀ E CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE .....	6
3	INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI E DELLE AREE DA ASSOGGETTARE A SPECIFICA DISCIPLINA .	7
4	TESSUTO URBANO CONSOLIDATO E NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE .....	9
4.1	TESSUTO URBANO CONSOLIDATO .....	9
4.2	NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE .....	10
5	AMBITI DESTINATI ALL'ESERCIZIO DELL'ATTIVITÀ AGRICOLA.....	11
6	AMBITI DI VALORE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE .....	13
7	AREE NON SOGGETTE AD INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA .....	14



## **1   PREMESSA**

Il Piano delle Regole è lo strumento di controllo della qualità urbana e territoriale del Comune di Montodine, in quanto esso esamina, valuta e disciplina, cartograficamente e con norme, l'intero territorio comunale, con l'eccezione delle aree individuate come ambiti di trasformazione dal Documento di Piano, le quali si attuano tramite piani attuativi e/o permesso di costruire convenzionato.

## **2 FINALITÀ E CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE**

Il Piano delle Regole, (d'ora in avanti indicato PdR), per il territorio comunale di Montodine si pone le seguenti finalità:

- tutela e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, specie per i nuclei storici;
- tutela e valorizzazione delle risorse ambientali e paesaggistiche, attraverso l'inserimento di siepi e filari sul territorio comunale in prossimità dei centri abitati;
- compatibilità paesistico-ambientale degli interventi, individuando anche opere di mitigazione e compensazione ambientale sia per l'impatto visivo sia per una compensazione ecologica del territorio comunale.

### **3 INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI E DELLE AREE DA ASSOGGETTARE A SPECIFICA DISCIPLINA**

Sulla scorta di quanto indicato nel “Quadro conoscitivo ed orientativo del territorio comunale” del Documento di Piano, il PdR individua:

a) nella parte cartografica:

- gli ambiti del tessuto urbano consolidato, indicando al loro interno i nuclei di antica formazione con i beni storico-artistico-monumentali, e le zone di recupero edilizio ;
- gli ambiti destinati all'esercizio dell'attività agricola;
- gli ambiti di valore paesaggistico-ambientale ;
- le aree non soggette ad interventi di trasformazione urbanistica.

b) nella parte normativa:

- le modalità di intervento con le destinazioni d'uso vietate ed i relativi parametri edilizi per i nuclei di antica formazione;
- le modalità di intervento con le destinazioni d'uso vietate ed i relativi parametri edilizi per il tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale esterno ai nuclei di antica formazione;
- le modalità di intervento con le destinazioni d'uso vietate ed i relativi parametri edilizi per i lotti liberi da edificazione ed interclusi all'interno del tessuto urbano consolidato;
- le norme per le zone di recupero edilizio del tessuto urbano consolidato, fino all'approvazione del relativo piano attuativo;
- le modalità di intervento con le destinazioni d'uso vietate ed i relativi parametri edilizi per il tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione produttiva;
- le modalità di intervento con le destinazioni d'uso vietate ed i relativi parametri edilizi per le zone destinate all'attività agricola;
- le modalità di intervento con le destinazioni d'uso vietate ed i relativi parametri edilizi per gli immobili esistenti nelle zone agricole e non più adibiti all'attività agricola;
- le norme di salvaguardia per le aree non soggette a trasformazione urbanistica;

- i parametri qualitativo-prestazionali riguardanti i materiali, le tecnologie e gli elementi costruttivi per assicurare la qualità degli interventi in rapporto all'efficienza energetica, alla riduzione dell'inquinamento, al risparmio delle risorse naturali ed al miglior inserimento nel contesto urbano.

## 4 TESSUTO URBANO CONSOLIDATO E NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

### 4.1 TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

L'ambito del tessuto urbano consolidato coincide con il territorio urbanizzato, comprendendo anche le aree di pertinenza dei fabbricati, i lotti liberi interclusi e le aree dei Piani Attuativi in esecuzione.

All'interno del tessuto urbano consolidato di Montodine sono state individuate due zone di recupero, una (nucleo di antica formazione) conferma le zone di recupero A1 e A2 del vecchio PRG ed una (ambito consolidato di valore storico-testimoniale) che conferma le zone di recupero B1 sempre del vecchio piano.

Per ogni ambito omogeneo in cui è suddiviso il tessuto urbano consolidato, ~~con l'esclusione dei nuclei di antica formazione,~~ è stato riproposto l'indice medio di utilizzo fondiario esistente a cui ci si dovrà attenere per le trasformazioni edilizie sia nei lotti liberi che nelle eventuali sostituzioni edilizie dei manufatti esistenti.

Per l'attuazione delle zone di recupero, nel proporre il piano attuativo, si dovrà far riferimento all'indice medio di utilizzo fondiario dell' ambito in cui ricade la zona, oppure alla volumetria esistente, se superiore all'applicazione dell'indice medio all'area di pertinenza, nel caso il recupero venga previsto senza sostituzione edilizia.

È sempre possibile richiedere l'applicazione di *bonus urbanistici* a fronte di una maggiore qualità ambientale o incremento delle aree per servizi pubblici, secondo quanto disposto dalle Norme Tecniche del PdR.

Lo strumento attuativo per le zone di recupero deve contenere un documento di valutazione paesistica di dettaglio semplificata che evidenzia:

- il rapporto tra il nucleo esistente contiguo ed il piano attuativo in programma;
- la ricerca di assonanza morfologica e tipologica con l'esistente;
- la salvaguardia dei coni ottici esistenti sulle emergenze architettoniche dell'edificio storico o nucleo di antica formazione;
- la ricerca di unitarietà materica all'interno della zona di recupero;

- le opere previste, in caso di richiesta dei *bonus urbanistici*, per il miglioramento della qualità ambientale della zona e/o l'incremento delle aree per servizi pubblici o di uso pubblico.

Il tessuto urbano consolidato viene suddiviso in due ambiti principali: quello a prevalente destinazione residenziale, con le attività di tipo terziario (commerciale e direzionale) esistenti, e quello a prevalente destinazione produttiva.

La suddivisione è in funzione dell'utilizzo degli immobili riscontrato nelle indagini condotte per l'elaborazione del PGT e sostanzialmente riconferma le previsioni del vecchio PRG.

#### **4.2 NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE**

All'interno del tessuto urbano consolidato si sono individuati i nuclei di antica formazione ed i beni storici e monumentali, con le loro aree di pertinenza, utilizzando la Carta d'Italia dell'IGM di prima levatura e le indicazioni del PTCP, con verifica in base ai rilievi sul posto.

Le risultanze dei rilievi sul posto hanno portato ad una definizione dei nuclei di antica formazione che si discosta leggermente da quanto indicato nelle tavole di azionamento del vecchio PRG.

Per i nuclei di antica formazione non si prevedono alterazioni della volumetria esistente né modifiche alle altezze esistenti, *senza la preventiva approvazione di un Piano di Recupero o, per interventi di modesta entità, senza il rilascio di un Permesso di Costruire Convenzionato.* ~~dal momento che, per questo ambito, si applica il disposto dell'art. 65 (Ambiti di esclusione) della l.r. 12/2005.~~

## 5 AMBITI DESTINATI ALL'ESERCIZIO DELL'ATTIVITÀ AGRICOLA

Sul territorio di Montodine la pratica agronomica non comprende colture specializzate (*fatta eccezione per alcuni pioppeti nelle aree golenali*) ma solo seminativi a rotazione (in genere utilizzati praticando la monocoltura del mais da granella e da "trinciare"), pochi prati stabili e qualche campo coltivato ad erba medica o ad erbaio di graminacee. La pratica agronomica utilizza una fitta rete di rogge e fossati per l'irrigazione dei campi coltivati. Ultimamente, nella rotazione agricola, sono comparsi anche i terreni a "riposo".

Ai margini dei campi coltivati ed a riposo resiste ancora qualche residuo filare di quella che un tempo era la ricca vegetazione ripariale delle rogge e dei fossati utilizzati per l'irrigazione.

L'individuazione delle aree destinate all'esercizio dell'attività agricola è stata condotta recependo gli "ambiti agricoli" individuati dal PTCP di Cremona.

Il PdR indica il limite delle aree destinate all'esercizio dell'attività agricola che sul territorio è individuato nel seguente modo e comprende: tutta l'area del territorio comunale, con l'eccezione del tessuto urbano consolidato, le aree interessate dagli ambiti di trasformazione, le aree ad uso pubblico, le aree di valore paesaggistico-ambientale e le aree non soggette ad interventi di trasformazione urbanistica.

All'interno delle aree destinate all'esercizio dell'attività agricola e delle aree non soggette ad interventi di trasformazione urbanistica vengono individuati n 6 edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli individuati nelle planimetrie con i codici A1, A2, A3, A4, A5, A6.

Nella parte normativa, in ottemperanza al disposto del punto 4. lettera a) dell'art. 10 (Piano delle Regole), della l.r. 12/2005 e successive modificazioni ed integrazioni, vengono indicate le norme di salvaguardia e di valorizzazione del patrimonio dell'edilizia rurale storica nonché gli indirizzi per la costruzione dei nuovi edifici al fine del loro coerente inserimento nel paesaggio agrario locale.

La parte normativa del PdR indica anche la normativa d'uso degli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli.

La parte normativa del PdR è stata elaborata nel rispetto del titolo III "Norme in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura" della l.r. 12/2005 e successive modificazioni ed integrazioni.

Il settore primario o la pratica agricola, comprendendo in questa anche l'allevamento zootecnico, è regolamentata da una varia e complessa normativa, sia nazionale che regionale (specie nelle parti di competenza dei regolamenti d'igiene) in continuo divenire, nella quale rivestono fondamentale importanza anche i meccanismi di finanziamento dei Piani di Aiuto Comunitario ed il recepimento delle Direttive della Comunità Europea in materia.

Per questi motivi la parte normativa del PdR per le zone destinate all'esercizio dell'attività agricola non introduce ulteriori disposizioni, le quali potrebbero trovarsi in contrasto con le disposizioni degli organismi sovraordinati, ma si limita ad introdurre alcune disposizioni secondarie.

## **6 AMBITI DI VALORE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE**

Sono *soprattutto* le zone rivierasche delle principali rogge già, in piccola parte, vincolate dal vecchio PRG che per la loro naturalità caratterizzata dalla morfologia che, presenta l'alveo spesso molto incassato rispetto al piano di campagna e dalla vegetazione ripariale ancora esistente, rappresentano un elemento non solo di diversità naturalistica (serbatoi di biodiversità) del paesaggio agrario, ma anche di potenzialità per la creazione di una “maglia verde” per la formazione di corridoi ecologici all’interno del territorio agricolo.

Il vincolo interessa una zona di circa 56.000 mq variamente articolata: da semplici filari, a siepi, a fasce boscate fino a vere e proprie macchie arboreo-arbustive.

## **7 AREE NON SOGGETTE AD INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA**

Il PdR individua come aree non soggette ad interventi di trasformazione urbanistica le aree perimetrali dei centri edificati quasi in perfetta corrispondenza delle zone “E1 agricole speciali inedificabili” individuate dal vecchio P. R.G..

Le aree non soggette ad interventi di trasformazione urbanistica rivestono un ruolo strategico per le future elaborazioni del Documento di Piano.

In queste aree può proseguire l'esercizio dell'attività agricola in atto.