

COMUNE DI CASALMORANO
Provincia di Cremona

UNIONE LOMBARDA SORESINESE
Via A.Valcarenghi, 5 – 26010 AZZANELLO (CR)

COMUNE CASALMORANO

**PROCEDURA VARIANTE AL PGT VIGENTE –
2018**

**OGGETTO RELAZIONE DI VARIANTE
E ISTANZE PRESENTATE**

RELATORI Dott.arch. Luigi Agazzi
Dott.arch. Roberto Guerreschi
Dott.arch. Elisa M. Mosconi

Data Settembre 2018

Variante al Piano di Governo del Territorio - PGT

Bruciata

Google

Google Fotocam

Sommario

LINEE DI INDIRIZZO PER LA REVISIONE DEL PGT VIGENTE.....	3
PROPOSTE AVANZATE DA PRIVATI	4
PROPOSTE AVANZATE DALL'UFFICIO TECNICO COMUNALE	5
Istanza n. 1	6
Istanza n. 2	7
Istanza n. 3	8
Istanza n. 4	9
Istanza n. 5	10
Istanza n. 6	11
Istanza n. 7	12
Istanza n. 8	13
Istanza n. 9	14
Proposta dell'Ufficio Tecnico Comunale n. 10	15
Proposta dell'Ufficio Tecnico Comunale n. 11	16
Proposta dell'Ufficio Tecnico Comunale n. 12	17
Proposta dell'Ufficio Tecnico Comunale n. 13	20
Proposta dell'Ufficio Tecnico Comunale n. 14	28

LINEE DI INDIRIZZO PER LA REVISIONE DEL PGT VIGENTE

Il Comune di Casalmorano, è dotato di Piano di Governo del Territorio, adottato con delibera Consiglio Comunale n. 54 del 22 dicembre 2008, approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 32 del 03 Settembre 2009, vigente dal 19.05.2010, giorno di pubblicazione dell'avviso di approvazione degli atti del PGT sul BURL serie Inserzioni e Concorsi n° 20 del 19.05.2010; Variante al PGT finalizzata alla istituzionalizzazione del PLIS di Terre dei Navigli adottata con delibera Consiglio Comunale n. 12 del 19.04.2012 e approvata con delibera C.C. n° 29 del 11.10.2012, vigente dal 29.05.2013, giorno di pubblicazione dell'avviso di approvazione degli atti della Variante del PGT sul BURL serie inserzioni e concorsi n° 22 del 29.05.2013.

Attualmente l'Amministrazione Comunale ritiene di dover rivedere ed aggiornare il proprio strumento urbanistico al fine di rispondere a sopravvenute esigenze oltre che di correggere alcuni errori materiali rilevati o di colmare lacune. Da qui è nato il bisogno di predisporre una Variante, di piccola entità, che però vede coinvolti tutti gli atti del PGT: il Documento di Piano, il Piano delle Regole ed il Piano dei Servizi.

PROPOSTE AVANZATE DA PRIVATI

Ai sensi della L.R. 12/05, a seguito della pubblicazione da parte dell'Amministrazione Comunale dell'avviso dell'“Avvio del procedimento” per la redazione della seconda variante al Piano di Governo del Territorio del Comune di Casalmorano, i cittadini sono stati invitati ad una partecipazione attiva nel processo di aggiornamento dello strumento urbanistico vigente formulando suggerimenti, proposte o richieste relativamente ai nuovi sviluppi del territorio e della sua gestione.

Sono pervenute 9 istanze da parte di privati:

N.	NOMINATIVO	NUMERO DI PROTOCOLLO	DATA
1	Gramignola Fenici Valeria	PROT. 1586	30/06/2017
2	Pedrazzini, Mattarozzi/Mainardi, Frosi, Beluffi	PROT. 1392	30/06/2017
3	Bandera, Bassani	PROT. 2362	18/09/2015
4	Foletti Luigi	PROT. 4183	14/12/2013
5	Triboldi Simone	PROT. 2373	11/07/2011
6	Azienda agricola Mineri	PROT. 2783	13/09/2014
7	Azienda agricola Galli	PROT. 2784	13/09/2014
8	Terenzi Marco	PROT. 2498	20/07/2017
9	Terenzi Marco	PROT. 74	12/01/2018

PROPOSTE AVANZATE DALL'UFFICIO TECNICO COMUNALE

L'Ufficio Tecnico Comunale ha avanzato le seguenti richieste:

N.	NOMINATIVO	LOCALIZZAZIONE
10	UTC	Zona ATI in fondo a via Don Ghidetti
11	UTC	Area produttiva PAV zona "Castello"
12	UTC	Revisione e semplificazione delle regole perequative - NTA
13	UTC	Revisione e semplificazione delle modalità di recupero dei NAF
14	UTC	Ridefinizione degli ambiti di pregio paesistico e redazione della nuova "Carta della sensibilità paesistica"
15	UTC	Correzione di alcuni errori materiali

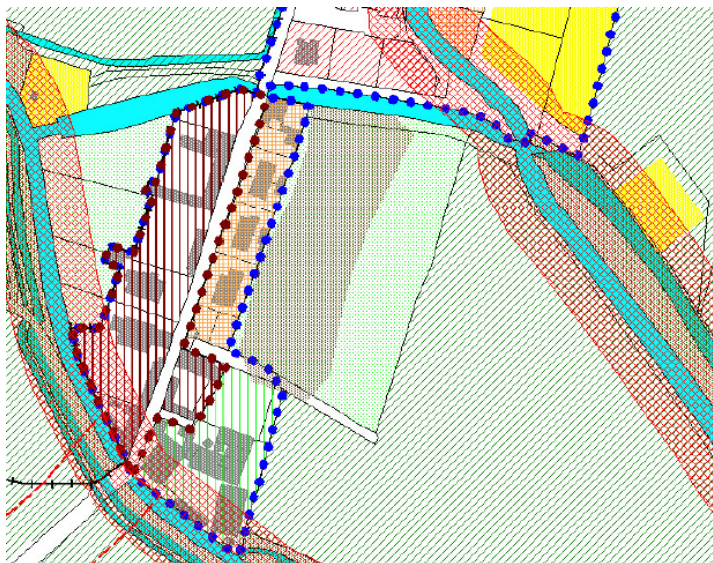
Se ne riporta qui di seguito il resoconto sintetico.

Istanza n. 1

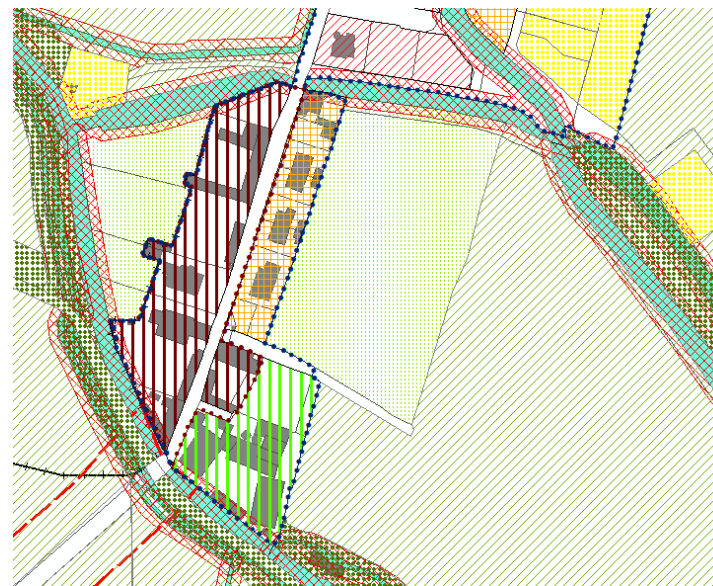
Si chiede che l'ambito di trasformazione ATI, mai realizzato, venga riconvertito alla sua originaria vocazione agricola.

DA	ATI ambito di trasformazione
A	E2 area agricola di salvaguardia dell'abitato

Stato vigente
TAV4-2PR-MIRABELLO



Modifica proposta
TAV4-2PR-MIRABELLO

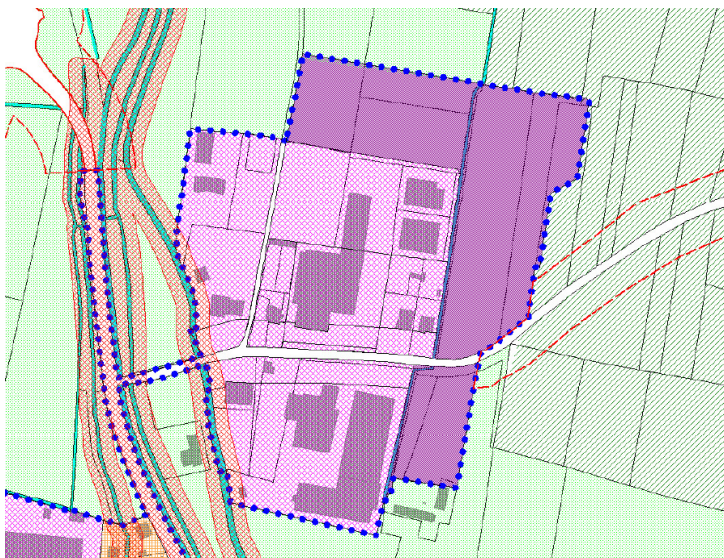


Istanza n. 2

Si chiede l'ambito produttivo di completamento venga convertito in ambito agricolo.

DA	D2 produttiva di completamento
A	E2 area agricola di salvaguardia dell'abitato

Stato vigente
TAV4-1PR-CASALMORANO



Modifica proposta
TAV4-1PR-CASALMORANO



Istanza n. 3

Si chiede l'aggiornamento della cartografia a seguito della realizzazione dell'ATI

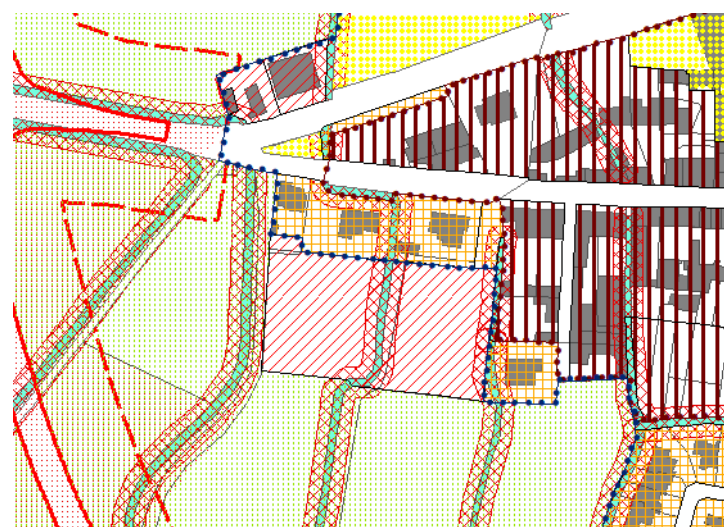
DA	ATI ambito di trasformazione
A	B2 residenziale esistente/di completamento di tipo estensivo

Stato vigente

TAV4-1PR-CASALMORANO

**Modifica proposta**

TAV4-1PR-CASALMORANO



Istanza n. 4

L'area individuata come sede stradale si chiede venga classificata come area produttiva esistente D1 come i lotti che su di essa si affacciano.

L'area oggetto di modifica andrà pertanto stralciata dal Piano dei Servizi in cui si prevedeva la realizzazione di un tratto di strada.

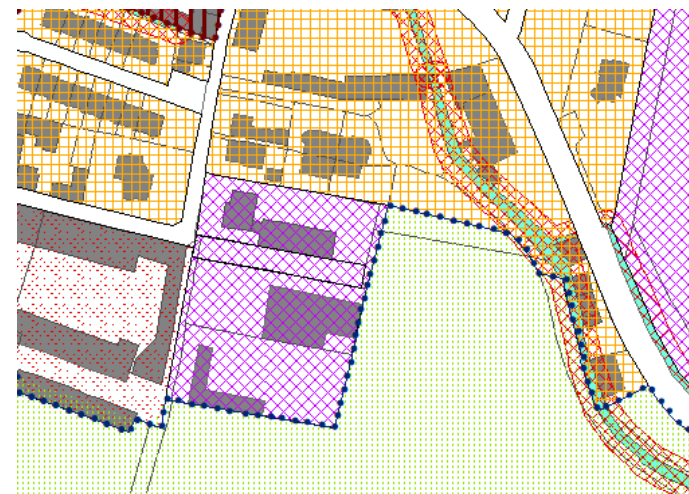
DA	strada
A	D1 produttivo esistente

Stato vigente

TAV4-1PR-CASALMORANO

**Modifica proposta**

TAV4-1PR-CASALMORANO



Istanza n. 5

Si chiede che l'area agricola di proprietà, situata in zona agricola di pianura venga classificata residenziale di completamento B3 soggetta a PCC

DA	E3 zona agricola di pianura
A	E3 zona agricola di pianura Trattandosi di ambito agricolo strategico provinciale, non vi è alcuna possibilità di modifica della destinazione vigente.

Stato vigente
TAV4-1PR-CASALMORANO



NESSUNA MODIFICA

Istanza n. 6

Si chiede che nell'area agricola di salvaguardia dell'abitato si possano realizzare ampliamenti o adeguamenti dell'azienda agricola di proprietà.

DA	E2 area agricola di salvaguardia dell'abitato
A	E3 zona agricola di pianura

Stato vigente

TAV4-1PR-CASALMORANO

**Modifica proposta**

TAV4-1PR-CASALMORANO

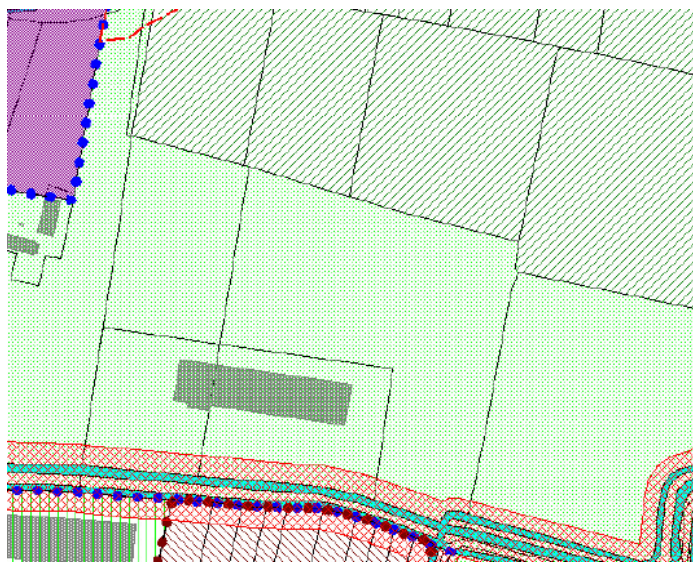


Istanza n. 7

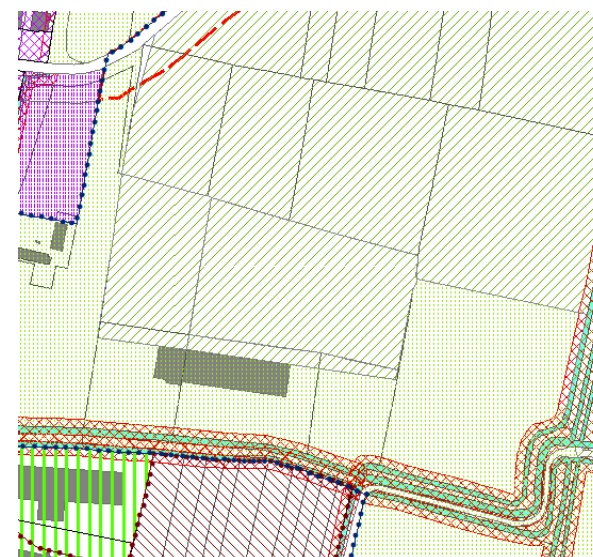
Si chiede che nell'area agricola di salvaguardia dell'abitato si possano realizzare ampliamenti o adeguamenti dell'azienda agricola di proprietà.

DA	E2 area agricola di salvaguardia dell'abitato
A	E3 zona agricola di pianura

Stato vigente
TAV4-1PR-CASALMORANO



Modifica proposta
TAV4-1PR-CASALMORANO



Istanza n. 8

Si chiede che l'area attualmente classificata B3 residenziale di completamento soggetta a PCC venga convertita in ambito B1 trattandosi di lotto di modeste dimensioni.

L'area oggetto di modifica andrà pertanto stralciata dal Piano dei Servizi in cui si prevedeva la realizzazione di un parcheggio.

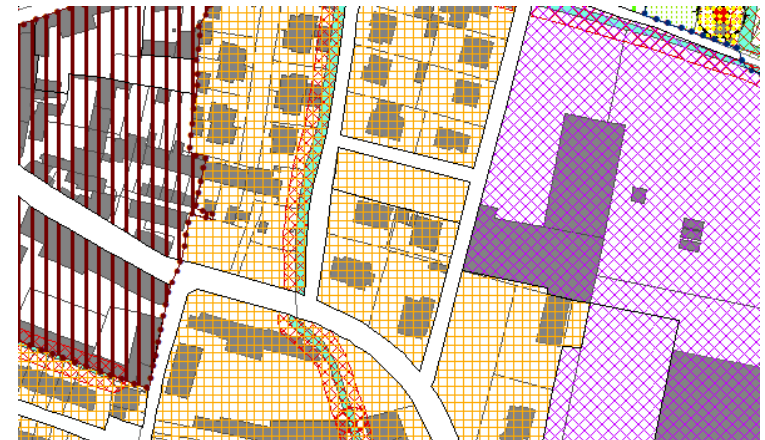
DA	B3 residenziale di completamento soggetta a PCC
A	B1 residenziale esistente

Stato vigente

TAV4-1PR-CASALMORANO

**Modifica proposta**

TAV4-1PR-CASALMORANO

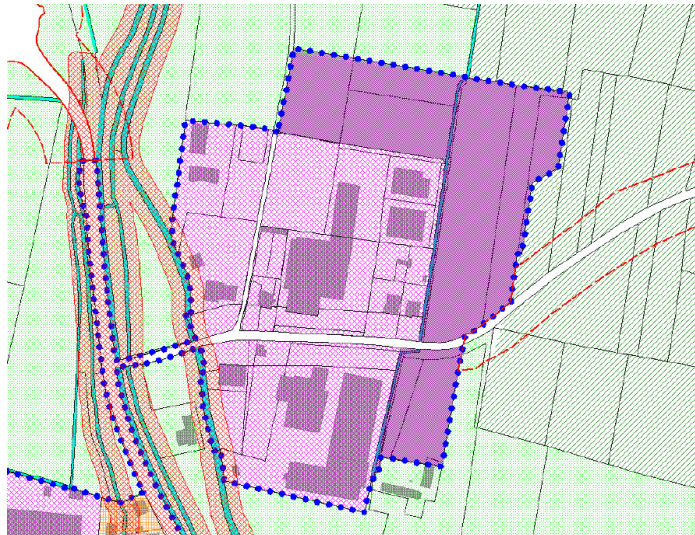


Istanza n. 9

Si chiede che l'area agricola di salvaguardia venga classificata come area produttiva esistente al pari delle aree limitrofe di proprietà. Si ritiene di identificare l'area convertita a Nord con apposito asterisco in quanto risulta necessario consentire attraverso specifica normativa la sola realizzazione di area a parcheggio a servizio degli insediamenti produttivi esistenti.

DA	E2 area agricola di salvaguardia dell'abitato
A	D2 produttiva di completamento

Stato vigente
TAV4-1PR-CASALMORANO



Modifica proposta
TAV4-1PR-CASALMORANO



Proposta dell'Ufficio Tecnico Comunale n. 10

Si chiede che l'ambito di trasformazione, in parte realizzato o in fase di esecuzione, venga classificato come ambito residenziale di completamento.

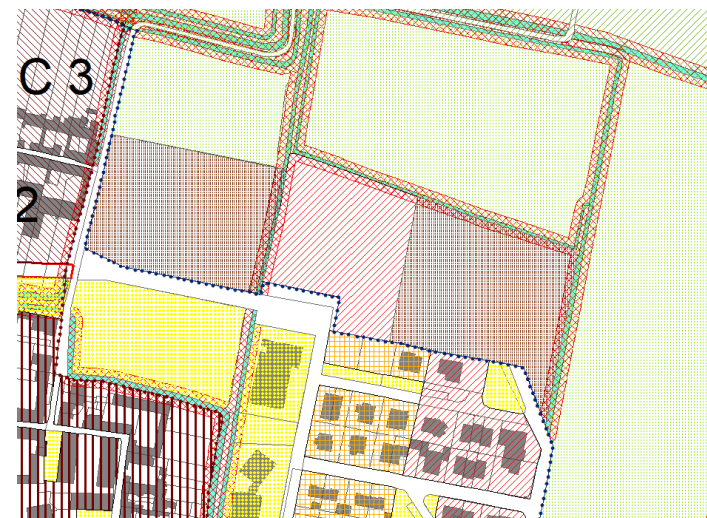
DA	ATI – Ambito di trasformazione residenziale
A	B2 – Residenziale esistente / di completamento di tipo estensivo

Stato vigente

TAV4-1PR-CASALMORANO

**Modifica proposta**

TAV4-1PR-CASALMORANO

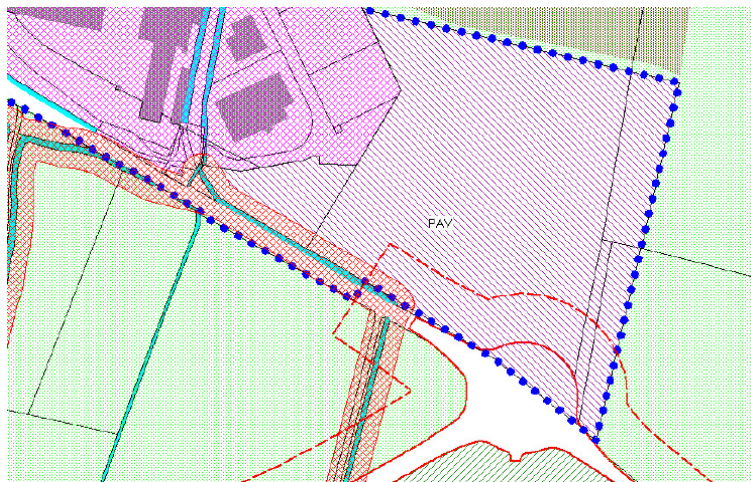


Proposta dell'Ufficio Tecnico Comunale n. 11

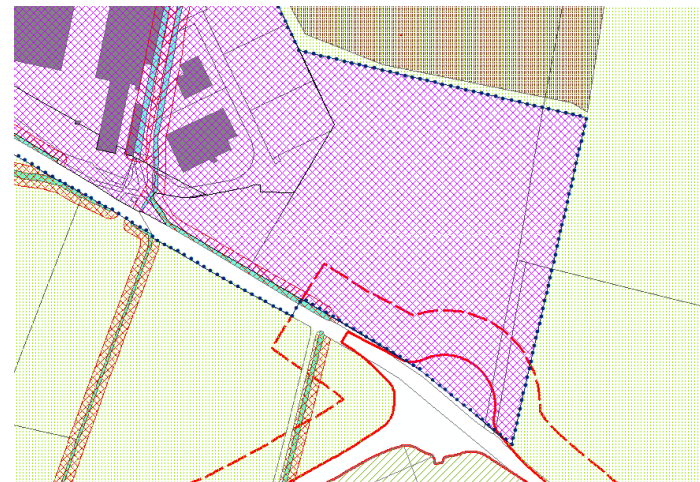
Si chiede che l'area D3 produttiva di completamento soggetto a PAV, ormai interamente edificata venga classificata come ambito D1.

DA	D3 produttiva di completamento soggetto a PAV
A	D1 produttiva esistente

Stato vigente
TAV4-1PR-CASALMORANO



Modifica proposta
TAV4-1PR-CASALMORANO



Proposta dell'Ufficio Tecnico Comunale n. 12

Revisione e semplificazione delle regole
perequative - NTA

Piano di Governo del Territorio

~~11/07/2018~~ ~~00/00/00~~

– per interventi su edifici esistenti, con cambio di destinazione d'uso, la percentuale è riferita al fabbricato o all'insieme di edifici che compongono un'unità edilizia, fatti salvi diritti di terzi.

Art. 10 - Disciplina del trasferimento dei diritti di costruire

I proprietari dei terreni sui quali il Piano dei Servizi prescrive la realizzazione di opere o servizi pubblici, possono richiedere alla Giunta Comunale a titolo di corrispettivo per la cessione bonaria, di trasferire su altri terreni i diritti di edificazione derivanti dalle aree considerate. Il trasferimento riguarda il valore economico di tali diritti. La Giunta valuterà di volta in volta le modalità, in relazione ad interessi pubblici ed in relazione ai programmi approvati, di concessione del diritto edificatorio.

I terreni oggetto di trasferimento di immissione dei diritti altrove maturati sono individuati dal Documento di Piano nell'ambito delle aree di trasformazione.

Il trasferimento può essere quindi operato su terreni oggetto di ambito di trasformazione sia di proprietà pubblica che privata, previo il preventivo assenso dei legittimi proprietari.

All'atto dell'acquisizione o trasferimento del diritto volumetrico ad altro immobile, dovrà essere ceduto all'Amministrazione Comunale il terreno con destinazione pubblica che ha generato il diritto volumetrico.

10.1 Regole perequative

La "quantità di edificazione spettante al terreno" non dipende dalle specifiche destinazioni d'uso previste dal piano, ma dallo stato di fatto e di diritto in cui esso originariamente si trova ed è stabilita in ragione dei seguenti parametri:

— classificazione del territorio comunale per ambiti

- urbanizzato: tessuti insediativi con servizi, delimitati da perimetro continuo comprendenti aree completamente edificate e lotti interclusi;
- urbanizzabile perturbato: parti esterne al territorio urbano assoggettate a trasformazioni di tipo urbano;
- rurale: parti esterne al territorio urbano da salvaguardare da trasformazioni di tipo urbano

Detta classificazione individua l'edificabilità intrinseca del terreno (QIT) (rif. Fig. 7.5 in relazione) e quindi il suo potenziale stato di diritto dal punto di vista giuridico.

Classificazione del territorio comunale per ambiti	edificabilità intrinseca del terreno (QIT)
Urbanizzato	in base al parametro di zona
Urbanizzabile	in base al parametro di zona
Rurale	0.01mq/mq

I diritti edificatori derivanti da vincoli sovraordinati di inedificabilità assoluta dovranno comunque essere considerati abbattendo l'indice di 1/3 rispetto ai terreni edificabili.

Formattato: Barrato

Piano di Governo del Territorio

~~11/07/2018~~ ~~09/03/2019~~

— classificazione dei terreni in base allo stato di utilizzo ad allo stato di conservazione del terreno e degli immobili su esso edificati (SCT)

○ — terreno edificato/non edificato;

○ — consolidato (in uso)/dismesso;

Lo stato d'uso del terreno e dell'edificato sono da verificarsi nei cinque anni precedenti la richiesta di trasferimento dei diritti di costruire.

Stato del terreno	Stato di conservazione (SCT)	
	consolidato (in uso)	dismesso
	edificato	non edificato
	0.9	0.5
	0.3	0.4

Detta classificazione definisce il coefficiente (SCT) da applicare all'edificabilità intrinseca del terreno (QIT) per ragguagliare i diritti edificatori teorici allo stato di fatto (cioè in relazione alle condizioni e all'uso) del terreno al momento della richiesta del trasferimento dei diritti di costruire.

Diritto edificatorio teorico (DET) = QIT x SCT

— classificazione dei terreni in base alla destinazione d'uso esistente e finale

La destinazione d'uso prevalente nell'ambito del terreno oggetto di trasferimento del diritto di costruire, cioè da cui derivano i diritti edificatori teorici, viene messa in relazione con la destinazione d'uso assegnata all'ambito oggetto di trasformazione urbanistica su cui tali diritti edificatori verranno attuati.

Il trasferimento del diritto di costruire o diritto edificatorio effettivo (DEE) sarà ammesso secondo la seguente tabella di confronto applicando alla superficie esistente i seguenti coefficienti di trasformazione (y):

Destinazione iniziale	Destinazione finale (Y)		
	residenziale	commerciale	produttivo
	residenziale	1.00	0.90
	commerciale	0.90	0.90
	produttivo	0.50	0.40

Diritto edificatorio effettivo (DEE) = y x DET

Nel caso di recupero del centro storico (rif. Art. 15) e di trasferimento di diritti edificatori derivanti da tale recupero la slp da trasferire dovrà essere concordata con l'Amministrazione Comunale previo parere della Giunta.

Piano di Governo del Territorio

~~11/07/2018~~ ~~00/03/2019~~

Allo scopo della corretta gestione dei diritti edificatori viene istituito presso l'Ufficio tecnico del Comune un apposito registro sul quale dovranno essere annotati obbligatoriamente tutti i diritti generati con espresso riferimento ai mappali di provenienza ed in sede di rilascio dei permessi di costruire, ai mappali su cui vengono allocati detti diritti.

I diritti edificatori hanno validità di dieci anni dalla loro maturazione; data dell'atto di stipula del rogito in caso di diritti generati da compensazione e data di rilascio/esecutività del titolo abilitativo in caso di diritti risultanti in esubero da interventi edilizi assenti.

I trasferimenti dei diritti volumetrici debbono risultare da atto da registrare e trascrivere presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Art. 11 - Componente geologica, idrogeologica e sismica

Gli elaborati contenuti nell'Allegato "Studio Geologico del territorio comunale, individuazione del reticolo idrico e regolamento di polizia idraulica", approvato nel CC n. 26 del 5/9/2008 e successivamente integrato a seguito delle osservazioni della Provincia di Cremona costituiscono la documentazione di riferimento per la componente geologica, idrogeologica e sismica del presente PGT.

Ogni classe o sottoclasse individuata in carta di fattibilità geologica e delle azioni di piano è stata tradotta con l'adeguato livello di dettaglio nella cartografia del PGT (tav. 2DP - Vincoli) e nel Piano delle Regole solo quando necessario. Si sintetizzano, qui di seguito, le principali Norme geologiche di attuazione a cui fare riferimento. Per quanto non specificatamente definito si rimanda alle "Norme geologiche di Piano" che sono parte integrante del presente PGT.

Classe 2: fattibilità con modeste limitazioni (§ art. 1 Norme geologiche di Piano)

Gli interventi edilizi e di trasformazione urbanistica del territorio, che insistono sui terreni compresi nella classe 2, caratterizzati da soggiacenza della falda > di 1.5 e 2.00 m, permeabilità da medio alta ad alta, vulnerabilità idrogeologica medio bassa, caratteristiche ascrivibili all'unità geotecnica 3, sono da documentare con relazione geologica che definisca: la successione stratigrafica, almeno nei primi 2-3 m, da p.c., posizione della falda, natura e caratteristiche geotecniche dei terreni. Si consiglia l'esecuzione di prove penetrometriche statiche, prelievo di campioni di terreno da sottoporre, eventualmente, ad analisi di laboratorio geotecnico. La falda dovrà essere individuata localmente e di essa dovrà essere stimato l'andamento stagionale, riferendo tutto ciò alle modalità di esecuzione delle fondazioni, alla sicurezza dei sottoservizi ed all'eventuale aggettamento della falda, negli scavi, in corso d'opera.

Sottoclasse 3 a: vulnerabilità idrogeologica medio alta (§ art. 2 Norme geologiche di Piano)

In questa sottoclasse sono compresi terreni con soggiacenza della falda da 1.00 a 3.00 m e permeabilità medio alta (10-5<K<10-6), pertanto la relazione geologica dovrà definire la posizione locale della falda superficiale, le sue

Proposta dell'Ufficio Tecnico Comunale n. 13

Revisione e semplificazione delle modalità di recupero dei NAF

Piano di Governo del Territorio

~~11/07/2018~~ ~~09/03/2019~~

Art. 35 – Modalità di recupero nei nuclei di antica formazione/centro storico – Zona omogenea "A"

Il PR individua il perimetro della zona omogenea "A" nuclei di antica formazione/centro storico di cui all'art. 10, comma 2 della legge regionale n. 12/05.

In zona A gli interventi devono essere sempre finalizzati alla conservazione e al recupero delle caratteristiche architettoniche e ambientali, dei materiali e delle tecniche tradizionali.

Tutta la zona "A" è considerata "Zona di Recupero" secondo quanto definito dall'art. 27 della L. 5 agosto 1978, n. 457.

Gli interventi all'interno della zona "A" saranno attuati tramite titolo abilitativo (permesso di costruire, dichiarazione di inizio attività, ecc.) secondo quanto previsto dalle norme vigenti ~~e nel rispetto delle prescrizioni e delle direttive di piano espresse nell'Art. 35.2 "Guida per interventi diretti sui manufatti ricadenti nella Zona omogenea "A".~~

Formattato: Barrato

Nell'ambito della zona "A" potranno comunque essere individuati gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali il rilascio del titolo autorizzativo è subordinato alla formazione dei Piani di Recupero di cui all'art. 28 della citata L. 457/78.

Le zone omogenee "A" sono prevalentemente destinate alla funzione residenziale e alle funzioni ad essa complementari/compatibili. Nel caso di destinazioni d'uso preesistenti difformi da quelle previste nel PR sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria degli edifici; gli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia sono invece subordinati alla redazione di Piano Attuativo.

Tipi di intervento:

- piani di recupero;
- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- ristrutturazione urbanistica;
- nuove costruzioni;
- demolizioni.

Definizioni:

a) "interventi di manutenzione ordinaria", gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

b) "interventi di manutenzione straordinaria", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;

Piano di Governo del Territorio

~~11/07/2018~~ ~~00/03/2019~~

c) "interventi di restauro e di risanamento conservativo", gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

d) "interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

e) "interventi di nuova costruzione", quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.4);

e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;

e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;

e.4) gli interventi pertinenziali ammessi nella "guida per gli interventi diretti sui manufatti ricadenti in zona A" in relazione al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, ovvero quegli interventi che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;

f) "interventi di ristrutturazione urbanistica", quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Gli elementi di valore storico, artistico e documentario rilevabili negli edifici e nelle aree libere pubbliche e private, anche quando non esplicitamente indicati dal PGT, sono vincolati alla conservazione in loco ed al ripristino.

In particolare sono soggetti a vincolo di conservazione i seguenti elementi:

- le volte, gli archi, i solai in legno di pregevole fattura;
- i manufatti lapidei storici (contorni di finestre, davanzali, elementi decorativi, scale, ecc.);
- gli affreschi e le decorazioni pittoriche in genere sia all'interno che all'esterno degli edifici;
- i manufatti storici in ferro quali inferriate, parapetti, cancelli, recinzioni, ecc.;
- le murature di edifici ed i muri di recinzione tradizionali in ciottoli di pregevole fattura;
- le pavimentazioni in ciottoli, in lastre di pietra o in altro materiale di pregevole fattura.

Piano di Governo del Territorio

~~11/07/2018~~ 03/2019

La zona A è suddivisa, in relazione alle caratteristiche edilizie esistenti, in tre sottoclassi.

- Zona omogenea A1 – nuclei di antica formazione/centro storico
- Zona omogenea A2 – ambiti di rilevanza paesaggistico ambientale soggetti a permesso di costruire condizionato
- Zona omogenea A3 – residenziale di ristrutturazione
- Zona omogenea A4 – soggetta a Programma Integrato di intervento adottato con delibera C.C. n. 27 del 5/09/2008.

Art. 35.1 – Edifici di valore storico artistico ed ambientale individuati dal Piano delle Regole

Sono assoggettati a tutela i beni ambientali e culturali e gli immobili di valore storico-artistico-monumentale identificati con apposita simbologia nella tavola dei Vincoli Tav. 2DP del Quadro conoscitivo e orientativo del Documento di Piano (chiesa di sant'Ambrogio; piazza di Casalmorano; oratorio di San Marcello; chiesa di Sant'Antonio in Frazione Mirabello Ciria).

Per questi edifici sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo.

Gli interventi devono essere finalizzati alla tutela del bene e alla conservazione delle caratteristiche tipologiche e morfologiche originarie in riferimento alla documentazione storica e all'analisi specifica del bene stesso.

La documentazione storica del quadro conoscitivo di Piano, relativa ai centri e nuclei storici costituisce base di valutazione per la progettazione degli interventi di cui sopra.

Gli interventi saranno assentiti previo parere della Soprintendenza in quanto interessano edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004.

Art. 35.2 (ABROGATO)

Art. 35.2 – Guida per interventi diretti sui manufatti ricadenti nella Zona omogenea "A"

L'Amministrazione Comunale, entro dodici mesi dall'entrata in vigore del PR predispone la "Guida per gli interventi sull'edilizia storica" contenente le prescrizioni, gli indirizzi e gli esempi relativi agli interventi a effettuare sull'edilizia storica e le relative pertinenze sia per interventi all'interno dei nuclei storici che per interventi esterni ai nuclei storici.

Nel periodo intercorrente fra l'adozione del PR e l'entrata in vigore di tale guida gli interventi ammessi in forma diretta sono manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia. Quest'ultima dovrà adeguarsi alle specifiche prescrizioni impartite, caso per caso, dall'Amministrazione comunale.

Dopo l'entrata in vigore della "Guida per gli interventi sull'edilizia storica" gli interventi dovranno essere eseguiti in conformità al grado di intervento attribuito ad ogni unità di intervento definita sulla base dell'apposita indagine.

Formattato: Barrato

Piano di Governo del Territorio

~~11/07/2018~~ ~~09/03/2019~~

Art. 35.3 – Guida per gli interventi in ambiti soggetti a Riqualificazione Edilizia e Urbanistica

Il PR individua nel perimetro della zona omogenea "A" gli ambiti urbani di riqualificazione edilizia ed urbanistica. Per tali ambiti contestualmente all'elenco degli interventi da realizzare nel quinquennio l'Amministrazione Comunale predispone la "Guida per gli interventi da realizzarsi in ambiti soggetti a riqualificazione edilizia ed urbanistica" contenente le prescrizioni, gli indirizzi e gli esempi relativi al fine di dare organicità agli interventi. Nel periodo intercorrente fra l'adozione del PR e l'entrata in vigore di tale guida gli interventi sono comunque soggetti a pianificazione attuativa e dovranno adeguarsi alle specifiche prescrizioni impartite dall'Amministrazione comunale.

Art. 35.4 (ABROGATO)

~~Art. 35.4 - Guida per l'intervento sugli spazi pubblici in Zona omogenea "A"~~

~~L'Amministrazione comunale, entro sei mesi dall'entrata in vigore del presente PR predispone la "Guida per l'intervento sugli spazi pubblici" contenente le prescrizioni, gli indirizzi e gli esempi relativi agli interventi per la finitura degli spazi pubblici e/o di uso pubblico (pavimentazioni, cordonature, manufatti, arredo urbano, ecc.), alla segnaletica, alla cartellonistica, alle insegne, alla illuminazione degli spazi pubblici e di uso pubblico, alle specie arboree e arbustive, ai vari tipi d'impianto (parchi, giardini, ecc.), alle recinzioni, alla sistemazione del suolo. Nel periodo intercorrente fra l'adozione del PR e l'entrata in vigore di tale guida gli interventi dovranno comunque adeguarsi alle specifiche prescrizioni impartite dall'Amministrazione comunale.~~

Formattato: Barrato

Art. 35.5 - Zona omogenea "A1": nuclei di antica formazione/centro storico

Il PR individua il perimetro di ambiti urbani con caratteristiche di città storica nel capoluogo di Casalmorano e nella frazione di Mirabello Ciria. Tali ambiti sono da intendersi come zone di recupero.

Destinazioni d'uso ammesse: A – funzione residenziale

I centri storici sono destinati ad abitazione compresa la residenza temporanea, quella collettiva, le pertinenze della residenza, quali le autorimesse private, i servizi collettivi per le abitazioni, i locali accessori e per gli impianti tecnologici.

Tenuto conto del preminente carattere residenziale della zona sono ammesse le seguenti destinazioni complementari:

- esercizi – commerciali, equiparati al commercio e di somministrazione alimenti e/o bevande fino a m2 200 di superficie di vendita;
- pubblici esercizi;
- sedi di associazioni culturali, sociali, politiche e simili;
- attività terziario-direzionali, comprese quelle ricettive: alberghi e meubl ; servizi pubblici e di interesse pubblico.

Piano di Governo del Territorio

~~11/07/2018~~ ~~00/03/2019~~

- laboratori tecnico-scientifici, sanitari, di ricerca, di formazione e di istruzione; botteghe artistiche ed artigiane; artigianato di servizio ai centri urbani, non nocivo e non molesto, con Slp fino a m2 150, compresi gli accessori, limitatamente al piano terra o in posizione rialzata;

Le sopra citate attività sono ammesse purché non risultino in alcun modo incompatibili o di incomodo alla preminente funzione residenziale per sicurezza, rumori, emissioni, e determinino incrementi di traffico e di fabbisogno di spazi di sosta che contrastino con la preminente funzione residenziale. Tali attività necessitano di parere obbligatorio dell'ASL.

Tipi di intervento:

- piani di recupero;
- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- ristrutturazione urbanistica;
- nuove costruzioni;
- demolizioni.

L'altezza massima degli edifici ricadenti nella zona omogenea "A1" è, salvo diversa specificazione, quella esistente.

~~Nel periodo intercorrente fra l'adozione del PR e l'entrata in vigore della Art. 35.2 - Guida per interventi diretti sui manufatti ricadenti nella Zona omogenea "A" gli interventi ammessi in forma diretta sono manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, senza ricomposizione volumetrica. Quest'ultima dovrà adeguarsi alle specifiche prescrizioni impartite, caso per caso, dall'Amministrazione comunale.~~

Formattato: Barrato

Art. 35.6 - Zona omogenea "A2": ambiti di rilevanza paesaggistico ambientale soggetti a permesso di costruire condizionato

Il Piano delle Regole classifica nella zona "A2" ambiti di rilevanza paesaggistico ambientale, gli edifici e le aree di pregio esistenti all'interno dell'agglomerato urbano. In queste zone gli edifici esistenti possono essere ampliati, una tantum, nella misura pari al 10% della loro consistenza edilizia (Slp) calcolata secondo quanto previsto all'art. 4.2 delle NTA.

L'ampliamento dovrà essere realizzato nel rispetto dei valori estetici, architettonici e dei caratteri tipologici dell'edificato con particolare attenzione al mantenimento della leggibilità degli spazi aperti (orti).

Destinazioni d'uso ammesse: come la Zona omogenea "A1"

Tipi di intervento:

Piano di Governo del Territorio

~~11/07/2018~~ ~~09/03/2019~~

- piani di recupero;
- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- nuove costruzioni, solo a seguito di rilascio di permesso di costruire condizionato;
- demolizioni.

Prescrizioni specifiche per il rilascio del permesso di costruire condizionato in Casalmorano (PCC1, PCC2, PCC3):

Il permesso di costruire condizionato PCC1 e PCC3 prevedono la riqualificazione di via Roma con realizzazione della "porta d'ingresso all'abitato nord" e/o di interventi mirati al miglioramento della mobilità non motorizzata (percorsi pedonali pavimentati, spazi pubblici, ecc.) secondo quanto previsto nella Guida per l'intervento sugli spazi pubblici in Zona omogenea "A" di cui all'art. 35.3. Tale permesso sarà rilasciato secondo le prescrizioni previste nell'art. 20.3. Per le aree a standard ove la cessione gratuita dell'area non sia strettamente necessaria o venga ritenuta inopportuna per il pubblico interesse, è consentita la monetizzazione.

Il permesso di costruire condizionato PCC2 prevede la cessione gratuita della area a sud degli orti per la realizzazione della nuova strada di accesso al campo sportivo da via Roma

Prescrizioni specifiche per il rilascio del permesso di costruire condizionato in Mirabello Ciria (PCC4):

Il **permesso di costruire condizionato** PCC4 prevede la realizzazione di interventi finalizzati alla realizzazione/riqualificazione della rete ciclabile di collegamento con il capoluogo di Casalmorano. Tale permesso sarà rilasciato secondo le prescrizioni previste nell'art. 20.3. Per le aree a standard ove la cessione gratuita dell'area non sia strettamente necessaria o venga ritenuta inopportuna per il pubblico interesse, è consentita la monetizzazione.

Art. 35.7- Zona omogenea "A3": residenziale di ristrutturazione

Il Piano delle Regole classifica nella zona "A3" ambiti di tessuto urbano consolidato esistenti all'interno dell'agglomerato urbano. Queste zone sono da intendersi come ambiti di ristrutturazione e sono soggette ai parametri urbanistici ed edilizi esistenti caratterizzanti il tessuto urbano secondo quanto di seguito specificato.

Destinazioni d'uso ammesse: A – funzione residenziale

I centri storici sono destinati ad abitazione compresa la residenza temporanea, quella collettiva, le pertinenze della residenza, quali le autorimesse private, i servizi collettivi per le abitazioni, i locali accessori e per gli impianti tecnologici.

Tenuto conto del preminente carattere residenziale della zona sono ammesse le seguenti destinazioni complementari:

Piano di Governo del Territorio

~~11/07/2018~~ 09/03/2019

- esercizi – commerciali, equiparati al commercio e di somministrazione alimenti e/o bevande fino a m2 200 di superficie di vendita;
- pubblici esercizi;
- sedi di associazioni culturali, sociali, politiche e simili;
- attività terziario-direzionali, comprese quelle ricettive: alberghi e meubl , servizi pubblici e di interesse pubblico.
- laboratori tecnico-scientifici, sanitari, di ricerca, di formazione e di istruzione; botteghe artistiche ed artigiane; artigianato di servizio ai centri urbani, non nocivo e non molesto, con Slp fino a m2 150, compresi gli accessori, limitatamente al piano terra o in posizione rialzata;

Le sopra citate attivit  sono ammesse purch  non risultino in alcun modo incompatibili o di incomodo alla preminente funzione residenziale per sicurezza, rumori, emissioni, e determinino incrementi di traffico e di fabbisogno di spazi di sosta che contrastino con la preminente funzione residenziale. Tali attivit  necessitano di parere obbligatorio dell'ASL.

Tipi di intervento:

- piani di recupero;
- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- ristrutturazione urbanistica;
- nuove costruzioni;
- demolizioni.

Parametri edificatori:

per il capoluogo di Casalmorano:

Df=1.0 mq/mq o esistente

R= 50%

L'altezza massima degli edifici ricadenti nella zona omogenea "A3"   quella esistente.

Ds = m 5;

Dc = m 5 con possibilit  di costruzione in aderenza a edifici esistenti;

De = m 10;

per la frazione di Mirabello Ciria:

Df=0.7 mq/mq o esistente

R= 40%

L'altezza massima degli edifici ricadenti nella zona omogenea "A3"   quella esistente.

Ds = m 5;

Piano di Governo del Territorio

~~11/07/2018~~ ~~09/03/2019~~

Dc = m 5 con possibilità di costruzione in aderenza a edifici esistenti;

De = m 10;

Nel periodo intercorrente fra l'adozione del PR e l'entrata in vigore della *Art. 35.2 – Guida per interventi diretti sui manufatti ricadenti nella Zona omogenea "A"* gli interventi ammessi in forma diretta sono manutenzione ordinaria,

straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia anche con ricomposizione volumetrica.

Quest'ultima è soggetta alla presentazione di piano attuativo e dovrà adeguarsi alle specifiche prescrizioni impartite, caso per caso, dall'Amministrazione comunale.

Art. 35.8-- Zona omogenea A4 – soggetta a Programma Integrato di intervento adottato con delibera C.C. n 27 del 5/09/2008

Ai Programmi Integrati di Intervento adottati/approvati anteriormente alla data di adozione del PGT, si continuano ad applicare le norme della convenzione allegata al PII fino alla scadenza della convenzione medesima. Gli indici edificatori pertanto sono quelli previsti e definiti dal PII adottato/approvato.

In caso di scadenza o mancata stipula della convenzione definitiva per tali aree si applicano le norme delle zone A1 (Art. 35.4).

Art. 35.9 -- Deroga alle norme igienico sanitarie

Per gli edifici ricadenti nei centri storici e per gli edifici di valore storico, artistico ed ambientale ricadenti all'esterno dei centri storici, è ammessa la deroga alle norme igienico sanitarie per locali d'abitazione esistenti che, di altezza inferiore a quella consentita dalle norme vigenti, sono confermati all'uso residenziale con le altezze esistenti, così come previsto dall'articolo 1 del Decreto Ministero della sanità 9 giugno 1999.

Art. 36 – Modalità di intervento nelle zone B

Le aree residenziali esistenti, considerate zona B, comprendono le aree urbanizzate prevalentemente a partire dalla seconda metà del secolo scorso, a ridosso dei centri e dei nuclei antichi. Il loro tessuto è formato da edifici, generalmente, privi di valore storico-ambientale e cresciuti in buona parte in assenza di pianificazione urbanistica attuativa.

La zona B è suddivisa, in relazione alle caratteristiche edilizie esistenti, in tre sottoclassi.

- Zona omogenea B1 – residenziale esistente
- Zona omogenea B2 – residenziale esistente / di completamento di tipo estensivo
- Zona omogenea B3 – residenziale di completamento soggetta a permesso di costruire condizionato
- Zona omogenea B4 – direzionale
- Zona omogenea B5 – residenziale soggetta a piano di recupero

Art. 36.1 – Zona omogenea B1 – residenziale esistente

Formattato: Barrato

Proposta dell'Ufficio Tecnico Comunale n. 14

Quando ancora il Comune di Casalmorano faceva parte del "Consorzio Terre dei Navigli", da tutti i Comuni aderenti era stato approvato, con regolare variante, il "Piano di Governo del Territorio Integrato". Tra i suoi elaborati vi è la "Carta delle sensibilità paesaggistiche", oggi ancora vigente e per la quale si chiede la modifica. Tale Carta è stata redatta operando scelte e determinazioni su scala intercomunale. In virtù di questo approccio integrato diventa ora inopportuno modificare le scelte, allora prese, per il territorio di uno solo dei Comuni consorziati.