Comune di CUMIGNANO SUL NAVIGLIO

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 Integrato

Piano delle Regole Integrato

Normativa del PdR-I

Adozione con delibera di CC nr ….. del …..
Approvazione con delibera di CC nr ….. del …..
Pubblicazione sul BURL …….

il Sindaco	**l'Assessore**	**il Segretario Comunale**
……	……	……

Politecnico di Milano
Dipartimento di Architettura e Pianificazione

Il Progettista

TerrAria srl
area politiche urbanistiche e territoriali

Gruppo di lavoro dei PGT-I

Uffici Comunali

Comune di Annicco	Domenico Visigalli
Comune di Azzanello	Valeria Rizzi
Comune di Cappella Cantone	Gian Battista Fumagalli
Comune di Casalbuttano ed Uniti	Simone Cavalli
Comune di Casalmorano	Ennio Raglio
Comune di Castelvisconti	Nicoletta Labanti
Comune di Cumignano	Aldo Assandri
Comune di Genivolta	Camillo Cugini
Comune di Paderno Ponchielli	Riccardo Pasolini
Comune di Soresina	Gianluca Ferrari
Comune di Trigolo	Floriana Petracco

Politecnico di Milano

Dipartimento di Architettura e Pianificazione

Responsabili scientifici
Marcello Magoni e Maria Cristina Treu

Rachele Radaelli
Angela Colucci
Ilaria Muratori
Laura Boi

TerrAria srl

Area Politiche Urbanistiche e Territoriali

Alessandro Oliveri
Luisa Geronimi
Michela Gadaldi
Mara Gianatti

Ufficio di governo del territorio delle Terre dei Navigli

Sara Delledonne
Luca Menci
Roberto Bertoli
Andrea Manuelli

Il progettista

Angela Colucci

Consulenza giuridica

Mauro Ballerini

indice

TITOLO 1 NORME GENERALI 7

Articolo 1. Obiettivi ed efficacia del Piano delle Regole Integrato (PdR-I) 7

Articolo 2. Documenti costituenti il PdR-I - IC 7

Articolo 3. Relazioni tra il PdR-I e gli altri documenti del PGT–I - IC 7

Articolo 4. Recepimento delle previsioni sovraordinate e prevalenti - IC 7

TITOLO 2 REGOLE PER IL TERRITORIO NATURALE E LA TUTELA AMBIENTALE 8

Articolo 5. L'Ambito del Parco Regionale Oglio Nord – IC 8

Articolo 6. Le aree della rete ecologica intercomunale delle Terre dei Navigli - IC 8

Articolo 7. La rete ecologica locale - IC 9

Articolo 8. Le aree verdi in ambito urbano e di margine – IC/C 10

Articolo 9. La Valle del Morbasco e dei Navigli – IC 10

Articolo 10. Ambito agricolo di interesse paesaggistico della Valle del Morbasco e dei Navigli – IC 10

Articolo 11. Ambito agricolo di prevalente interesse paesaggistico e naturalistico della Valle del Morbasco e dei Navigli– IC 11

Articolo 12. Gli ambiti di pregio paesistico-ambientale di interesse comunale – C 12

TITOLO 3 REGOLE PER IL TERRITORIO RURALE 13

Articolo 13. Le aree agricole – IC 13

Articolo 14. Edificazioni nelle aree agricole - IC 13

Articolo 15. Le aree agricole di interazione con i tessuti urbani - C 13

Articolo 16. I nuclei e gli edifici agricoli– IC 14

Articolo 17. Gli allevamenti zootecnici e le attività insediative - IC 15

Articolo 18. Fascia di salvaguardia dei nuclei urbani - IC 15

Articolo 19. Nuclei e edifici residenziali in ambito agricolo– IC 16

TITOLO 4 LE MODALITÀ DI TRASFORMAZIONE E DI INTERVENTO SUI TESSUTI DI ANTICA FORMAZIONE E URBANI CONSOLIDATI 17

Articolo 20. Le categorie di trasformazione sui tessuti dei Nuclei di Antica Formazione (NAF) e sui Tessuti Urbani Consolidati (TUC) - IC 17

Articolo 21. Le trasformazioni diffuse: il completamento edilizio - IC 18

Articolo 22. Le trasformazioni diffuse: la densificazione - IC 18

Articolo 23. Le trasformazioni diffuse: la densificazione complessa/sostituzione – IC 18

Articolo 24. Le trasformazioni speciali: il recupero – IC 19
Articolo 25. Le trasformazioni speciali: completamento urbanistico – IC 20
Articolo 26. Le trasformazioni speciali: riqualificazione – IC 20
Articolo 27. Le modalità di attuazione delle trasformazioni - IC 21

TITOLO 5 I NUCLEI E I TESSUTI DI ANTICA FORMAZIONE 22
Articolo 28. I Nuclei di Antica Formazione – C 22
Articolo 29. I tessuti dei Nuclei di Antica Formazione - C 22
Articolo 30. I tessuti dei Nuclei di Antica Formazione rurale - C 23
Articolo 31. I Nuclei di Antica Formazione di elevato interesse storico-culturale – IC 24
Articolo 32. Le tutele generali per i NAF - IC 24

TITOLO 6 TESSUTO URBANO CONSOLIDATO (TUC) 25
Articolo 33. Tessuto Urbano Consolidato (TUC) – IC 25
Articolo 34. Ville con giardino - C 26
Articolo 35. Tessuti Residenziali - edifici isolati su lotto a bassa densità - C 26
Articolo 36. Tessuti Residenziali - edifici isolati su lotto a media densità C 26
Articolo 37. Tessuto residenziale a cortina edilizia - C 27
Articolo 38. Tessuti produttivi industriali strutturati - C 27
Articolo 39. Tessuti produttivi in ambito urbano - C 27
Articolo 40. Tessuti produttivi isolati - C 28
Articolo 41. Tessuti commerciali e terziari - C 28
Articolo 42. Aree destinate a servizi e spazi pubblici -IC 28
Articolo 43. Modalità di trasformazione sui NAF e TUC - tabelle di sintesi - C 28

TITOLO 7 AMBITI SPECIALI 35
Articolo 44. Impianti ed attività tecnologiche – C 35
Articolo 45. Ambiti di cava - IC 35
Articolo 46. Ambiti in trasformazione - IC 35
Articolo 47. Gli ambiti della mobilità - IC 35

TITOLO 8 LA TUTELA DEI BENI STORICO ARCHITETTONICI, DEI PAESAGGI E DELL'AMBIENTE 36
Articolo 48. Beni, monumenti e ambiti di pregio storico, architettonico e paesaggistico – IC/C. 36
Articolo 49. Autorizzazione paesaggistica dei progetti e valutazione paesaggistica preventiva - IC 36
Articolo 50. Interventi negli ambiti di elevata naturalità - IC 37
Articolo 51. Alberi monumentali – IC 38

TITOLO 9 LA QUALITÀ DELLE TRASFORMAZIONI E LA SICUREZZA E SALUTE UMANA 39
Articolo 52. Efficienza energetica - IC 39
Articolo 53. Illuminazione degli spazi aperti - IC 39
Articolo 54. Fattibilità geologica, qualità del suolo e tutela ambientale - IC 39
Articolo 55. Prevenzione e riduzione del rischio alluvionale – IC 39
Articolo 56. Reticolo Idrico Minore/reticolo Idrografico e tutela dei corsi d'acqua- IC 40
Articolo 57. Distanze di sicurezza per l'inquinamento elettromagnetico - IC 40
Articolo 58. Impianti ricetrasmittenti e di telecomunicazione - IC 40
Articolo 59. Disciplina di tutela acustica -C 40
Articolo 60. Centri di telefonia in sede fissa – IC/C 41
Articolo 61. Cabine di trasformazione – IC/C 41
Articolo 62. Impianti di depurazione – IC/C 41

TITOLO 10 VINCOLI E SALVAGUARDIE 42
Articolo 63. Norme generali relative alla fasce di rispetto – IC 42
Articolo 64. Tutela degli impianti per le acque destinate al consumo umano – IC/C 42
Articolo 65. Rispetto stradale – IC 42
Articolo 66. Rispetto ferroviario - IC 43
Articolo 67. Rispetto cimiteriale – IC/C 43
Articolo 68. Rispetto degli impianti e infrastrutture tecnologiche - IC/C 43

TITOLO 11 ATTUAZIONE DEL PDR-I 44
Articolo 69. La gestione delle trasformazioni del PdR-I – IC 44
Articolo 70. Deroghe - IC 44
Articolo 71. Procedure di aggiornamento del PdR-I - IC 45

APPENDICE 1 _ GLI INDIRIZZI PER LA QUALITÀ DELLE TRASFORMAZIONI (NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE E TESSUTI URBANI CONSOLIDATI) 47

APPENDICE 2 _ I BENI E AMBITI OGGETTO DI TUTELA 57

TITOLO 1 NORME GENERALI

Articolo 1. Obiettivi ed efficacia del Piano delle Regole Integrato (PdR-I)

1. Il Piano delle Regole Integrato (PdR-I) disciplina gli usi e le trasformazioni del territorio secondo gli obiettivi di sviluppo complessivo definiti dal Documento di Piano Integrato assicurando la compatibilità e, ove necessario, la conformità con gli indirizzi della pianificazione regionale e provinciale.
2. La presente Normativa del Piano delle Regole Integrato declina le regole per la gestione del territorio comunale in relazione alle competenze ed ai contenuti definiti dalla Lr 12/05 per il Governo del Territorio e s.m.i..

Articolo 2. Documenti costituenti il PdR-I - IC

1. Il Piano delle Regole Integrato (PdR-I) è costituito dai seguenti elaborati:

a. *Relazione;*
b. Appendice 1 alla Relazione: I nuclei e gli edifici rurali;
c. *Carta del PdR-I;*
d. *Carta delle modalità di intervento sui Nuclei di Antica Formazione;*
e. *Allegato Normativa del PdR-I;*
f. Appendice 1 alla Normativa del PdR-I: Gli indirizzi per la qualità delle trasformazioni (Nuclei di Antica Formazione e Tessuti Urbani Consolidati);
g. Appendice 2 alla Normativa del PdR-I: I beni e gli ambiti oggetto di vincolo e tutela.

Articolo 3. Relazioni tra il PdR-I e gli altri documenti del PGT–I - IC

1. Il Piano delle Regole Integrato si relaziona con:

a. il Quadro Conoscitivo Orientativo Intercomunale (QCO-I) che costituisce il riferimento per gli aspetti conoscitivi del PdR-I;
b. il Documento di Piano Integrato (DdP-I) da cui deriva gli obiettivi e le strategie e ne implementa le azioni;
c. il Piano dei Servizi Intercomunale (PdS-IC) che costituisce il riferimento e il documento di coordinamento per gli interventi sul sistema dei servizi.

Articolo 4. Recepimento delle previsioni sovraordinate e prevalenti - IC

1. Il PdR-I 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.
2. La 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 2 REGOLE PER IL TERRITORIO NATURALE E LA TUTELA AMBIENTALE

Articolo 5. L'Ambito del Parco Regionale Oglio Nord – IC

1. Negli ambiti compresi nel Parco Regionale dell'Oglio Nord costituiscono indirizzo generale e prescrittivo i contenuti definiti dal Piano di Coordinamento del Parco Regionale Oglio Nord.

2. Il comune di Cumignano sul Naviglio 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.

3. Gli ambiti e le porzioni di territorio che nel PTC del Parco Oglio Nord sono rimandate alla pianificazione comunale sono soggette alle regole previste dal PGT-I.

Articolo 6. Le aree della rete ecologica intercomunale delle Terre dei Navigli - IC

1. Il PdR-I individua le aree della rete ecologica intercomunale nella Carta del PdR-I. Tali aree comprendono sia i nodi e i corridoi della rete ecologica provinciale che le aree e i corridoi individuati dal PGT-I al fine di costituire una rete ecologica intercomunale interconnessa e diffusa su tutto il territorio delle Terre dei Navigli. In particolare, per le aree di pregio naturalistico coincidenti con gli elementi costitutivi della rete ecologica di primo e di secondo livello del PTCP e sino ad un intorno di 20 m si intendono interamente trascritti gli indirizzi orientativi e prescrittivi definiti dal PTCP della provincia di Cremona.

2. La rete ecologica intercomunale è composta da aree e corridoi esistenti e da aree e corridoi di potenziamento la cui identificazione è riportata nella Carta delle previsioni del PdS-IC.

3. Nelle aree della rete ecologica intercomunale individuate dal PGT-I 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 ceduazione e di manutenzione.

4. 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 ed 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, al rinnovo naturale degli individui vegetali che 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 (per tratti continui di almeno 20 metri);

c. per quanto riguarda il fondo dei corsi d'acqua: il mantenimento dei fondi naturali ove esistenti o prevedere interventi volti al mantenimento ed al miglioramento degli habitat naturali acquatici.

5. 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.

6. Nelle aree di pregio 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 Carta dei Vincoli sovraordinati del PTG-I vengono confermati gli indirizzi normativi e le prescrizioni contenute delle NTA del PTCP di Cremona.

7. Ai fini della tutela e della attuazione della Rete Ecologica intercomunale si richiamano i contenuti di indirizzo e i criteri attuativi definiti nel documento Rete Ecologica Regionale e programmazione territoriale degli Enti Locali (DGR del 26 novembre 2008 n. 8/8515 e delle connesse DGR 6415/2007 e DGR 6445/2997).

Articolo 7. La rete ecologica locale - IC

1. Il PGT-I contiene l'individuazione dei 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 delle Terre dei Navigli. La rete ecologica locale è individuata nella Carta del PdR-I.

2. I corridoi individuati, costituiti da tratti esistenti e da tratti oggetto di progetto di miglioramento ambientale, costituiscono un valore 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

3. I corridoi della rete ecologica locale innervano il territorio agricolo delle Terre dei Navigli. Al fine di introdurre un certo grado di flessibilità nella fase attuativa del piano, i corridoi della rete ecologica locale individuati nel presente PGT-I possono essere modificati.

4. I Comuni potranno individuare corridoi della rete ecologica locale alternativi rispetto a quelli individuati nella Carta del PdR-I. I corridoi proposti dovranno trovarsi ad una distanza di 100 metri lineari da quelli individuati nella Carta del PdR-I e presentare le caratteristiche e potenzialità ecosistemiche similari (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 corridoi proposto dovrà avere le medesime caratteristiche idrauliche e di materiali costruttivi, la tipologia e la qualità degli habitat ripariali e dei corredi arboreo-arbustivi..).

5. Ciascun 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.

6. Al fine di mantenere traccia delle modifiche effettuate, viene istituito, quale strumento di attuazione del PGT-I, un apposito registro presso l'Ufficio di Governo del Territorio.

7. 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 PdR-I.

8. Ai fini della tutela e della attuazione della Rete Ecologica locale si richiamano i contenuti di indirizzo e i criteri attuativi definiti nel documento Rete Ecologica Regionale e programmazione territoriale degli Enti Locali (DGR del 26 novembre 2008 n. 8/8515 e delle connesse DGR 6415/2007 e DGR 6445/2997).

Articolo 8. Le aree verdi in ambito urbano e di margine – IC/C

1. Le aree verdi di pregio in ambito urbano sono individuate nella Carta del PdR-I. Queste sono costituite da aree di pregio naturale e/o seminaturale localizzate in ambito urbano e/o di margine. In tali aree, poiché ritenute di elevato pregio e/o strategiche per la continuità ecosistemica, sono consentiti i soli usi naturali e sono consentiti i soli interventi volti alla manutenzione, miglioramento ed alla gestione delle aree naturali, e gli interventi finalizzati a migliorare la accessibilità, la sicurezza e la fruizione da parte della popolazione.

Articolo 9. La Valle del Morbasco e dei Navigli – IC

1. Il territorio della valle del Morbasco e della valle dei Navigli costituisce un ambito strategico per l'intero territorio delle Terre dei Navigli. Si richiama in merito il "Protocollo di pianificazione e programmazione tra la Provincia di Cremona e i Comuni di Annicco, Azzanello, Cappella Cantone, Casalbuttano ed Uniti, Casalmorano, Castelvisconti, Cumignano sul Naviglio, Genivolta, Paderno Ponchielli, Soresina, Trigolo", che prevede l'istituzione del Parco Locale di Interesse Sovracomunale "Terre Dei Navigli" approvato dalla Giunta provinciale con atto n. del 30 settembre 2009. Il protocollo definisce quindi le azioni, gli strumenti, gli impegni per gli enti sottoscrittori e un cronoprogramma delle attività per giungere alla realizzazione delle due aree industriali da gestire in forma associata e del PLIS.
2. In via transitoria e fino alla istituzione del PLIS delle Terre dei Navigli e della attivazione delle azioni e degli strumenti previsti dal citato protocollo di intesa (Piano di Gestione) sulla Carta del PdR-I sono individuati due ambiti agricoli paesaggistici:

a. Ambito agricolo di interesse paesaggistico della Valle del Morbasco e della Valle dei Navigli;
b. Ambito agricolo di prevalente interesse paesaggistico e naturalistico della Valle del Morbasco e della Valle dei Navigli.

Articolo 10. Ambito agricolo di interesse paesaggistico della Valle del Morbasco e dei Navigli – IC

1. 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 aree agricole.
2. 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 in tale ambito. 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.
3. Le aziende agricole presenti alla data di adozione del PGT-I 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.
4. 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.
5. Si richiama come ai fini del rilascio del titolo abilitativo gli interventi da realizzarsi in tale ambito, siano soggetti, ove previsto dalle vigenti nome in materia alle procedure in materia di tutela e valorizzazione paesaggistica come contemplato dalle norme vigenti in materia (richiamate all'articolo 49 della Normativa del PdR-I).

6. In tale ambito sono sempre 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 come previsto dal PdS-IC.

Articolo 11. Ambito agricolo di prevalente interesse paesaggistico e naturalistico della Valle del Morbasco e dei Navigli– IC

1. Nel territorio compreso in tale ambito viene confermata la continuità e la rilevanza delle attività agricole, ma gli obiettivi e le strategie di tutela e valorizzazione del paesaggio, del sistema morfologico e degli habitat naturali presenti sono prioritari.

2. In tale ambito non sono 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.

3. 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 autocnone);
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 come previsto dal PdS-IC;
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.

4. Al fine di garantire la continuità delle attività agricole presenti sono consentite fino alla istituzione del PLIS delle Terre dei Navigli, ampliamenti delle attività agricole presenti.

Tali ampliamenti, da localizzarsi in adiacenza con gli edifici esistenti sono consentiti nell'ambito di interesse paesaggistico e naturalistico solo qualora non vi sia l'effettiva possibilità di una localizzazione esterna a tale ambito.

5. Ai fini del rilascio del titolo abilitativo 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 e naturalistico della valle del Morbasco e dei Navigli. La relazione dovrà anche esplicitare gli interventi mitigativi previsti ai fini di un corretto inserimento paesaggistico.

6. Si richiama come ai fini del rilascio del titolo abilitativo gli interventi da realizzarsi in tale ambito, siano soggetti, ove previsto dalle vigenti nome in materia alle procedure autorizzative in materia di tutela e valorizzazione paesaggistica come contemplato dalle norme vigenti in materia (richiamate all'articolo 49 della Normativa del PdR-I).

7. 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 13 della Normativa del PdR-I.

8. Al fine di mantenere traccia degli interventi di ampliamento delle attività agricole presenti nell'ambito di interesse paesaggistico e naturalistico, viene istituito, quale strumento di attuazione del PGT-I, 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-I, ovvero, gli ampliamenti effettuati prima dell'istituzione del PLIS verranno tenuti in considerazione anche successivamente alla sua istituzione.

Articolo 12. Gli ambiti di pregio paesistico-ambientale di interesse comunale – C

1. La Carta del PdR-I individua gli ambiti di pregio paesistico ambientale di interesse comunale. In tali ambiti sono prevalenti gli obiettivi di tutela e valorizzazione del paesaggio, del sistema morfologico e degli habitat naturali presenti.

2. Prima della approvazione dei piani attuativi e/o del rilascio del titolo abilitativo, gli interventi di nuova edificazione o su edifici esistenti - ove consentiti dai successivi commi e localizzati negli ambiti di pregio paesistico ambientale di interesse comunale - che non siano già assoggettati a procedure autorizzative ai fini della tutela dei beni paesaggistici derivanti da norme in materia nazionali e regionali, dovranno essere sottoposti ad una valutazione paesaggistica preventiva dei progetti (come previsto dall'articolo 49 della Normativa del PdR-I) al fine di garantire un adeguato inserimento per gli aspetti paesaggistici e la tutela dei valori ambientali e naturali presenti.

TITOLO 3 REGOLE PER IL TERRITORIO RURALE

Articolo 13. Le aree agricole – IC

1. Nella aree agricole, come indicate nella Carta del PdR-I, valgono le norme in materia. In particolare si fa riferimento agli indirizzi definiti nel Titolo III della Lr 12/05 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.

Articolo 14. Edificazioni nelle aree agricole - IC

1. Le norme generali per l'edificazione nelle aree agricole sono definite dal Titolo III della Lr 12/05 e s.m.i. (Norme in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura).
2. In coerenza con l'obiettivo di sostenibilità ambientale, le nuove edificazioni e gli ampliamenti degli edifici esistenti in ambito agricolo dovranno prevedere, per ottenere il titolo abilitativo, l'attuazione di interventi compensativi
3. 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.
4. Il Comune ne verifica la coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi di miglioramento degli habitat naturali.
5. L'ufficio tecnico comunale ai fini della valutazione del progetto di intervento compensativo, ove ne ravvisi la necessità, può avvalersi della consulenza dell'UGT.
6. 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.

Articolo 15. Le aree agricole di interazione con i tessuti urbani - C

1. Il PdR-I, nella Carta del PdR-I, individua le aree agricole di interazione con i tessuti urbani.
2. In tali aree, oltre alla conduzione del fondo, sono consentite: la localizzazione di attività connesse ed integrative delle attività di produzione delle aziende agricole quali attività di cascine didattiche, attività di accoglienza, di ristorazione, di vendita diretta di prodotti agricoli e rivendite di prodotti alimentari. Tali attività possono essere avviate e gestite solo dagli imprenditori agricoli.
3. In tali ambiti, ove non sussistano indirizzi maggiormente restrittivi esplicitati dalle presenti norme, va comunque rispettata la disciplina sulle distanze da e per gli allevamenti stabilita dal regolamento locale di igiene.
4. In tali aree:

a. non è consentita l'edificazione di nuovi insediamenti destinati ad ospitare attività agricole zootecniche e di allevamento zootecnico;
b. sono consentiti ampliamenti delle attività agricole presenti comprese le attività di allevamento zootecnico.

5. Le aziende agricole presenti che intendono ampliare le attività di allevamento zootecnico dovranno presentare alla Amministrazione Comunale un progetto di ampliamento aziendale. Tale proposta dovrà essere

presentata precedentemente alla presentazione della documentazione ai fini del titolo abilitativo ed è finalizzata ad una verifica di compatibilità urbanistico-ambientale della proposta di ampliamento.

6. La proposta dovrà contenere l'analisi degli effetti che l'insediamento o l'ampliamento di un insediamento esistente avrebbe sull'ambiente e l'indicazione delle possibili misure di mitigazione degli effetti da promuovere mediante la stipulazione di apposita convenzione prima del rilascio della o delle richieste di titolo abilitativo.

Articolo 16. I nuclei e gli edifici agricoli– IC

1. I nuclei cascinali sede di attività agricole attive, individuati dalla Carta del PdR-I, costituiscono parte integrante del sistema agricolo. Le norme di riferimento sono quelle dell'ambito omogeneo in cui l'edificio agricolo è inserito.

2. Per i nuclei rurali di pregio storico architettonico e gli edifici vincolati, si rimanda alla normativa in materia ed agli indirizzi dei piani sovraordinati e delle norme in materia di tutela dei beni storico architettonici.

3. Per i nuclei cascinali e gli edifici compresi nei Nuclei di Antica Formazione rurale si rimanda alla specifica disciplina.

4. L'Appendice *Nuclei ed edifici rurali* della Relazione del PdR-I 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 quelle relative alle destinazioni d'uso e alle trasformazioni previste.

5. Per i nuclei cascinali e gli edifici in cui non sia più attiva la attività agricola possono essere previste mutamenti della destinazione d'uso ed attivati interventi di recupero e trasformazione. I nuclei e gli edifici rurali dismessi od in dismissione alla redazione del PGT-I sono contraddistinti da segno grafico apposito nella Carta del PdR-I e nella Appendice - I nuclei e edifici rurali alla Relazione del PdR-I sono individuate le destinazioni d'uso preferibili, alternative a quella agricola.

6. 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 edifico 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, produttive e commerciali e terziarie. Tale valutazione deve tenere conto del fatto che in ambito agricolo le attività agricole sono le destinazioni d'uso prioritarie (ovvero voglio dire: si deve garantire la possibilità di continuità di attività agricole presenti);
b. una corretta accessibilità alle nuove destinazioni d'uso senza arrecare intralcio alle attività agricole presenti
c. una corretta valuta 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.

7. Gli interventi sui nuclei e gli edifici rurali dismessi, qualora implichino il mutamento della destinazione d'uso, dovranno essere attuati tramite piano attuativo. Tali interventi rientrano nella categoria di trasformazione densificazione complessa/sostituzione o di recupero ove indicato nella Carta del PdR-I. Gli interventi sui nuclei e gli edifici rurali dismessi:

a. potranno prevedere il recupero della volumetria esistente con un incremento fino al 5% della volumetria esistente ed il mantenimento dei caratteri tipologici dei nuclei cascinali.
b. 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.

8. 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 presente PGT-I e contenute nella Appendice - I nuclei e gli edifici rurali alla Relazione del PDR-I.

9. La carta del PdR-I individua le aree di attività agricola di tipo industriale. Tali aree sono assoggettate alle norme di settore vigenti in materia.

Articolo 17. Gli allevamenti zootecnici e le attività insediative - IC

1. 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-I:

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;
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.

2. Nelle aree agricole le distanze tra allevamenti zootecnici ed aree edificate ed edificabili con destinazione residenziale, commerciale e direzionale, ove non sussistano indirizzi maggiormente restrittivi contenute nella presente normativa sono regolate dai singoli regolamenti di igiene.
3. 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.
4. Gli allevamenti zootecnici esistenti, di nuova realizzazione o in ampliamento sono oggetti alle procedure previste dalla vigente disciplina comunitaria, statale e regionale in materia.

Articolo 18. Fascia di salvaguardia dei nuclei urbani - IC

1. Il PdR-I introduce una limitazione alla localizzazione di nuovi fabbricati destinati ad allevamenti zootecnici rispetto ai centri urbani di Annicco, nuclei urbani di Oscasale e Santa Maria dei Sabbioni (Cappella Cantone), Casalbuttano, Castelvisconti, Genivolta, Paderno Ponchielli, Soresina e, in maniera differenziata, per il nucleo di Cumignano e Trigolo.
2. 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 tutti i territori comunali delle Terre dei Navigli e sono di seguito riportate.

Tipo di allevamento	Nuclei urbani	Cumignano e Trigolo	Frazioni e nuclei minori	Case sparse
Suini	1.500	900	600	100
Avi - Cunicoli	600	900	600	100
Canili	600	900	600	100
Bovini - Bufalini - Equini - Ovi - Caprini - Struzzi	200	200	200	100

3. Per nuovi fabbricati si intendono quei fabbricati (stalle) destinati ad allevamenti zootecnici che vengono costruiti in posizione isolata, ovvero costruiti a una distanza superiore ai m. 15 dal contorno fisico degli edifici esistenti dell'azienda agricola interessata.
4. Ove i regolamenti locali di igiene prevedano distanze maggiormente cautelative queste sono prevalenti rispetto ai contenuti del presente articolo.

Articolo 19. Nuclei e edifici residenziali in ambito agricolo– IC

1. La Carta del PdR-I individua con apposito segno grafico i Nuclei e edifici residenziali in ambito agricolo PdR-I.

2. In tali ambiti sono solo ammessi:

a. sempre gli 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. le trasformazioni di completamento edilizio fino al 10% una tantum di incremento della volumetria esistente (anche prevedendo la demolizione del singolo edificio) che non abbiano beneficiato di tale incremento in precedenza.

3. 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.

TITOLO 4 LE MODALITÀ DI TRASFORMAZIONE E DI INTERVENTO SUI TESSUTI DI ANTICA FORMAZIONE E URBANI CONSOLIDATI

Articolo 20. Le categorie di trasformazione sui tessuti dei Nuclei di Antica Formazione (NAF) e sui Tessuti Urbani Consolidati (TUC) - IC

1. Il PdR-I introduce sei categorie di trasformazione dei tessuti di antica formazione e dei tessuti urbani consolidati. La relazione e la presente normativa specificano, in relazione alla caratteristiche dei differenti tessuti individuati, le modalità di trasformazione ammissibili e ne declinano le regole.

2. Le categorie di trasformazione diffuse che possono essere attuate nei tessuti dei NAF e dei TUC (ove ammesse e come esplicitato nei successivi articoli in relazione alla specifica tipologia di tessuto) e non trovano una perimetrazione nella Carta del PdR-I, sono:

a. **Completamento edilizio**: sono le trasformazioni che implicano interventi in adiacenza e su edifici esistenti volti al raggiungimento delle volumetrie edificabili;
b. **Densificazione**: le trasformazioni che implicano la possibilità di incrementare la volumetria dei tessuti edilizi esistenti;
c. **Densificazione complessa/sostituzione**: trasformazioni complesse che possono prevedere la parziale o totale demolizione e ricostruzione dei tessuti esistenti.

3. Le categorie di trasformazione speciale, ovvero quelle trasformazione possono essere attuate solo negli ambiti dei tessuti omogenei dei NAF e dei TUC perimetrati ed indicati con apposito segno grafico nella Carta del PdR-I, sono:

a. **Recupero** : sono tutte quelle aree che possono essere oggetto di piani di recupero;
b. **Completamento urbanistico**: sono tutti quegli ambiti di completamento e/o nuova edificazione individuati nella Carta del PdR-I che coinvolgono superfici e lotti di dimensioni e/o una localizzazione rilevante rispetto ai nuclei urbani in cui si localizzano e per i quali è necessario individuare indirizzi specifici;
c. **Riqualificazione**: trasformazioni attuabili solo negli ambiti individuati nella Carta del PdR-I e che insistono su aree che sono considerate strategiche per il miglioramento della qualità urbana dei comuni delle Terre dei Navigli e per le quali sono indicati degli indirizzi specifici, contenuti in una scheda orientativa per l'attuazione della trasformazione (Allegato 1_ Gli indirizzi per la qualità delle trasformazioni (Nuclei Antica formazione e Tessuti Urbani Consolidati).

4. Le trasformazioni sui tessuti esistenti sul territorio comunale sono realizzate mediante interventi che fanno riferimento alle attività edilizie sull'edificato esistente definiti dall'articolo 27 della Lr 12/2005 e s.m.i., nel rispetto delle previsioni della presente normativa dettate per ciascuno specifico tessuto e ambito territoriale.

5. Gli interventi edilizi finalizzati all'adeguamento ai fini normativi e per adeguamenti tecnologici, igienici ed energetico - ambientali e gli interventi volti al mantenimento dell'esistente (manutenzione ordinaria, restauro) sono sempre ammessi in tutti i tessuti dei Nuclei di Antica Formazione compresi nel perimetro dei Nuclei di Antica Formazione di elevato interesse storico-culturale.

6. Gli interventi volti al mantenimento dell'esistente (manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo) sono sempre ammessi in tutti i tessuti dei Tessuti Urbani Consolidati e nei tessuti dei Nuclei di Antica Formazione esterni al perimetro dei Nuclei di Antica Formazione di elevato interesse storico-culturale.

7. Ai fini del mantenimento e del miglioramento della qualità urbana, le trasformazioni che implicano quali strumenti attuativi Piani Attuativi e/o Programmi integrati di intervento devono assumere quali criteri per la definizione dei contenuti progettuali gli indirizzi contenuti nell'Appendice 1 - Gli indirizzi per la qualità delle trasformazioni (Nuclei di Antica Formazione e Tessuti Urbani Consolidati).

8. Come esplicitato negli articoli successivi gli interventi sui tessuti dei Nuclei di Antica Formazione dovranno assumere quali criteri per la definizione dei contenuti progettuali gli indirizzi per i NAF contenuti nell'Appendice 1 - Gli indirizzi per la qualità delle trasformazioni (Nuclei di Antica Formazione e Tessuti Urbani Consolidati).

Articolo 21. Le trasformazioni diffuse: il completamento edilizio - IC

1. Per completamento edilizio si intendono le trasformazioni che implicano interventi di completamento del sedime interessato in adiacenza e su edifici esistenti e di nuova edificazione volti al raggiungimento delle volumetrie massime edificabili indicate per ciascuna tipologia di tessuto omogeneo (la tabella all'articolo 43 della Normativa del PDR-I riporta le volumetrie massime espresse in indici assoluti e/o in percentuali di incremento volumetrico).
2. Il completamento edilizio è consentito tramite titolo abilitativo diretto.
3. Alle trasformazioni di completamento edilizio si applica l'indice di edificazione ammissibile nella tipologia di tessuto del TUC in cui è localizzata la trasformazione.
4. Attraverso le trasformazioni di completamento edilizio non sono ammissibili mutamenti delle destinazioni d'uso che caratterizzano l'ambito del TUC oggetto della trasformazione.
5. Le trasformazioni di completamento edilizio non possono interessare interventi insistenti su lotti con una superficie maggiore di 4.000 mq.

Articolo 22. Le trasformazioni diffuse: la densificazione - IC

1. Attraverso le trasformazioni di densificazione è possibile incrementare la volumetria dei tessuti edilizi esistenti. Le volumetrie massime edificabili sono indicate per ciascuna tipologia di tessuto omogeneo nella la tabella all'articolo 43 della Normativa del PDR-I (volumetrie massime espresse in indici assoluti e/o in percentuali di incremento volumetrico). Le trasformazioni di densificazione comprendono:

a. interventi su edifici esistenti e/o in adiacenza ad essi (ovvero i completamenti edilizi) che insistono su lotti superiori a 4.000 mq;
b. interventi sui tessuti ed edifici esistenti che prevedono anche interventi di nuova edificazione su porzioni di suoli non edificati. Gli interventi di trasformazione edilizia devono insistere su un singolo lotto.

2. Le trasformazioni densificazione sono consentite tramite titolo abilitativo convenzionato.
3. Attraverso le trasformazioni di densificazione non sono ammissibili mutamenti delle destinazioni d'uso che caratterizzano l'ambito del NAF e/o del TUC oggetto della trasformazione.
4. Le trasformazioni di densificazione, da attuarsi tramite titolo abilitativo convenzionato, dovranno prevedere la cessione di un minimo di superficie da destinarsi a servizi per attrezzature pubbliche pari a 18 mq per abitante (ove un abitante corrisponde a 150 mc di volume incrementato rispetto a volume esistente attraverso l'intervento di densificazione).
5. Attraverso accordi convenzionali è possibile ridurre la quota di aree a standard da cedere in funzione della qualità degli interventi previsti.
6. Ove non sia possibile realizzare i servizi per carenza di superficie o ove l'AC ritenga maggiormente utile è possibile prevedere la monetizzazione della quota dei servizi per attrezzature pubbliche.

Articolo 23. Le trasformazioni diffuse: la densificazione complessa/sostituzione – IC

1. La densificazione complessa/sostituzione è una trasformazione che può anche prevedere la parziale o totale demolizione e ricostruzione dei tessuti esistenti.

Le trasformazioni di densificazione complessa/sostituzione devono rispettare gli indirizzi di seguito definiti per ciascun ambito del NAF e/o del TUC e gli indirizzi prescrittivi dei regimi di tutela e vincolo contenute nelle presenti Normativa del PdR-I e altre prevalenti.

2. Le trasformazioni di densificazione complessa/sostituzione possono prevedere interventi che insistono su un singolo lotto e/o su più lotti contigui.

3. Le trasformazioni di densificazione complessa/sostituzione devono essere attuate tramite piano attuativo comunale o programma integrato di intervento.

4. Per ciascun ambito omogeneo del TUC sono indicati gli indici di edificazione ammissibile nei tessuti in cui si localizza l'intervento. La definizione dell'indice di edificazione (possibilità edificatoria ammissibile) è da stabilirsi in relazione ai singoli interventi in fase attuativa in relazione alle caratteristiche dell'intervento (realizzazione di servizi di qualità).

5. Le trasformazioni di densificazione complessa/sostituzione dovranno prevedere la cessione di un minimo di superficie da destinarsi a servizi per attrezzature pubbliche pari a 18 mq per abitante. Ove non sia possibile realizzare i servizi per carenza di superficie o ove l'AC ritenga maggiormente utile è possibile prevedere la monetizzazione della quota dei servizi per attrezzature pubbliche.

6. Attraverso accordi convenzionali è possibile ridurre la quota di aree a standard da cedere in funzione della qualità degli interventi previsti.

7. Le trasformazioni di densificazione complessa/sostituzione possono anche prevedere modifiche delle destinazioni d'uso. Sono ammissibili usi e destinazioni coerenti con il contesto del tessuto omogeneo del TUC in cui si localizza la trasformazione. Le destinazioni coerenti ed ammissibili nei tessuti dei NAF e dei TUC sono esplicitate nell'Allegato della Normativa Generale al DdP-I e nei successivi articoli della presente Normativa del PdR-I.

Articolo 24. Le trasformazioni speciali: il recupero – IC

1. Negli ambiti di recupero, individuati con apposito segno grafico sulla Carta del PdR-I, sono attivabili i piani di recupero dei tessuti urbani. I piani di recupero possono anche individuare perimetrazioni parziali o difformi dalla perimetrazione degli ambiti di recupero, ma devono essere compresi in questi. I piani di recupero possono essere attivati sempre all'interno dei perimetri dei NAF di elevato interesse storico culturale, in coerenza con gli indirizzi volti alla tutela dei valori storici, architettonici e culturali definiti dalla presente normativa.

2. In generale le trasformazioni di recupero possono essere attuate con Piani attuativi comunali o con programmi integrati di intervento.

3. Negli ambiti perimetrati nella Carta del PdR-I quali ambiti di trasformazione speciale – ambiti di recupero fino alla approvazione del piano di attuativo o del programma integrato di intervento sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e gli interventi di restauro e di consolidamento statico.

4. In tali ambiti possono essere attivati interventi con agevolazioni quali sconti dei costi di costruzione se finalizzati al recupero dei tessuti ed edifici esistenti. Tali interventi per ottenere le agevolazioni sui costi di costruzione dovranno prevedere:

a. mix funzionali (con la possibilità di localizzare esercizi commerciali di vicinato, uffici e altre funzioni del terziario e residenza)
b. adeguate quote di edilizia convenzionata

5. Le trasformazioni di densificazione complessa/sostituzione dovranno prevedere la cessione di un minimo di superficie da destinarsi a servizi per attrezzature pubbliche pari a 18 mq per abitante. Ove non sia possibile realizzare i servizi per carenza di superficie o ove l'AC ritenga maggiormente utile è possibile prevedere la monetizzazione della quota dei servizi per attrezzature pubbliche.

Articolo 25. Le trasformazioni speciali: completamento urbanistico – IC

1. Le trasformazioni di completamento urbanistico sono individuate nella Carta del PdR-I con apposito segno grafico. Per tali trasformazioni il PdR-I indica le destinazioni d'uso ammissibili che corrispondono alle destinazioni d'uso ammissibili per la tipologia di tessuto omogeneo indicato nella Carta del PdR-I.

2. Gli indici di edificabilità e gli indirizzi di carattere morfologico insediativo sono esplicitati in relazione alle tipologie di tessuto omogeneo (la tabella all'articolo 43 della Normativa del PDR-I riporta le volumetrie massime espresse in indici assoluti e/o in percentuali di incremento volumetrico).

3. Le trasformazioni di completamento urbanistico dovranno prevedere la cessione di un minimo di superficie da destinarsi a servizi per attrezzature pubbliche pari a 18 mq per abitante. Ove non sia possibile realizzare i servizi per carenza di superficie o ove l'AC ritenga maggiormente utile è possibile prevedere la monetizzazione della quota dei servizi per attrezzature pubbliche.

4. Tali trasformazioni possono essere attuate solo tramite piano attuativo comunale.

Articolo 26. Le trasformazioni speciali: riqualificazione – IC

1. La presente normativa contiene specifici indirizzi e criteri per ciascuna area di riqualificazione, individuata con apposito segno grafico nella Carta del PdR-I e contraddistinta da un codice identificativo.

2. Tali indicazioni sono riportate nell'Appendice 1 - Gli indirizzi per la qualità delle trasformazioni (Nuclei di Antica Formazione e Tessuti Urbani Consolidati) alla Normativa del PdR-I. Per ciascun ambito di riqualificazione sono indicati: il codice di riferimento, la volumetria insediabile o il tipo di trasformazione ammessa, le destinazioni ammissibili, le modalità attuative e le necessarie indicazioni per l'attuazione dei servizi e, ove necessario, le prescrizioni insediative e morfologiche. Tali indicazioni costituiscono un riferimento prescrittivo per la fase attuativa del PdR-I.

3. La modalità attuativa delle trasformazioni di riqualificazione è esplicitata nell'Appendice 1 - Gli indirizzi per la qualità delle trasformazioni (Nuclei di Antica Formazione e Tessuti Urbani Consolidati). Tale indicazione è prescrittiva.

4. La modifica dei contenuti delle schede degli ambiti di riqualificazione non costituisce variante al PGT-I.

5. Le trasformazioni di riqualificazione dovranno prevedere la cessione di un minimo di superficie da destinarsi a servizi per attrezzature pubbliche pari a 18 mq per abitante. Ove non sia possibile realizzare i servizi per carenza di superficie o ove l'AC ritenga maggiormente utile è possibile prevedere la monetizzazione della quota dei servizi per attrezzature pubbliche.

6. Negli ambiti perimetrati nella Carta del PdR-I quali ambiti di trasformazione speciale – ambiti di riqualificazione fino alla approvazione del Piano di attuativo o del Programma integrato di intervento, per gli edifici esistenti sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e gli interventi di restauro e consolidamento statico.

Articolo 27. Le modalità di attuazione delle trasformazioni - IC

1. Nella tabella sotto riportata sono esplicitate le condizioni e gli strumenti attuativi in relazione a ciascuna categoria di trasformazione.

	Trasformazioni diffuse			**Trasformazioni speciali**		
	Completamento edilizio	**Densificazione**	**Densificazione complessa/ Sostituzione**	**Recupero**	**Completamento urbanistico**	**Riqualificazione**
Titolo abilitativo diretto	Condizioni: sotto densità massima e/o percentuale di incremento massimo indicata per singolo tessuto e per lotti sotto i 4.000 mq	*Non ammesso quale modalità attuativa*				
Titolo abilitativo convenzionato	non necessario	Condizioni: sotto densità massima e/o percentuale di incremento massimo indicata per singolo tessuto e applicabile al singolo lotto				Come esplicitato in scheda di singolo ambito
Piano attuativo / PII	non necessario	non necessario	Condizioni: sotto densità massima indicata per singolo tessuto e applicabile a più lotti	Condizioni: sotto densità massima indicata per singolo tessuto	Condizioni: sotto densità massima indicata per singolo tessuto	Come esplicitato in scheda di singolo ambito

NOTA ALLA LETTURA: quando le celle sono colorate in grigio indicano che la modalità attuativa (indicata in riga) non è ammissibile per attuare la categoria di trasformazione (indicata in colonna)

TITOLO 5 I NUCLEI E I TESSUTI DI ANTICA FORMAZIONE

Articolo 28. I Nuclei di Antica Formazione – C

1. Il PdR-I individua:

a. gli ambiti omogenei dei tessuti dei Nuclei di Antica Formazione
b. gli ambiti omogenei dei tessuti dei Nuclei di Antica Formazione rurale

2. la Carta del PdR-I individua inoltre i confini del Nucleo di Antica Formazione di elevato interesse storico-culturale

3. L'Amministrazione Comunale, e/o in forma congiunta ed integrata, i comuni delle Terre dei Navigli si doteranno di uno strumento di linee guida contenente le prescrizioni, gli indirizzi e gli esempi relativi agli interventi da effettuare sull'edilizia storica e le relative pertinenze sia per interventi all'interno dei Nuclei di Antica Formazione che per interventi esterni ai Nuclei di Antica Formazione.

4. Nell'Appendice 1 - Gli indirizzi per la qualità delle trasformazioni (Nuclei di Antica Formazione e Tessuti Urbani Consolidati). sono individuati gli indirizzi per gli interventi nei sui tessuti omogenei dei NAF.

5. Le linee guida di cui al comma 3 del presente articolo, una volta approvate, costituiranno riferimento attuativo del presente PGT-I e sostituiranno gli indirizzi contenuti nell'allegato 1 della Normativa del PdR-I.

Articolo 29. I tessuti dei Nuclei di Antica Formazione - C

1. Nei tessuti dei NAF sono ammesse le trasformazioni di completamento edilizio, densificazione, densificazione complessa/sostituzione, e, ove previste, di recupero e di riqualificazione. Gli interventi in attuazione delle trasformazioni ammesse dovranno adeguarsi agli indirizzi di seguito individuati per i tessuti dei NAF.

2. Gli interventi in attuazione delle trasformazioni ammesse che coinvolgono parti di NAF compresi all'interno del perimetro del Nucleo di Antica Formazione di elevato interesse storico-culturale dovranno adeguarsi alle indicazioni relative alla modalità di intervento individuate e ammesse rispetto ai singoli edifici come di seguito indicato.

3. Tutte le proposte di trasformazioni dei tessuti dei Nuclei di Antica Formazione, anche esterni ai perimetri dei Nuclei di Antica Formazione di elevato interesse storico culturale, dovranno essere accompagnate da una relazione atta a dimostrare che gli interventi non siano contrastanti con gli obiettivi e gli indirizzi di tutela della qualità dei tessuti dei Nuclei di Antica Formazione. In particolare, dovranno esplicitare:

a. qualità e rilevanza storica delle varie parti degli edifici coinvolti nella trasformazione proposta
b. qualità architettonica e tipologica degli edifici e delle differenti parti degli edifici coinvolti nella trasformazione
c. contestualizzazione e relazioni con il tessuto circostante (omogeneità/disomogeneità con gli edifici circostanti, presenza di indirizzi di tutela delle cortine edilizie…).

4. Gli interventi nell'ambito dei tessuti dei Nuclei di Antica Formazione dovranno essere sottoposti alle procedure autorizzative in materia di tutela dei beni culturali, storico-architettoici e beni paesaggistici come previsto dalle vigenti normative nazionali e regionali in materia. Ai fini delle procedure autorizzative costituiscono un riferimento gli indirizzi contenuti nell'Appendice 1 - Gli indirizzi per la qualità delle trasformazioni (Nuclei di Antica Formazione e Tessuti Urbani Consolidati).

5. La destinazione d'uso prevalente nei Nuclei di Antica Formazione è quella di residenza e attività con essa compatibili.

6. Nei tessuti dei NAF sono ammessi esercizi commerciali con una Superficie di Vendita fino a 400 mq.

7. Ove siano previsti interventi che prevedano l'ampliamento degli esercizi commerciali esistenti e/o l'apertura di nuove attività questi dovranno essere attuati tramite titolo abilitativo convenzionato. Il convenzionamento dell'intervento deve definire le entità dei relativi oneri.

Articolo 30. I tessuti dei Nuclei di Antica Formazione rurale - C

1. Nella Carta del PdR-I sono individuati con apposito segno grafico i tessuti dei Nuclei di Antica Formazione rurale. Per tali ambiti si applicano i medesimi indirizzi per i tessuti dei Nuclei di Antica Formazione al fine di tutelare i valori storici, artistici ed ambientali.
2. Nei tessuti dei Nuclei di Antica Formazione rurale, è sempre ammessa la permanenza delle attività agricole già esistenti.
3. Per i tessuti dei Nuclei di Antica Formazione rurale compresi all'interno dei nuclei e/o dei centri urbani sono ammesse, ove presenti alla adozione del PGT-I, le attività agricole, ma non sono ammesse per queste ampliamenti.
4. Per i tessuti dei Nuclei di Antica Formazione rurale in ambito agricolo in cui non sia più in atto l'attività agricola possono essere previsti mutamenti della destinazione d'uso. Le modalità di trasformazione ai fini del mutamento di destinazione d'uso sono le medesime di quelle previste per i nuclei e gli edifici rurali.
5. Per i tessuti dei Nuclei di Antica Formazione rurale in ambito urbano e di margine in cui non sia più attiva la attività agricola possono essere previsti mutamenti della destinazione d'uso. Le destinazioni d'uso ammissibili in tali nuclei ed edifici è preferibilmente quella residenziale e compatibile.
6. Nei tessuti dei Nuclei di Antica Formazione rurale localizzati all'interno o a margine del perimetro dell'ambito del Nucleo di Antica Formazione di elevato interesse storico-culturale non è ammessa la localizzazione e l'ampliamento di attività produttive industriali ed artigianali e tecnologiche.
7. Nei tessuti dei Nuclei di Antica Formazione rurale sono ammesse le trasformazioni di completamento edilizio, densificazione, densificazione complessa/sostituzione, e, ove previste, le trasformazioni speciali di recupero e di riqualificazione.
8. Nei tessuti dei Nuclei di Antica Formazione rurale sono sempre ammissibili gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e di restauro conservativo e quindi tutti gli interventi finalizzati agli adeguamenti igienici, statici e strutturali previsti dalle norme vigenti.
9. Gli interventi nell'ambito dei tessuti dei Nuclei di Antica Formazione rurale dovranno essere sottoposti alle procedure autorizzative in materia di tutela dei beni culturali, storico-architettoici e beni paesaggistici come previsto dalle vigenti normative nazionali e regionali in materia. Ai fini delle procedure autorizzative costituiscono un riferimento gli indirizzi contenuti nell'Appendice 1 - Gli indirizzi per la qualità delle trasformazioni (Nuclei di Antica Formazione e Tessuti Urbani Consolidati).
Ai fini del titolo abilitativo i Piani Attuativi che implicano interventi sui tessuti dei Nuclei di Antica Formazione rurale, e che siano esclusi da procedure autorizzative prevalenti (in coerenza con le vigenti norme in materia di tutela paesaggistica e come richiamato nell'articolo 49 della Normativa del PdR-I), dovranno essere sottoposte alla autorizzazione paesaggistica della Commissione Paesaggistica delle Terre dei Navigli.
10. Le proposte di trasformazione ai fini delle procedure in materia paesaggistica citate dovranno essere accompagnate da una relazione atta a dimostrare che gli interventi non siano contrastanti con gli obiettivi e gli indirizzi di tutela della qualità dei tessuti dei Nuclei di Antica Formazione rurale e dei Nuclei di Antica Formazione. In particolare dovranno esplicitare:

a. qualità e rilevanza storica delle varie parti degli edifici coinvolti nella trasformazione proposta;
b. qualità architettonica e tipologica degli edifici e delle differenti parti degli edifici coinvolti nella trasformazione;
c. contestualizzazione e relazioni con il tessuto circostante (omogeneità/disomogeneità con gli edifici circostanti, presenza di indirizzi di tutela delle cortine edilizie).

Articolo 31. I Nuclei di Antica Formazione di elevato interesse storico-culturale – IC

1. Il PdR-I individua gli ambiti del Nucleo di Antica Formazione di elevato interesse storico-culturale e la Carta del PdR-I ne perimetra i confini con apposito segno grafico.
2. Per tali ambiti il PdR-I stabilisce specifiche modalità d'intervento al fine di tutelare i valori storici, artistici ed ambientali, attribuendo a ciascun immobile e/o isolato indirizzi specifici per gli interventi ammissibili.
3. In tali ambiti non è ammessa la localizzazione di nuove attività industriali, nuove attività artigianali non compatibili con la residenza e di nuove attività agricole e l'ampliamento delle medesime attività ove già presenti.
4. Nei nuclei di Antica Formazione di elevato interesse storico-culturale sono ammessi i soli interventi sugli edifici esistenti. Non sono ammesse le trasformazioni di completamento edilizio, densificazione e densificazione complessa/sostituzione. Sono ammesse le trasformazioni recupero e di riqualificazione ove previsto nella Carta del PdR-I.
5. Gli interventi su edifici all'interno del perimetro dei Nuclei di Antica Formazione di elevato interesse storio-culturale dovranno essere sottoposti alle procedure in materia di tutela dei beni culturali, storico-architettoici e beni paesaggistici dove e come previsto dalle vigenti normative nazionali e regionali in materia. Ai fini di tali procedure costituiscono un riferimento gli indirizzi contenuti nell'Appendice 1 - Gli indirizzi per la qualità delle trasformazioni (Nuclei di Antica Formazione e Tessuti Urbani Consolidati).
6. Gli interventi edilizi ammissibili, come indicato nella Carta dei Nuclei di Antica Formazione di elevato interesse storico-culturale e come definiti dall'articolo 27 della Lr 12/05 e s.m.i., sono:

a. Restauro conservativo;
b. Risanamento conservativo;
c. Ristrutturazione;
d. Demolizione ai fini degli interventi di ristrutturazione.

7. Le pertinenze degli edifici all'interno degli ambiti dei NAF di elevato interesse storico-culturale costituiscono parte integrante del complesso edilizio, e, pertanto le indicazioni individuate per gli edifici sono da intendersi estese a tutta l'area di pertinenza.

Articolo 32. Le tutele generali per i NAF - IC

1. Nell'ambito dei tessuti del NAF e negli ambiti del NAF di elevato interesse storico-culturale, Il PdR-I individua specifici indirizzi volti alla conservazione delle caratteristiche storiche, architettoniche e morfologico-tipologiche dei tessuti edilizi localizzati lungo tali assi stradali.
2. La Carta del PdR-I riporta gli assi di Tutela delle cortine edilizie, lungo tali assi le trasformazioni e gli interventi in attuazione delle trasformazioni

a. non potranno: alterare le cortine edilizie (attraverso la modifica dei piani che costituiscono i fronti), prevedere sopralzi degli edifici visibili dal fronte (ovvero dalla strada); prevedere l'aggiunta di elementi aggettanti se non preesistenti e caratterizzanti i fronti e le strutture edilizie storiche;
b. dovranno: garantire la conservazione delle facciate esistenti (nelle loro caratteristiche tipologiche ed architettoniche; garantire un corretto inserimento con le caratteristiche storiche ed architettoniche di eventuali logge e/o aperture.

TITOLO 6 TESSUTO URBANO CONSOLIDATO (TUC)

Articolo 33. Tessuto Urbano Consolidato (TUC) – IC

1. Le trasformazioni ammissibili e l'edificabilità delle parti del tessuto urbano consolidato sono definite assumendo come riferimento le tipologie degli ambiti omogenei del Tessuto Urbano Consolidato (TUC) individuati nella Carta del PdR-I e così articolati:

a. Tessuti Residenziali - ville con giardino
b. Tessuti Residenziali - edifici isolati su lotto a bassa densità
c. Tessuti Residenziali - edifici isolati su lotto a media e alta densità
d. Tessuti Residenziali - tessuto residenziale con edifici a cortina edilizia
e. Tessuti Produttivi - tessuti produttivi industriali strutturati
f. Tessuti Produttivi - tessuti produttivi in ambito urbano
g. Tessuti Produttivi - tessuti produttivi isolati
h. Tessuti Produttivi - tessuti commerciali e terziari
i. Servizi
j. Impianti ed attività tecnologiche
k. Aree in corso di trasformazione

2. Le presenti norme stabiliscono il tipo di strumento necessario per attuare le trasformazioni sui tessuti urbani consolidati. In mancanza di tali indicazioni 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 m 150 lungo il più breve percorso pedonale pubblico (ad eventuali carenze parziali può essere ovviato a norma di quanto stabilito dal secondo comma dell'art.12 D.P.R. n.380/2001). Le diverse parti del tessuto urbano consolidato sono disciplinate secondo le disposizioni di cui appresso.

3. Per ciascuna tipologia di tessuto urbano consolidato sono di seguito riportati: descrizione, le destinazioni d'uso prevalenti ed ammissibili, le categorie di trasformazione ammissibili e le indicazioni per la loro attuazione, le indicazioni e prescrizioni morfologico-insediative specifiche.

4. Tutti gli interventi sui TUC dovranno essere coerenti con gli indirizzi morfologici comuni a tutti i tessuti dei TUC finalizzati al miglioramento della qualità urbana complessiva (riportati nell'Appendice 1 alla normativa del PdR-I) e con gli indirizzi esplicitati nei successivi articoli. Nei successivi articoli sono riportati gli indirizzi specifici che devono caratterizzare gli interventi sulle singole tipologie di tessuto al fine di garantire il mantenimento della omogeneità e delle caratteristiche che contraddistinguono i differenti tessuti dei TUC o finalizzati alla riduzione delle eventuali criticità in essere.

Articolo 34. Ville con giardino - C

Descrizione	Sono tessuti costituiti da insediamenti residenziali ad bassissima densità con giardino meritevole di conservazione. Tale caratteristica, per la loro localizzazione viene assunta quale valore nell'ambito del PGT-I (funzioni ecosistemiche, di riequilibrio ecologico, dei cicli idrogeologici, di qualità del paesaggio…). L'obiettivo generale è, per tali ambiti il mantenimento di tali caratteristiche.
destinazioni d'uso ammissibili	Residenza e compatibili
Indici di edificabilità	Si veda tabella di sintesi (articolo 43)
tipologie di trasformazione	I soli interventi ammessi sono gli interventi sull'edificio esistente. Gli interventi di demolizione e ricostruzione possono prevedere il recupero del volume esistente ma non possono alterare la proporzione esistente tra superfici a giardino e superfici edificate presenti
prescrizioni morfologico-insediative	Mantenimento area verde e tutela del corredo vegetale

Articolo 35. Tessuti Residenziali - edifici isolati su lotto a bassa densità - C

Descrizione	Tessuto caratterizzato dalla presenza di edifici isolati su lotto con prevalente destinazione residenziale a bassa densità (ville monofamiliari e ville a schiera) con una buona presenza di verde
destinazioni d'uso ammissibili	Residenza e compatibili
Indici di edificabilità	Si veda tabella di sintesi (articolo 43)
tipologie di trasformazione	Tutte
prescrizioni morfologico-insediative	Mantenimento della tipologia insediativa (edificio isolato su lotto)

Articolo 36. Tessuti Residenziali - edifici isolati su lotto a media densità C

Descrizione	Tessuto caratterizzato dalla presenza di edifici residenziali a media densità con una altezza maggiore di 3/4 piani
destinazioni d'uso ammissibili	Residenza e compatibili
Indici di edificabilità	Si veda tabella di sintesi (articolo 43)
tipologie di trasformazione	Tutte
prescrizioni morfologico-insediative	Mantenimento della tipologia insediativa (edificio isolato su lotto)

Articolo 37. Tessuto residenziale a cortina edilizia - C

Descrizione	Tessuto caratterizzato dalla presenza di edifici disposti a cortina su strada con altezza variabile, caratterizzati dalla tipologia di isolato chiuso
destinazioni d'uso ammissibili	Residenza e compatibili
Indici di edificabilità	Si veda tabella di sintesi (articolo 43)
tipologie di trasformazione	Tutte
prescrizioni morfologico-insediative	Le trasformazioni di completamento, densificazione e densificazione complessa/sostituzione non potranno alterare la cortina su strada. Le altezze degli edifici oggetto di intervento dovranno conformarsi alle altezze preesistenti. Le trasformazioni diffuse e speciali , con particolare riferimento alle trasformazioni di completamento urbanistico dovranno prevedere l'allineamento con le cortine esistenti e l'edificazione in continuità con queste (gli edifici dovranno essere posti lungo i confini esterni dei lotti al fine di definire la chiusura degli isolati)

Articolo 38. Tessuti produttivi industriali strutturati - C

Descrizione	Tessuto produttivo organizzato in aree industriali strutturate
destinazioni d'uso ammissibili	Attività produttive industriali ed artigianali
Indici di edificabilità	Si veda tabella di sintesi (articolo 43)
tipologie di trasformazione	Tutte
prescrizioni morfologico-insediative	Le trasformazioni e gli interventi sui tessuti produttivi industriali dovranno garantire una buona qualità del rapporto con il contesto anche attraverso la posa di recinzioni decorose integrate da siepi.

Articolo 39. Tessuti produttivi in ambito urbano - C

Descrizione	Edifici prevalentemente artigianali inseriti in contesto urbano consolidato
destinazioni d'uso ammissibili	È ammessa la destinazione produttiva ove esistente. Nei casi di interventi volti a mantenere la destinazione produttiva non potranno essere localizzate attività non compatibili con la residenza. È possibile, con interventi di densificazione complessa/sostituzione il mutamento di destinazione a residenziale e compatibili e/o commerciale (fino alla media struttura di vendita, in coerenza con l'articolo 41 commerciale delle presenti norme) e terziario. La localizzazione delle attività commerciali (medie strutture di vendita), in assenza di un piano di settore in materia, deve essere valutata in relazione alle caratteristiche del contesto ed alla complessiva dotazione di attività commerciali presenti nel territorio comunale.
Indici di edificabilità	Si veda tabella di sintesi (articolo 43)
tipologie di trasformazione	Interventi di densificazione (Incremento del 5% massimo della SLP esistente se rimane produttivo) Sostituzione con recupero di volumetria esistente a fronte di mutamento di destinazione d'uso con l'utilizzo del PII
prescrizioni morfologico-insediative	Le trasformazioni dovranno tendere ad un miglioramento della qualità insediativa dei tessuti urbani in cui le attività produttive si inseriscono. In generale le trasformazioni di densificazione complessa/sostituzione dovranno prevedere la riqualificazione delle strade pubbliche (realizzazione dei

	marciapiedi ove mancanti). Gli interventi non potranno prevedere edifici che superino le altezze degli edifici confinanti. Gli interventi sugli edifici produttivi storici devono mantenerne le caratteristiche morfologiche e architettoniche

Articolo 40. Tessuti produttivi isolati - C

Descrizione	Tessuto produttivo caratterizzato da singoli o piccole aggregazioni di edifici industriali isolati. Costituisce un aspetto critico dal punto per gli aspetti paesaggistici ed ambientali
destinazioni d'uso ammissibili	Attività produttive, commerciali (come indicato e nei limiti introdotti dall'articolo 7 comma 3 della Normativa Generale del PGT-I) e terziarie
Indici di edificabilità	Si veda tabella di sintesi (articolo 43)
tipologie di trasformazione	Trasformazioni possibili: densificazione e densificazione complessa/sostituzione Le trasformazioni di densificazione complessa/sostituzione sui tessuti produttivi isolati potranno essere attuati anche tramite titolo abilitativo convenzionato Non sono ammesse trasformazioni di completamento edilizio e di densificazione.
prescrizioni morfologico-insediative	Le trasformazioni di densificazione complessa/sostituzione sui tessuti esistenti dovranno prevedere il miglioramento qualitativo del contesto ed un adeguato inserimento paesistico. A tal fine ai fini del rilascio del titolo abilitativo alle proposte di trasformazione di sostituzione dovrà essere annessa una relazione illustrativa degli interventi di miglioramento paesistico.

Articolo 41. Tessuti commerciali e terziari - C

Descrizione	Ambiti con destinazione e funzione commerciale e funzioni terziarie; sono comprese le attività ricreative (discoteche) e ricettive
destinazioni d'uso ammissibili	commerciale (fino alla media struttura di vendita) e funzioni terziarie; sono ammesse le attività ricreative (discoteche) e ricettive La localizzazione delle attività commerciali (medie strutture di vendita), in assenza di un piano di settore in materia, deve essere valutata in relazione alle caratteristiche del contesto ed alla complessiva dotazione di attività commerciali presenti nel territorio comunale.
Indici di edificabilità	Si veda tabella di sintesi (articolo 43)
tipologie di trasformazione	tutte
prescrizioni morfologico-insediative	Tutti gli interventi dovranno garantire un miglioramento della qualità del contesto ed un adeguato inserimento paesistico. Gli interventi e le attività da questi derivanti non dovranno arrecare disturbo alla fluidità del traffico e dovranno garantire adeguate quote di parcheggio.

Articolo 42. Aree destinate a servizi e spazi pubblici -IC

1. La Carta del PdR-I riporta le aree destinate a servizi. Gli indirizzi per la trasformazione e la gestione di tali aree sono contenuti nel Piano dei Servizi Intercomunale.

Articolo 43. Modalità di trasformazione sui NAF e TUC - tabelle di sintesi - C

1. La tabella di seguito riportata indica in maniera comparativa e sintetica i parametri dimensionali relativi alle differenti tipologie di tessuto omogeneo e in relazione alle categorie di trasformazione.

2. L'indicazione dei parametri delle distanze da confini, delle distanze da edifici e/o fabbricati potranno subire deroghe per edifici pubblici o di interesse pubblico ai sensi dell'articolo 40, Lr 12/2005 e s.m.i. e sono convenzionabili tra privati ai sensi delle normative vigenti in materia.

3. Per le trasformazioni di densificazione e densificazione complessa/sostituzione del PdR-I l'area di pertinenza dei fabbricati dovrà comunque avere una superficie permeabile in misura minima del 30%.

4. Quando in tabella viene riportata la dizione "esistente/contesto", l'altezza massima raggiungibile dagli edifici di progetto non potrà superare l'altezza dell'edificio più alto presente nei fronti antistanti l'intervento ed è data dall'altezza media ponderata degli edifici presenti nell'isolato in cui è localizzato l'intervento.

5. È sempre possibile utilizzare quale parametro l'altezza dell'edificio esistente oggetto di intervento.

TIPOLOGIA DI TESSUTI OMOGENEI	INTERVENTI SEMPRE AMMISSIBILI NELLA TIPOLOGIA DI TESSUTO TRASFROMAZIONI DIFFUSE			INTERVENTI AMMISSIBILI LADDOVE INDIVIDUATI SULLA CARTA DEL PDR-I TRASFORMAZIONI SPECIALI		PARAMETRI DISTANZE, ALTEZZE (METRI LINEARI) E RC MASSIME			
	Completamento edilizio	**Densificazione**	**Densificazione complessa/ sostituzione**	**recupero**	**Completamento urbanistico**	**distanze da confini**	**distanze da edifici**	**altezze**	**RC**
TESSUTI DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE	Fino a 10% una tantum di incremento della volumetria esistente	Fino al 30% una tantum di incremento della volumetria esistente, a condizione che tale incremento comporti un IF finale non superiore a 3 mc/mq	Fino ad un IF non superiore a 3 mc/mq	Fino ad un IF 4 mc/mq e che vengano attivate le misure per la qualificazione dei tessuti come indicato in normativa		5	10	esistente /contesto	60%
VILLE CON GIARDINO				Fino al 15 % una tantum della volumetria esistente, a condizione che tale incremento comporti un aumento del RC non superiore al 10% del RC esistente		5	10	esistente	Esistente o aumento del 10% dell'esistente con PR
TR - EDIFICI ISOLATI SU LOTTO A BASSA DENSITA'	Incremento massimo del 15% e fino a un IF non superiore a 1,2 mc/mq	Incremento massimo del 30% e fino ad un IF non superiore a 1,5 mc/mq	Fino ad un IF non superiore a 2 mc/mq	Fino ad un IF non superiore a 2,5 mc/mq	Fino ad un IF non superiore a 1,5 mc/mq	5	10	3 piani	50%
TR - EDIFICI ISOLATI SU LOTTO A MEDIA DENSITA'	Incremento 15% e fino a un IF non superiore a 1,5 mc/mq	Incremento fino a 30% e fino a un IF non superiore a 2 mc/mq	Fino a un IF non superiore a 2,5 mc/mq	Fino a un IF non superiore a 3 mc/mq	Fino ad un IF non superiore a 2 mc/mq	5	10	3 piani	50%
TR – TESSUTI A CORTINA EDILIZIA	Incremento non superiore al 15% di volume esistente e fino a un IF non superiore a 2 mc/mq	Incremento fino a 30% del volume esistente e fino a un IF non superiore a 2,5 mc/mq	Fino a un IF f non superiore a 3 mc/mq	IF massimo di 3,5 mc/mq	Fino ad un IF a compreso tra i 2,5 ed i 2,8 mc/mq	5	10	Esistente o 3 piani con PR	40%

TIPOLOGIA DI TESSUTI OMOGENEI	INTERVENTI SEMPRE AMMISSIBILI NELLA TIPOLOGIA DI TESSUTO TRASFROMAZIONI DIFFUSE			INTERVENTI AMMISSIBILI LADDOVE INDIVIDUATI SULLA CARTA DEL PDR-I TRASFORMAZIONI SPECIALI		PARAMETRI DISTANZE, ALTEZZE (METRI LINEARI) E RC MASSIME			
	Completamento edilizio	Densificazione	Densificazione complessa/ sostituzione	recupero	Completamento urbanistico	distanze da confini	distanze da edifici	altezze	RC
TESSUTI PRODUTTIVI INDUSTRIALI STRUTTURATI		Fino ad un indice di UF 0,8 mq/mq	Fino ad un indice di UF 1,2 mq/mq		Fino ad un indice di UF 1 mq/mq	5	10	10 in base al tipo di lavorazione	60% con ulteriore 10% per tettoie
TESSUTI PRODUTTIVI IN AMBITO URBANO		Incremento del 5% massimo della SLP esistente se rimane produttivo. Accompagnate da mitigazioni	Incremento del 10% massimo della SLP esistente, se rimane produttivo. Con cambiamento di destinazione d'uso : recupero volume. Eventuali maggiori incrementi dovranno essere valutati in relazione al contesto urbanistico e destinazioni d'uso Le trasformazioni devono essere attuate tramite PII.			5	10	9,6 Oltre i 10, in base al tipo di lavorazione o alla tipologia edilizia	50%
TESSUTI PRODUTTIVI ISOLATI		Fino al 5% una tantum di incremento della SLP esistente. Accompagnate da miglioramento paesistico e mitigazioni	Fino al 10% una tantum di incremento della SLP esistente. Accompagnate da miglioramento paesistico e mitigazioni	Fino al 10% una tantum di incremento della SLP esistente. Accompagnate da miglioramento paesistico e mitigazioni		5	10	10, in base al tipo di lavorazione	50%
TESSUTI COMMERCIALI E TERZIARI		Fino al 10% una tantum di incremento della SLP esistente e comunque fino ad un indice di UF 0,8 mq/mq	Fino ad un indice di UF 1,2 mq/mq		Fino ad un indice di UF 1 mq/mq	5	10	10, in base alla tipologia edilizia	50%

TIPOLOGIA DI TESSUTI OMOGENEI	INTERVENTI SEMPRE AMMISSIBILI NELLA TIPOLOGIA DI TESSUTO TRASFROMAZIONI DIFFUSE			INTERVENTI AMMISSIBILI LADDOVE INDIVIDUATI SULLA CARTA DEL PDR-I TRASFORMAZIONI SPECIALI		PARAMETRI DISTANZE, ALTEZZE (METRI LINEARI) E RC MASSIME			
	Completamento edilizio	Densificazione	Densificazione complessa/ sostituzione	recupero	Completamento urbanistico	distanze da confini	distanze da edifici	altezze	RC
EDIFICI E NUCLEI RURALI soggetti a rifuzionalizzazione			Fino al 5% una tantum di incremento della volumetria esistente. Eventuali incrementi maggiori dovranno essere valutati in relazione alla trasformazione proposta	Fino al 5% una tantum di incremento della volumetria esistente. Eventuali incrementi maggiori dovranno essere valutati in relazione alla trasformazione proposta		5	10	Esistente/ 3 piani	Esistente fino ad un max di 50%
NUCLEI E EDIFICI RESIDENZIALI IN AMBITO AGRICOLO	Fino al 15% una tantum di incremento della volumetria esistente (anche demolizione di singolo edifico)					5	10	esistente	esistente

TITOLO 7 AMBITI SPECIALI

Articolo 44. Impianti ed attività tecnologiche – C

1. Sono le aree destinate a impianti tecnologici (depuratori, pozzi acquedotto, piazzole rifiuti, impianti trasformazione).
2. Ove non compresi nel Piano dei Servizi Intercomunale in tali aree sono consentiti interventi di trasformazione con il mantenimento della destinazione d'uso. Gli interventi dovranno seguire gli indirizzi prescrittivi ed essere assoggettati alle procedure di valutazione e/o autorizzative previste dalle norme in materia in relazione alla tipologia di attività specifica.
3. Gli interventi che prevedano il potenziamento di tali attività dovranno prevedere adeguate misure mitigative sia rispetto alle attività presenti nei tessuti circostanti che in relazione alla qualità paesaggistica.

Articolo 45. Ambiti di cava - IC

1. Gli ambiti di cava sono individuati dalla Carta del PdR-I e le regole per la loro gestione e trasformazione sono contenuti nel Piano provinciale per le attività estrattive.

Articolo 46. Ambiti in trasformazione - IC

1. Nella Carta del PdR-I sono individuati gli ambiti dei tessuti e del territorio in corso di trasformazione. Gli ambiti individuati e gli indirizzi e/o i riferimenti ad essi connessi sono di seguito riportati:

a. Ambiti di Piano Attuativo Vigente (convenzionati e non attuati e/o parzialmente attuati ma ancora vigenti) gli indirizzi per l'attuazione di tali aree sono contenuti nello strumento attuativo vigente. In tali ambiti possono rientrare anche i PII qualora siano stati adottati dal consiglio comunale.
b. Ambiti di trasformazione del DdP-I, gli indirizzi per l'attuazione di tali aree sono contenuti nelle schede degli ATI del DdP-I.
c. Infrastrutture di previsione i cui indirizzi sono contenuti nel PdS-IC.
d. Servizi di previsione, i cui indirizzi sono contenuti nel PdS-IC.

Articolo 47. Gli ambiti della mobilità - IC

1. Sono le aree destinate alla mobilità veicolare e ciclopedonale. In tali aree è vietata ogni forma di edificazione a carattere permanente. Gli edifici e le strutture esistenti alla data di adozione del presente PGT-I ricadenti nelle suddette aree possono subire interventi di sola manutenzione ordinaria.
2. Le regole per le aree destinate alla mobilità (strade e percorsi ciclopedonali) sono contenute nella Normativa del PdS-IC.
3. Le aree destinate ad attrezzature ed impianti per la mobilità sono le aree destinate agli impianti per la distribuzione di carburante. In queste aree sono ammessi gli "esercizi di vicinato", le attività di riparazione e manutenzione dei veicoli, gli autolavaggi e gli esercizi pubblici solo se complementari alla destinazione principale.

TITOLO 8 LA TUTELA DEI BENI STORICO ARCHITETTONICI, DEI PAESAGGI E DELL'AMBIENTE

Articolo 48. Beni, monumenti e ambiti di pregio storico, architettonico e paesaggistico – IC/C

1. Sono assoggettati a tutela i beni ambientali archeologici e culturali e gli immobili di valore storico, artistico e monumentale. La Carta del PdR-I individua con specifico segno grafico e identifica tali beni e l'Appendice 2 *beni e ambiti oggetto di tutela* alla presente Normativa del PdR-I riporta i beni e gli immobili vincolati ai sensi del D.lgs n. 42/2004.

2. Gli interventi localizzati in zone e/o inerenti edifici e beni soggetti a vincolo sono assentiti solo se preventivamente autorizzati dagli Enti e/o dagli Organismi di controllo preposti in funzione del vincolo cui sono soggetti. di cui al D.lgs 42/2004 sono soggetti alle procedure di autorizzazione paesaggistica previste dalle norme vigenti.

3. La Carta del PdR-I individua con specifico segno grafico e identifica gli edifici ed i beni di valore storico, artistico e ambientale esistenti sul territorio comunale che il PGT-I individua quali beni da tutelare. Gli edifici individuati quali beni di valore storico ed artistico potranno essere oggetto dei soli interventi di restauro (articolo 27 della Lr 12/05 e s.m.i.) e, ove non assoggettati alle procedure ai fini della tutela paesistica previste dalle norme nazionali e regionali in materia dovranno essere assoggettati alla valutazione paesaggistica preventiva (articolo 49 della Normativa del PdR-I).

4. Tutte le trasformazioni e gli interventi edilizi che possano interferire (interferenza diretta e/o a confine) con gli edifici ed i beni di valore storico, artistico, ambientale dovranno essere assoggettati ai fini del titolo abilitativo alle procedure paesaggistiche previste dalle leggi vigenti in materia o a valutazione paesaggistica preventiva (articolo 49 della Normativa del PdR-I) al fine di garantire una corretta conservazione e valorizzazione dei beni tutelati.

5. La Carta dei Vincoli Sovraordinati riporta i beni e gli ambiti oggetto di tutela paesaggistica derivanti dalla normativa e dagli atti di pianificazione vigenti in materia di livello nazionale, regionale e provinciale. In particolare, si intendono interamente trascritti nella presente normativa tecnica del PdR-I tutti gli indirizzi prescrittivi volti alla tutela ed alla valorizzazione dei beni paesaggistici contenuti nel Piano Territoriale Paesistico Regionale (e/o nello strumento territoriale regionale con valenza paesaggistica) vigente e nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Cremona vigente. In tal senso si intendono interamente assunte dal presente PGT-I tutti gli indirizzi in materia di tutela dei beni paesaggistici anche qualora non presenti e/o cartografabili nella suddetta Carta dei Vincoli Sovraordinati.

Articolo 49. Autorizzazione paesaggistica dei progetti e valutazione paesaggistica preventiva - IC

1. Tutti i progetti di opere ed interventi comprese in zone o inerenti immobili e beni soggetti a vincolo di cui al D.lgs 42/2004 sono soggetti alle procedure di autorizzazione paesaggistica previste dalle norme vigenti.

2. Tutti i progetti di opere e gli interventi in zone non soggette a vicolo di cui al comma 1, devono avviare le necessarie procedure in materia Paesaggistica ove e nelle modalità definite dalle vigenti norme regionali in materia (Lr 12/05, Piano Paesaggistico Regionle vigente – DCR n.8/874 del 25 agosto 2009 - e in adempimento delle DGR 7/11045 del 8 novembre 2002 2 DGR 8/2121 del 15 marzo 2006) in relazione alla sensibilità dei luoghi, definita dallo studio paesaggistico allegato al PGT-I e rappresentate nella Carta delle sensibilità Paesaggistiche delle TdN. I criteri da applicare sono quelli di cui alla DGR 8 novembre 2002 "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti", nonché gli indirizzi di tutela delle singole componenti del paesaggio del PTCP

della Provincia di Cremona che qui si intende integralmente trascritto. Negli ambiti ricadenti nelle classi di sensibilità 1-Molto bassa e 2-Bassa sono esclusi dall'esame dell'impatto paesistico, ove tale esclusione non sia contrastante con le norme prevalenti in materia, gli interventi da attuarsi con titolo abilitativo diretto e relativi a interventi edilizi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro, risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia.

3. Ove indicato nella presente normativa le proposte di intervento ricadenti in ambiti di pregio paesaggistico e/o che presentino possibili interferenze con i Beni storici tutelati o proposti a tutela, se non già soggette alle procedure paesaggistiche di cui ai commi 1 e 2, devono essere sottoposti ad una valutazione paesaggistica preventiva a cura dell'UGT.

4. Le richieste di intervento, precedentemente alla presentazione dei progetti ai fini del titolo abilitativo, dovranno essere presentate all'UGT. Tali proposte dovranno essere corredate da una relazione che illustri in maniera chiara:

a. le soluzioni progettuali
b. i possibili impatti sul paesaggio circostante e/o sui beni storici tutelati o proposti
c. le soluzioni messe in atto per mitigare tali possibili impatti.

Tale documentazione è da presentare all'UGT che ne valuterà la coerenza con gli indirizzi contenuti nelle presenti norme. Il parere dell'UGT, che deve essere espresso entro trenta giorni dalla presentazione della documentazione costituisce un parere non vincolante a supporto della procedura finalizzata al rilascio del titolo abilititativo. Il parere dell'UGT dovrà essere annesso alla documentazione finalizzata all'iter per il rilascio del titolo abilitativo in tutte le sue fasi.

Articolo 50. Interventi negli ambiti di elevata naturalità - IC

1. Gli ambiti di elevata naturalità coincidono con quelli già perimetrati dalla DGR 3859/1985 e successivi atti di modifica ed integrazione e con gli ambiti della rete ecologica intercomunale.

Negli ambiti di cui al presente articolo gli interventi sono soggetti alla seguente disciplina, fatti comunque salvi gli indirizzi e le determinazioni contenuti nel Piano del Paesaggio Lombardo nonché le procedure di V.I.A., qualora previste dalla vigente legislazione:

a. la realizzazione di nuove attrezzature relative allo sviluppo ricettivo, sportivo e turistico, è possibile solo se prevista nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale; nelle more dell'entrata in vigore del PTCP sono ammessi esclusivamente i predetti interventi che siano ricompresi in strumenti di programmazione regionale e in piani urbanistici attuativi, in tali casi il piano attuativo è definito di interesse sovracomunale, ai sensi dell'articolo 9, comma 1 , lettera a) della Lr 23/1997;
b. la realizzazione di opere relative alle attività estrattive di cava e l'apertura di nuove discariche, è possibile solo se prevista in atti di programmazione o pianificazione territoriale di livello regionale o provinciale;
c. la realizzazione di nuove strade di comunicazione e di nuove linee di trasporto di energia e fluidi, che non siano meri allacciamenti di strutture esistenti, è consentita individuando le opportune forme di mitigazione, previa verifica dell'impraticabilità di soluzioni alternative a minore impatto da argomentare con apposita relazione in sede progettuale.

2. Negli ambiti di cui al presente articolo, non è consentita la circolazione di fuori strada, a scopo diportistico,e di mezzi motorizzati; le autorità competenti possono limitare a specifiche categorie di utenti l'accesso alla viabilità locale anche attraverso la realizzazione di specifiche barriere.

3. Non subiscono alcuna specifica limitazione per effetto del presente articolo, le seguenti attività:

a. Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed eventuale ampliamento dei manufatti esistenti purché gli interventi siano rispettosi dell'identità e della peculiarità del costruito esistente;
b. Opere di adeguamento funzionale e tecnologico di impianti ed infrastrutture esistenti;
c. Utilizzazione agro-silvo-pastorale del suolo, ivi compresa la realizzazione di strutture aziendali connesse all'attività agricola anche relative alle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo;

d. Opere relative alla difesa idraulica, nonché tutti gli interventi di difesa della pubblica incolumità e conseguenti a calamità naturali;
e. Piccole derivazioni d'acqua, ove risulti comunque garantito il minimo deflusso vitale dei corpi idrici;
f. Opere di difesa dell'inquinamento idrico, del suolo, atmosferico ed acustico, previo studio di corretto inserimento paesistico delle stesse;
g. Eventuali nuove strade, necessarie per consentire l'accesso ad attività già insediate, realizzate nel rispetto della conformazione naturale dei luoghi e della vegetazione, con larghezza massima della carreggiata di mt. 3,50 e piazzole di scambio.

4. I committenti ed i progettisti degli interventi ammessi e degli strumenti pianificatori sono tenuti al rispetto del contesto paesistico ed ambientale, nonché a garantire la coerenza delle opere e delle previsioni dei piani con i contenuti del presente articolo e con gli indirizzi del Piano Territoriale Paesistico Regionale e del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale. A tal fine i predetti progettisti fanno riferimento, per quanto applicabili, a :

a. Indirizzi di tutela, contenuti nel P.T.P.R.;
b. Manuale di ingegneria naturalistica", assunto dalla Regione Lombardia come testo di riferimento con DGR 4 aprile 1994, n. 50989;
c. Quaderno delle opere tipo", allegato al Piano per la difesa del suolo e il riassetto idrogeologico della Valtellina e successivi aggiornamenti;
d. Piani di sistema, di cui all'art. 11, comma 4, lettera b);
e. Criteri per l'esercizio della subdelega delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni ambientali previsti dall'articolo 3 della Lr 18/1997, assunti con DGR n. 30194 del 25 luglio 1997;
f. DGR 8/8515 "Rete ecologica regionale e programmazione territoriale degli enti locali" del 26 novembre 2008.

Articolo 51. Alberi monumentali – IC

1. E' vietato danneggiare o abbattere gli alberi inclusi nell'elenco comunale. L'abbattimento può avvenire esclusivamente per esigenze di pubblica incolumità o per esigenze fitosanitarie e comunque dopo aver accertato l'impossibilità ad adottare soluzioni alternative. In tal caso l'abbattimento viene autorizzato previa acquisizione di una perizia tecnica effettuata da un esperto in discipline agronomiche o forestali.

TITOLO 9 LA QUALITÀ DELLE TRASFORMAZIONI E LA SICUREZZA E SALUTE UMANA

Articolo 52. Efficienza energetica - IC

1. Tutti gli interventi edilizi che introducono accorgimenti come da Lr 12/05 e s.m.i. beneficiano di incentivi previsti dalle leggi e dagli atti normativi vigenti in materia.
2. Ulteriori incentivi a interventi che prevedono l'adozione di prestazioni energetico-ambientali sono definiti dall'Amministrazione Comunale in coerenza con le normative vigenti (si richiama la DGR Lombardia n. VIII/003951 seduta del 27 dicembre 2006).
3. Tutti i Piani attuativi e gli interventi di nuova edificazione dovranno adeguarsi agli indirizzi previsti al punto B7 - Qualificazione energetico ambientale dell'Appendice 1 della Normativa del PdR-I.
4. È consentita la realizzazione degli impianti fotovoltaici per utenza singola compatibilmente con le caratteristiche e le esigenze di tutela dei valori storico-architettonici e paesaggistici specifiche dei singoli edifici.

Articolo 53. Illuminazione degli spazi aperti - IC

1. Al fine di tutelare la qualità del cielo notturno e garantire la visione notturna della volta celeste l'illuminazione pubblica e privata deve minimizzare la dispersione del flusso luminoso; in tutto il territorio comunale è vietata l'installazione di impianti pubblicitari luminosi e di segnalazioni luminose non necessarie alla circolazione stradale ed alla sicurezza. Le nuove installazioni dovranno essere conformi alla legge regionale n. 17 del 27 marzo 2000 e s.m.i. (legge regionale n. 38 del 21 dicembre 2004) nonché alle deliberazioni della Giunta Regionale applicative delle leggi richiamate.

Articolo 54. Fattibilità geologica, qualità del suolo e tutela ambientale - IC

1. Lo studio geologico "componente geologica, idrogeologica e sismica" a corredo del PGT-I, redatto ai sensi degli articoli 55 e seguenti del titolo III della legge regionale n. 12 del 11 marzo 2005 e s.m.i. , è parte integrante del PGT-I, con particolare riferimento alle Carte di sintesi della fattibilità geologica e sismica ed alle norme geologiche di piano.
2. Le Norme dello studio geologico (componente geologica, idrogeologica e sismica) definite Norme Geologiche di Piano, costituiscono parte integrante delle Norme del presente PGT-I e le prescrizioni in esso contenute hanno carattere prevalente su tutte le altre previsioni di PGT-I.

Articolo 55. Prevenzione e riduzione del rischio alluvionale – IC

1. Il presente PdR-I assume e implementa gli indirizzi contenuti da Piano di Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino del Fiume Po.
2. Negli ambiti delle fasce A, B le attività presenti negli edifici che implicano la presenza stabile di persone ed animali (residenza, produttivo ed agricolo) non possono subire alcun intervento di ampliamento.

Articolo 56. Reticolo Idrico Minore/reticolo Idrografico e tutela dei corsi d'acqua- IC

1. Il PGT-I assume quale parte integrante lo studio e gli elaborati relativi alla definizione del "Reticolo Idrografico" e gli indirizzi contenuti nel "Regolamento del Reticolo Idrografico" a questo allegato. Gli studi e i documenti del Reticolo Idrografico sono assunti dal presente PGT-I.
2. 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.
3. 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 e successive modifiche ed integrazioni.

Articolo 57. Distanze di sicurezza per l'inquinamento elettromagnetico - IC

1. Sulle aree poste in prossimità di elettrodotti non verranno rilasciate concessioni di edificazione che contrastino con le norme delle leggi vigenti in materia di elettrodotti ed in particolare con le seguenti normative:

a. DM 21 marzo 1988 e successive modifiche ed integrazioni, recante norme tecniche per la progettazione, l'esecuzione e l'esercizio delle linee aeree esterne.
b. L. 22 febbraio 2001, n. 36, Legge Quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici.
c. Lr n. 11 del 11 maggio 2001;
d. DPCM 8 luglio 2003, Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 HZ) generati dagli elettrodotti.
e. DPCM 8 luglio 2003, Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici generati a frequenza compresa tra 100 kHz e 300 GHz.
f. Circolare del Ministero dell'Ambiente 15 novembre 2004 prot. DSA/2004/25291, recante la metodologia di calcolo provvisoria per la determinazione delle fasce di rispetto di cui all'articolo 6 delD.P.C.M. 8 luglio 2003.

2. La realizzazione di edifici in prossimità delle linee elettriche è soggetta alla preventiva autorizzazione degli enti gestori delle linee.

Articolo 58. Impianti ricetrasmittenti e di telecomunicazione - IC

1. L'installazione di antenne, torri e tralicci per impianti telecomunicazione e radiotelevisione, sono ammessi ove il loro inserimento con il contesto non sia di disturbo o contrasto, sia dal punto di vista visivo che di tutela della salute della popolazione.
2. Il Comune e/o i Comuni delle Terre dei Navigli in forma congiunta provvederanno alla predisposizione del Piano di settore in materia.
3. E' necessario acquisire il parere dell'ARPA e sono soggetti alla valutazione paesistica dei progetti ai sensi dell'articolo 25 delle Norme Tecniche Attuative del Piano Territoriale Paesistico della Regione Lombardia.

Articolo 59. Disciplina di tutela acustica -C

1. La classificazione acustica e la relativa disciplina sono individuate nel Piano di Zonizzazione Acustica.
2. Ove il comune sia sprovvisto del Piano di zonizzazione acustica dovrà dotarsi di tale Piano ai sensi delle

normative vigenti in materia.

Articolo 60. Centri di telefonia in sede fissa – IC/C

1. I centri di telefonia in sede fissa sono disciplinati dalla legge regionale n. 6/06. I medesimi sono assimilabili agli esercizi di vicinato e pertanto sono soggetti sia alla disciplina generale di tali attività commerciali sia alla dotazione di standard a parcheggio come previsto dal PdS-IC.

Articolo 61. Cabine di trasformazione – IC/C

1. La costruzione delle cabine di trasformazione dell'energia elettrica viene è consentita in tutte gli ambiti dei Tessuti Urbani Consolidati alle seguenti condizioni speciali:

a. il volume delle cabine non viene computato ai fini della densità edilizia;
b. la superficie coperta delle cabine non viene computata ai fini del rapporto di copertura;
c. le cabine possono essere costruite a confine di proprietà, anche in deroga alle distanze previste dalla presente Normativa con altezza massima fuori terra non superiore a m 8,50, salvo casi imposti da comprovati motivi tecnici da sottoporre di volta in volta all'approvazione della Amministrazione Comunale. Eventuali costruzioni attigue mantengono invece l'obbligo alle distanze previste nelle varie zone dalla presente Normativa.

Articolo 62. Impianti di depurazione – IC/C

1. La scelta della località di installazione dell'impianto di depurazione deve essere effettuata tra le aree destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale e rispondere ai seguenti requisiti previsti nella delibera interministeriale del 21 febbraio 1977 e nel decreto legge n.152 dell'11 maggio 1999:

a. fascia di rispetto con vincolo di inedificabilità per abitati, residenziali e commerciali di mt 100;
b. compatibilità con i venti dominanti;
c. inserimento ambientale corretto.

2. Per gli impianti di depurazione esistenti, per i quali la larghezza della fascia minima non può essere rispettata, devono essere adottati idonei accorgimenti sostitutivi (quali barriere di alberi, pannelli di sbarramento, ecc…) .

TITOLO 10 VINCOLI E SALVAGUARDIE

Articolo 63. Norme generali relative alla fasce di rispetto – IC

1. Le aree comprese nelle fasce di rispetto sono inedificabili, ma concorrono al computo delle edificabilità. Gli edifici già esistenti in dette aree, oltre la manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, non potranno subire ampliamenti né riedificazioni anche parziali, salvo che per modestissime porzioni strettamente finalizzate alla dotazione di servizi igienici e tecnologici indispensabili per garantire il rilascio della relativa licenza d'uso.

Articolo 64. Tutela degli impianti per le acque destinate al consumo umano – IC/C

1. La Componente geologica, idrogeologica e sismica a corredo del PGT-I, redatta ai sensi della regionale 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i., è parte integrante del PGT-I con particolare riferimento alla individuazione del perimetro delle aree di protezione delle captazioni di acque sotterranee (pozzi, sorgenti e relativi serbatoi di accumulo) destinate al consumo umano: per tali aree si applicano le disposizioni previste dallo studio medesimo nonché dal DPR 24 maggio 1988 n. 236 e dalla DGR 10.aprile 2003 n. 7/12693 e del D.lgs. n. 152 del 3 aprile 2006.
2. La Carta del PdR-I individua con apposito segno grafico le aree di aree di rispetto e di tutela assoluta delle sorgenti e dei bacini dell'acqua potabile.
3. La fascia di rispetto, ai sensi del D.lgs 152/2006, ha un'estensione pari a 200 m di raggio, misurata dal punto di captazione. All'interno di tale fascia sono vietate le attività e le strutture elencate al D.lgs 152/2006 mentre quelle consentite sono regolamentate dalla DGR 7/12693 del 10.04.2003.
4. L'area di tutela assoluta delle sorgenti e dei bacini dell'acqua potabile, avente un'estensione di 10 m di raggio, è adibita esclusivamente all'opera di captazione ed alle infrastrutture di servizio.

Articolo 65. Rispetto stradale – IC

1. A protezione del nastro stradale sono poste le fasce di rispetto stradale come definito dalle vigenti norme in materia (D.Lgs 285/1992 Nuovo Codice della Strada e sue successive modifiche e integrazioni e il D.P.R. 495/1992 Regolamento di esecuzione del Nuovo C.d.S.) al fine di assicurare adeguate condizioni di visibilità e di sicurezza per la circolazione, nonché di consentire la realizzazione di ampliamenti alla rete stradale esistente e l'installazione di infrastrutture di servizio della rete stessa.
2. al fine di una più chiara e completa regolamentazione si richiama come:

a. la definizione di confine stradale così come previsto dall'art. 3, c. 1, punto 10, D.Lgs. 285/1992 (N.C.d.S.) e che la distanza minima dalle strade è quella misurata dal confine stradale e non dal ciglio stradale;
b. l'ampiezza della fascia di rispetto stradale esterna alla delimitazione del centro abitato ex art. 4, D.Lgs. 285/1992 (N.C.d.S.) misurata dal confine stradale così come definito dall'art. 3, c. 1, punto 10, D.Lgs. 285/1992 (N.C.d.S.):
    - per le SS.PP. n. 47–84–89 pari a 30,00 m per parte;
    - per la S.P. n. 24 pari a 20,00 m per parte;
c. la normativa dell'art. 16, D.Lgs. 285/1992 (N.C.d.S.) relativa agli atti vietati nelle fasce di rispetto stradale ed ai triangoli di visibilità in corrispondenza di intersezioni stradali a raso;
d. le distanze da rispettare dal confine stradale per la realizzazione di recinzioni, per le piantumazioni e

per l'apertura di canali, così come specificato dall'art. 26, D.P.R. 495/1992;

e. che le cabine contenenti impianti tecnologici devono rispettare dal confine stradale, all'esterno del centro abitato, la distanza minima di 3,00 m così come previsto dall'art. 29, D.P.R. 495/1992;
f. che tutti i manufatti e le installazioni poste all'interno della fascia di rispetto stradale, che presentano uno sviluppo in altezza (alberi, pali, tralicci, antenne, ecc.), devono essere posizionati ad una distanza dal confine stradale superiore all'altezza degli elementi stessi, al fine di evitare eventuali cadute sulla sede stradale (cosiddetto "principio del ribaltamento").

Articolo 66. Rispetto ferroviario - IC

1. Ai sensi dell'articolo 49 del DPR n. 753 del 11 luglio 1980 viene individuata una fascia di rispetto ferroviario di mt 30 per entrambi i lati a partire dalla più vicina rotaia. In tali fasce è vietato costruire, ricostruire, ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie.

2. Recinzioni, muretti, piantumazioni, escavazioni, strade, canali, reti tecnologiche in genere debbono rispettare le distanze e le norme contenute nel decreto medesimo. È' possibile la deroga con nulla-osta dell'ente interessato. Ai fini della prevenzione ed il contenimento del rumore dovuto al traffico ferroviario e alle infrastrutture delle Ferrovie, si applica il DPR n. 459 del 18 novembre 1998.

Articolo 67. Rispetto cimiteriale – IC/C

1. Nelle aree di rispetto cimiteriale, indicate nella Carta del PdR-I, sono ammesse solo strutture che abbiano le caratteristiche di temporalità, amovibilità, e non incorporazione nel terreno e che comunque siano destinate al servizio del cimitero e compatibili con il decoro e la riservatezza del luogo. Sono ammesse pertanto solo costruzioni precarie, come chioschi dei fiori, oggetti per il culto, ecc…, e l'installazione di attrezzature tecnologiche di interesse pubblico purché conformi alle leggi sanitarie.

2. Nelle aree di rispetto cimiteriale possono essere collocati parcheggi pubblici e verde attrezzato per zone sosta o riposo. Va comunque rispettato quanto disposto dalla regione Lombardia nella circolare n° 53/San prot. 18624 del 1 ottobre 1985.

Articolo 68. Rispetto degli impianti e infrastrutture tecnologiche - IC/C

1. La Carta del PdR-I riporta le fasce di rispetto dei Depuratori individuate come da normativa di settore vigente (articolo 63 della Normativa del PdR-I). Nelle aree di rispetto dei depuratori non sono ammesse edificazioni.

2. Nella Carta del PdR-I sono riportati con apposito segno grafico i tracciati dei metanodotti e degli oleodotti presenti.

3. La fascia di rispetto del metanodotto, ovvero l'area posta attorno al metanodotto principale, è da calcolarsi come previsto dalle vigenti norme in materia (si richiama il DM 24 novembre 1984 e s.m.i.) Tale area è inedificabile.

4. La fascia di rispetto dell'oleodotto, ovvero l'area posta attorno all'oleodotto principale, è da calcolarsi come previsto dalle vigenti norme in materia. Tale area è inedificabile.

TITOLO 11 ATTUAZIONE DEL PDR-I

Articolo 69. La gestione delle trasformazioni del PdR-I – IC

1. In relazione alle differenti categorie di trasformazione previste nel PdR-I, il PdR-I si attua tramite i seguenti strumenti attuativi:

a. titolo abilitativo diretto
b. titolo abilitativo convenzionato/permesso di costruire convenzionato
c. piano attuativo comunale
d. Programma integrato di intervento.

2. Le trasformazioni derivanti dalla attuazione del PdR-I e delle presenti norme dovranno, ai fini del titolo abilitativo versare i contributi definiti dal Comune secondo gli accordi stabiliti in sede di Assemblea dei Sindaci delle TdN e in coerenza con le norme regionali e nazionali.

3. Le trasformazioni derivanti dall'attuazione del PdR-I e delle presenti norme dovranno contribuire al Conto Servizi delle Terre dei Navigli e al conto ecologico delle Terre dei Navigli come definito dal Comune secondo gli accordi stabiliti in sede di Assemblea dei Sindaci delle TdN e in coerenza con le norme regionali e nazionali.

4. L'UGT istituirà un apposito registro al fine di tenere contabilizzate le opzioni una tantum degli interventi edilizi previsti e attivati nei comuni delle Terre dei Navigli in funzione della gestione delle volumetrie e dei trasferimenti di volumetria. In particolare il registro dovrà tenere conto di:

a. modifiche del disegno della rete ecologica locale (articolo 7 della Normativa del PdR-I);
b. le trasformazioni ed interventi attuati nell'ambito agricolo di interesse paesaggistico della Valle del Morbasco e dei Navigli (articolo 10 della Normativa del PdR-I) e nell'Ambito agricolo di prevalente interesse paesaggistico e naturalistico della Valle del Morbasco e la Valle dei Navigli (articolo 11 della Normativa del PdR-I);
c. le trasformazioni ed interventi attuati nell'ambito delle aree agricole di interazione con i tessuti urbani (articolo 15 della Normativa del PdR-I);
d. gli interventi attuati sui nuclei e edifici residenziali in ambito agricolo (articolo 19 della Normativa del PdR-I)
e. le trasformazioni sui tessuti dei NAF e dei TUC che implichino l'opzione una tantum (articolo 44 della Normativa del PdR-I).

Articolo 70. Deroghe - IC

1. Ai sensi dell'articolo 40 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12, la deroga alle presenti norme, nei casi di cui ai successivi commi, è consentita esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale, senza necessità di preventivo nullaosta regionale e con comunicazione dell'avvio del procedimento agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della legge 241/1990.

2. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, è ammessa esclusivamente ai limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati stabiliti dal Documento di Piano Integrato, Piano delle Regole Integrato, Piano dei Servizi Intercomunale e dai piani attuativi.

3. La deroga può essere assentita anche ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche e localizzative, nei casi ed entro i limiti indicati dall'articolo 19 della legge regionale n. 6 del 20 febbraio 1989.

Articolo 71. Procedure di aggiornamento del PdR-I - IC

1. Gli articoli della Normativa del PdR-I sono contraddistinti da tre sigle:

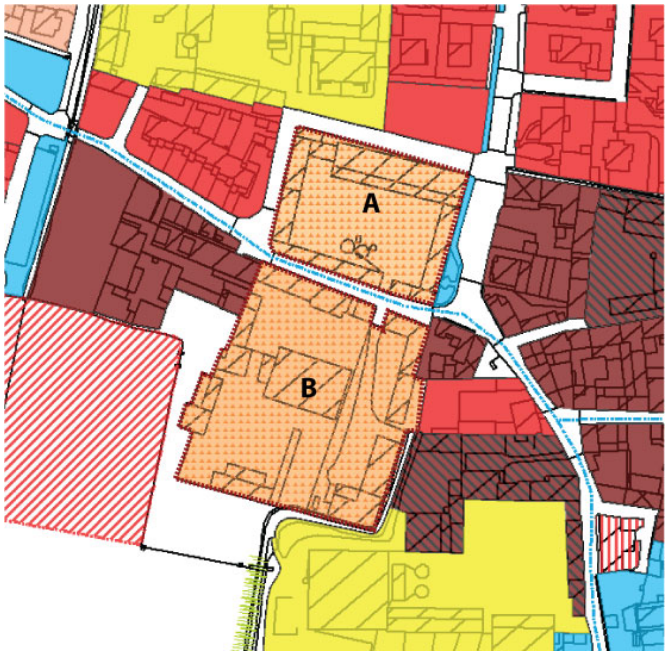
a. Gli articoli contraddistinti dalla sigla – IC costituiscono aspetti intercomunali e condivisi dai PGT-I di tutti i Comuni delle Terre dei Navigli.
b. Gli articoli contraddistinti dalla sigla –IC/C individuano criteri intercomunali e condivisi dai PGT-I di tutti i Comuni delle Terre dei Navigli ma implicano la loro attuazione e declinazione rispetto ai singoli contesti comunali.
c. Gli articoli contraddistinti dalla sigla –C costituiscono aspetti comunali.

2. Le procedure per le varianti del PdR-I relative agli aspetti comunali ed intercomunali sono definite nell'Allegato 1 - Normativa generale al DdP-I.

3. In sede di elaborazione dei piani attuativi individuati dal PdR-I, le linee grafiche che delimitano le aree da includervi, qualora cadano in prossimità, ma non coincidano, con elementi di suddivisione reale rilevabili sul terreno o su mappe in scala maggiore (confini catastali di proprietà, recinzioni, fossati, edifici, ecc.), possono essere portate a coincidere con detti elementi senza che ciò costituisca variante al PdR-I. I piani attuativi individuati nella Carta del PdR-I, possono essere oggetto di modifica del perimetro in fase di presentazione del piano attuativo senza che ciò costituisca variante al PGT-I.

APPENDICE 1 _ GLI INDIRIZZI PER LA QUALITÀ DELLE TRASFORMAZIONI (NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE E TESSUTI URBANI CONSOLIDATI)

Gli ambiti di riqualificazione

	CMG_R001
	Ambito di trasformazione del nucleo cascinale esistente. La trasformazione prevede: • recupero delle volumetrie esistenti • accordi per la riduzione dei costi di costruzione o per altre forme di incentivazione in modo da favorire l'attuazione della trasformazione; • Le destinazioni ammissibili sono: residenza e attività commerciali e ricettive ad essa compatibili. **Indicazioni progettuali** • Mantenimento della tipologia a corte, dell'impianto tipologico dei due nuclei cascinali e conservazione dei caratteri architettonici di matrice rurale • Contestuale riqualificazione dello spazio pubblico e dei valori paesaggistici e ambientali presenti (strada e corso d'acqua) • Attenzioni progettuali per garantire un adeguato inserimento dell'intervento in relazione ai tessuti del NAF circostanti Modalità attuativa: piano attuativo, programma integrato di intervento

Criteri e indirizzi per la qualità delle trasformazioni

Tutte le trasformazioni sul territorio dei comuni delle Terre dei Navigli in attuazione degli indirizzi del PdR-I, dovranno integrare le seguenti indicazioni in sede di definizione progettuale degli strumenti attuativi.
Gli indirizzi progettuali del PdR-I si pongono in continuità con gli indirizzi progettuali dell'Allegato normativo del DdP-I e sono formulati in modo da intercettare la generalità dei temi e delle opportunità che il progetto dei piani attuativi deve affrontare. Questo perché la capacità di misurarsi con il contesto di intervento è un aspetto determinante nel qualificare i progetti dei piani attuativi.

I presenti indirizzi si articolano in:
A) indirizzi progettuali, che costituiscono indirizzi volti ad orientare le trasformazioni verso il miglioramento della qualità urbana. Gli indirizzi progettuali costituiscono il riferimento per tutte le trasformazioni e per tutti gli interventi edilizi in attuazione del PdR-I.
B) gli elementi progettuali sono costituiti da requisiti per la qualità urbana (paesaggistica, ambientale e dei servizi) che devono essere previsti in tutti i piani attuativi e nei programmi integrati di intervento.

A) Gli indirizzi progettuali sono riferiti agli aspetti morfo-tipologici, visivi e ambientali ed alla progettazione delle recinzioni.

A1_ gli indirizzi progettuali di contestualizzazione morfo-tipologica sono:

a. Perseguire coerenza con i tessuti storici, il reticolo idrografico, la maglia viaria per definire l'orientamento e la giacitura dei corpi di fabbrica;
b. Conservare e valorizzare le morfologie consolidate del sito per un adeguato inserimento paesistico dell'intervento, evitando sterri e riporti di terra;
c. Curare la progettazione di spazi urbani pubblici, semipubblici, aree di contorno, percorsi di distribuzione interna, delle aree a verde, dei parcheggi…;
d. Utilizzare tipi edilizi densi e aggregati in base a un coerente disegno urbano per mantenere "l'effetto città";
e. Valorizzare con interventi specifici viali, parchi, giardini;
f. Relazionarsi alle forme consolidate del sito per identificare il migliore inserimento ambientale dell'intervento;
g. Garantire la visibilità e la conservazione degli elementi morfologici naturali e l'integrità del sistema ambientale;
h. Differenziare gli affacci rispetto alla rete viaria e curare gli innesti della rete di comunicazione interna all'insediamento sulla rete di viabilità principale;
i. Attuare interventi di moderazione del traffico nel comparto urbano di riferimento e contribuire alla realizzazione di interventi di messa in sicurezza degli itinerari della mobilità ciclo-pedonale, sia di tipo urbano sia di connessone con gli spazi aperti;
j. Realizzare adeguati spazi di verde attrezzato ad uso collettivo;
k. Utilizzare piantumazioni come disegno del "bordo vivo" dell'insediamento;
l. Contenere le aree a parcheggio privato in superficie.

A2_ Gli indirizzi progettuali di contestualizzazione visiva sono:

a. Rispettare i "coni" visuali verso il nucleo urbano e verso lo spazio aperto con particolare attenzione alle emergenze architettoniche e paesaggistiche (es. cura degli affacci sugli spazi pubblici);
b. Ricercare una omogeneità volumetrica rispetto alle preesistenze significative, evitando la realizzazione di volumi complessi e dissonanti;
c. Connotare gli spazi di accesso all'insediamento;
d. Armonizzare il rapporto di scala con l'intorno di stretta prossimità (es. rapporti "pieni/vuoti" con il tessuto edilizio esistente e lo spazio aperto circostante);

e. Utilizzare elementi visivamente permeabili nel delimitare le proprietà al fine di contenere l'effetto di frammentazione.

A3_ Gli indirizzi progettuali di contestualizzazione ambientale sono:

a. Privilegiare l'uso di fonti energetiche rinnovabili per il fabbisogno energetico dell'intervento (impianti solari termici e fotovoltaici, biomasse, sistemi solari passivi, ...);
b. Adottare misure atte ad aumentare le prestazioni degli involucri edilizi (orientamento, protezione dal sole, isolamento termico, utilizzo di materiali ecosostenibili, tetti verdi, isolamento acustico, ventilazione e climatizzazione naturale, ..);
c. Adottare misure atte ad aumentare le prestazioni energetiche dei sistemi di climatizzazione (caldaie centralizzate ad alto rendimento, impianti elettrici ad alta efficienza, sistemi di riscaldamento a bassa temperatura, regolazione differenziata della temperatura, ...);
d. Utilizzare tecniche impiantistiche orientate alla sostenibilità ambientale (contabilizzazione individuale dell'acqua potabile, meccanismi di riduzione dei consumi, recupero acque piovane, rete idrica duale, ...);
e. Utilizzare superfici permeabili (tipo prato armato) per le aree a parcheggio;
f. Salvaguardare e potenziare le connessioni ecologiche, mantenendo e rafforzando le presenze vegetali e valorizzando i percorsi di connessione con le aree extra-urbane di interesse naturalistico;
g. Favorire una buona qualità del microclima urbano anche con l'ausilio di essenze vegetali;
h. Prevedere un sistema di illuminazione degli spazi esterni orientato al contenimento energetico e dell'inquinamento luminoso, con controllo del grado di illuminamento notturno (ad es. adottare altezze non superiori ai 5 m dei sostegni e dei pali per l'illuminazione degli spazi esterni, ..).

A4_ indirizzi per le recinzioni. Tutti gli interventi dovranno essere coerenti con i seguenti indirizzi in merito alla realizzazione delle recinzioni:

a. Le opere di recinzione, comprese le siepi vive, possono sorgere a confine con i lotti dei vicini ed in confine con l'area pubblica; l'altezza delle recinzioni fra lotti contigui si misura dal terreno naturale esistente più elevato.
b. L'altezza della recinzione si misura dal piano di strada o di marciapiede qualora esista e l'eventuale muretto di basamento non deve superare l'altezza di m. 0,50.
c. Le recinzioni tra lotti contigui privati, verso aree e strade pubbliche o private aperte al pubblico transito, non possono superare l'altezza di m. 2,00 nei tessuti residenziali, terziari e commerciali e dei servizi e di m. 2,50 nei tessuti produttivi.
d. Le recinzioni nei tessuti residenziali, commerciali e terziari, dei servizi ed in area agricola (fatto salvo il muretto di sostegno) devono essere completamente trasparenti nei tratti in cui possano compromettere la visuale al pubblico transito (curve, incroci, ecc.), vadano a creare cavedii inferiori ai 2,00 m. di larghezza o prospettino su uno spazio pubblico a verde o di particolare interesse ambientale.
e. Le recinzioni fronte strada, con esclusione dell'eventuale muretto e che non rientrino nella casistica precedente, potranno essere chiuse al 60% nei tessuti dei NAF e dei tessuti residenziali dei TUC
f. Le recinzioni fronte strada, con esclusione dell'eventuale muretto e che non rientrino nella casistica precedente, potranno essere chiuse al 40% nei tessuti a servizio, commerciali e terziari dei TUC e nelle aree agricole.
g. Nei TUC non sono consentite recinzioni ad elementi in acciaio o prefabbricate in c.a.. Nell'ambito dei tessuti dei NAF prevalgono gli indirizzi specifici per tali tessuti.
h. Nei tessuti dei TUC produttivi sono consentite recinzioni completamente chiuse sui fronti non prospicienti le strade pubbliche; eventuali mitigazioni potranno essere richieste dall'Amministrazione Comunale nelle posizioni considerate visibili dalle pubbliche vie. Le recinzioni fronte strada pubblica (fatto salvo il muretto di sostegno) devono essere completamente trasparenti nei tratti in cui possano compromettere la visuale al pubblico transito (curve, incroci, ecc.), vadano a creare cavedii inferiori ai 3,00 m. di larghezza o prospettino su uno spazio pubblico a verde o di particolare interesse ambientale.
i. Nei tessuti produttivi industriali dei TUC le recinzioni fronte strada, con esclusione dell'eventuale

muretto e che non rientrino nella casistica precedente, potranno essere di norma chiuse fino al 25%. Per particolari lavorazioni, giustificando il motivo e previo specifico permesso di costruire è consentita la deroga fino al 100%.

j. Nelle aree agricole (e agricole di interesse paesistico) sono consentite soltanto recinzioni realizzate con rete metallica con altezza massima non superiore a m. 1,80; l'eventuale muretto di basamento non deve superare l'altezza di m. 0,50.
k. Sono vietate le opere di recinzione aventi aspetto indecoroso a carattere provvisorio (steccati, palizzate, assiti, muri a secco, ecc.). Sulle opere di recinzione non possono essere applicati oggetti che pregiudichino la viabilità, turbino l'estetica o creino pericolo (filo spinato, cocci di vetro, ecc.).

B_ Gli elementi progettuali

Gli elementi progettuali sono di seguito esposti rispetto alla loro funzionalità e al criterio prestazionale e trovano i loro riferimenti generali nell'allegato del QCO-IC denominato Abaco di orientamento progettuale per l'attuazione delle previsioni insediative

B1_ Murazioni verdi. Le murazioni verdi hanno la funzione di mitigare dai punti di vista visivo e/o acustico e/o dell'inquinamento atmosferico le relazioni che possono verificarsi tra attività e funzioni poco compatibili, vedi ad esempio il rapporto tra aree industriali e aree residenziali piuttosto che tra aree edificate e aree di pregio paesistico-ambientale. Le murazioni verdi potranno assumere caratteri progettuali differenti ma dovranno comunque garantire le prestazioni mitigative minime per gli aspetti visivi e/o acustici e/o di inquinamento atmosferico individuati che vengono ottenuti attraverso una fascia alberata di profondità minima di 12 mt con densità e sesto di impianto come riportato nell'Abaco orientativo per l'attuazione delle previsioni di piano
Le murazioni verdi vanno realizzate all'interno dei lotti edificabili e quindi non è computabile come area a standard, a meno che esse non siano organicamente connesse alle aree verdi pubbliche o alla rete ecologica.

B2_ Quinte vegetali. Tutti i piani attuativi delle aree di espansione, laddove non debbano prevedere la realizzazione di una murazione verde, dovranno dare specifiche indicazioni per la costituzione di una quinta vegetale alberata, di almeno 3,00 mt di profondità, da costituire lungo la parte dei loro perimetri posta in adiacenza ad ambiti non edificati e a strade prospicienti ambiti non edificati.
Le quinte alberate sono da realizzare come opera di urbanizzazione primaria e la loro superficie non è computabile come area a standard.

B3_ Rete raccolta e trattamento acqua piovana per utilizzi non idropotabili. I piani attuativi dovranno dare specifiche indicazioni per la realizzazione di una rete di raccolta e distribuzione dell'acqua piovana degli spazi ad uso pubblico e privato da utilizzare per usi non idropotabili. La rete di distribuzione dell'acqua raccolta dovrà permettere almeno l'irrigazione del verde pubblico e privato.
Tale rete dovrà essere realizzata come opera di urbanizzazione primaria.

B4_ Percorsi ciclopedonali. I piani attuativi dovranno dare specifiche indicazioni per la realizzazione della rete dei percorsi ciclopedonali, funzionale a connettere l'insediamento oggetto del piano attuativo con il contesto urbano ed extraurbano di riferimento.
Tutti i piani attuativi devono contemplare interventi atti a garantire la continuità delle percorrenza ciclopedonali e di queste con gli spazi a verde pubblici definiti internamente ai comparti.
Tali percorsi, nel rispetto della normativa vigente, potranno essere costituiti da piste ciclopedonali in sede propria, da percorsi ciclopedonali in sede promiscua o entro strade di tipo residenziale.
Ogni lotto del comparto dovrà essere direttamente connesso a tali percorsi.

B5_ Strade interne ai comparti. I piani attuativi prevalentemente residenziali dovranno dare specifiche indicazioni circa le caratteristiche dimensionali e tipologiche delle strade interne ai comparti, che di norma dovranno essere di tipo residenziale (ZTL, zone 30) e quindi con priorità alle percorrenze ciclopedonali.
La sezione massima delle strade interne ai comparti, al netto di eventuali piste ciclopedonali, marciapiedi e quinte alberate, dovrà essere di 2,75+0,12+2,75 = 5,62 mt.

B6_ Parcheggi di uso pubblico. I parcheggi di uso pubblico devono essere previsti in spazi appositi al di fuori della sezioni tipo delle strade; non possono quindi essere disposti "a cassetta" lungo il margine stradale. Le tipologie preferibili sono quelle "a pettine" o "a lisca di pesce".
La pavimentazione delle aree a parcheggio di uso pubblico dovrà essere realizzata con tecniche di prato armato almeno per il 70% della loro complessiva estensione.
Per ogni stallo dovrà essere prevista la piantumazione, in adiacenza agli stalli stesi o comunque all'interno dell'area del comparto attuativo, di almeno un albero ad alto fusto.

B7_ Qualificazione energetico ambientale. Al fine di procedere alla qualificazione energetico-ambientale delle nuove volumetrie realizzabili all'interno dei piani attuativi, si statuisce che, per i piani attuativi a destinazione prevalentemente residenziale:

a. non meno del 50% della superficie lorda di pavimento delle volumetrie per le quali viene rilasciato il titolo di agibilità deve essere di classe energetica non inferiore alla B secondo le vigenti procedure regionali, e contestualmente;
b. non meno del 70% del fabbisogno energetico debba essere ricavato da fonti energetiche rinnovabili, come definite dalla normativa vigente.

Indirizzi per gli interventi sui tessuti dei NAF e negli ambiti NAF di elevato interesse storico culturale

Al fine di perfezionare e finalizzare una maggiore tutela del patrimonio edilizio di valore ambientale, per gli interventi sui tessuti dei Nuclei di Antica Formazione e all'interno dei perimetri dei Nuclei di Antica Formazione di elevato interesse storico culturale vengono esplicitati i seguenti criteri morfologici. Le presenti linee guida costituiscono un riferimento generale e non esaustivo al fine di supportare la valutazione dei progetti in sede di procedure autorizzative volte all'ottenimento dei titoli abilitativi ed alla formazione dei piani attuativi.
Resta facoltà dell'Amministrazione Comunale quella di emanare con apposite deliberazioni di Consiglio Comunale norme aggiuntive e specificative delle presenti con particolare riferimento alle tematiche di arredo urbano (tinteggiatura facciate, conformazione vetrine e insegne, illuminazione pubblica e privata, impianti mobili da collocarsi su suolo pubblico, abbattimento barriere architettoniche ecc.).
Tutti gli interventi edilizi, qualora si debbano effettuare su immobili soggetti a tutela monumentale o ambientale, siano essi inclusi o meno in piani attuativi, sono comunque subordinati all'acquisizione preventiva del relativo nulla-osta delle competenti superiori autorità amministrative (Sovrintendenza ai Beni Culturali o Servizio Regionale Beni Ambientali).
Gli interventi edilizi e le sistemazioni degli spazi circostanti inedificati o in edificabili, dovranno essere tutti indirizzati alla tutela e subordinati al ripristino, ove compromessi, dei tradizionali valori architettonici, ambientali e d'uso. In generale, dovranno essere conservati gli elementi architettonici preesistenti reimpiegando, ove possibile, il materiale originario o riproducendone la morfologia. In assenza di documentazione si assumerà come modello quello degli edifici preesistenti e circostanti.

In generale, le murature di fabbrica dovranno allinearsi, verso strada, sul filo esterno delle costruzioni preesistenti o, in subordine, circostanti, evitando sfondati, porticati o logge.

Tetti
Le coperture dovranno essere realizzate o confermate a falde piane con pendenza tipica tradizionale (30-35%, fino ad una pendenza massima del 40%) e manto di copertura in "coppi a canale tradizionali", utilizzando dove possibile il materiale originale. È ammesso l'uso di sottocoppo colorato se il manto di coppi è posato a singolo e di tegole in "finto coppo". Nelle coperture, con riferimento alle falde rivolte verso le strade pubbliche non potranno essere realizzate nuove aperture salvo quelle necessarie alla manutenzione del manto. Non sono ammesse terrazze nello sviluppo di falda e modificazione delle pendenze, prominenti scossaline, abbaini nuovi, timpani. Abbaini e comignoli, anche nuovi, dovranno essere di foggia tradizionale o riportati ad essa. È vietata la creazione di volumi tecnici sporgenti dalle linee di falda salvo che per i cosiddetti "muri taglia fuoco", per gli abbaini e i comignoli.
Nel caso di interventi mirati a consentire il recupero ad uso abitativo di sottotetti esistenti, al fine di consentire l'abitabilità di preesistenti spazi di sottotetto è ammessa la formazione di pozzi di luce preferibilmente sulle falde inclinate verso il cortile. L'aggetto delle falde sui timpani di frontespizio laterale non deve superare i 10 cm (sagomandosi in modo opportuno la relativa eventuale scossalina).

Gronde
Sono vietate misure e materiali non appropriati al fabbricato ed al contesto. Non potranno pertanto aggettare più di 100 cm dal filo facciate, dovranno essere realizzate in legno o rivestite da mensole e frontalini in laterizio o beola di foggia tradizionale. Le gronde delle falde sui timpani non dovranno superare i 10 cm. I canali di gronda ed i pluviali, come le scossaline, non dovranno superare i cm 20 di parte visibile. I pluviali discendenti dovranno tramutarsi in ghisa (o materiale a questa similare) a mt 2,50 dal marciapiede oppure essere conglobati alla muratura stessa. I canali di gronda e i pluviali dovranno realizzarsi in rame o in altro materiale purché verniciato di colore scuro e non sporgere dal filo esterno del muro sino all'altezza di 4 mt dal marciapiede stradale.

Aperture e serramenti

Sono da confermare o realizzare aperture (portoni, porte, finestre) nella tradizione e proporzioni del luogo, compreso il filo di impostazione del serramento, rispetto allo spessore murario. Si prescrive l'uso del legno tinteggiato opaco coprente e nel caso di finestra e/o porte-finestre in forma a due ante con montante centrale e quattro specchiature. I serramenti esterni saranno dello stesso materiale e tinteggiatura, in forma di doppia anta piena (antoni) o con gelosie (persiane tradizionali). Sono vietati i serramenti metallici, l'uso di legnami esotici, vetri altamente riflettenti e serramenti avvolgibili (tapparelle). Non sono ammesse ante o simili a piano terra, ma solo inferriate (da riprodursi nei materiali e forme le morfologie originali) arretrate rispetto il filo muro ed eventualmente scuri interni. Con lo stesso materiale e tinteggiatura ed in forma di doghe dovranno essere realizzati i portoni e portoncini. I serramenti delle vetrine possono essere finite solo con davanzali e soglie esterne in cotto o pietra, purchè non lucida e di disegno semplice. Gli altri contorni e spigoli vanno finiti con l'intonaco, non sono quindi ammesse le cornici di altro materiale. Non sono inoltre ammesse tettoie di qualsiasi tipo sopra gli ingressi e le altre aperture. Le vetrine dei negozi e laboratori potranno realizzarsi anche in vetro e metallo, purché verniciato opaco e di colore scuro. Salvo il rispetto di irregolarità preesistenti, le finestre dovranno risultare di dimensioni omogenee e allineate tra di loro, sia in senso orizzontale che verticale. La larghezza delle finestre, di norma, non potrà superare i 100 cm, quella dei passi carrai non potrà superare i 300 cm, quella dei negozi non potrà superare i 300 cm.

Elementi stilistici

Vanno tassativamente mantenuti e/o recuperati gli elementi distintivi che caratterizzano l'edificio (icone, modanature di sottogronda, cornici alle aperture, meridiane di facciata, affreschi, decorazioni, elementi decorativi in cemento, ecc…).

Intonaci e facciate

Per i rivestimenti esterni è fatto obbligo usare solo l'intonaco civile liscio, senza rilievi, graffiature, strollature eccessive. Sono ammesse zoccolature non più alte di cm 80 dal marciapiede. Sono quindi vietati piastrellature, pietre naturali e marmi.

Salvo il caso di rifacimento integrale di cornici fatiscenti, le aperture si adorneranno solamente di davanzali e soglie esterne che, ove non realizzate in cotto potranno anche essere in pietra naturale o artificiale, purché non lucida né lucidabile e di semplice disegno. Cornici, anteridi, lesene e marcapiani dovranno essere realizzati in cotto intonacato, privilegiando in caso di obiettiva fatiscenza, il ripristino delle sagome originali.

Ad eccezione delle cornici di gronda e di finestre, nonché delle fasce marcapiano, non saranno ammessi balconi o altri corpi aggettanti dalle facciate poste a confine con spazi pubblici. È ammessa l'apertura di logge a filo del fronte se la loro forma è comunque coerente con le caratteristiche morfologiche e tipologiche dell'edificio. Eventuali balconi aggettanti su spazi privati saranno ammessi solo se realizzati con disegno di foggia tradizionale. Dovranno conservarsi tutti gli elementi decorativi tradizionali preesistenti (cornici, mensole, insegne, fregi ecc.). All'interno degli edifici andrà comunque prevista la conservazione degli elementi architettonici di maggior pregio, i solai a cassettoni di buona fattura, i porticati, le logge, le scale e le colonne e, in generale quant'altro venga riconosciuto come meritevole di salvaguardia.

Colore

Per le tinte vanno usate tonalità adeguate che riprendono quelle preesistenti, dove documentate. La coloritura delle facciate, delle inferriate e dei serramenti visibili dall'esterno, dovrà essere eseguita con tecnologie tradizionali o che ne riproducano gli effetti, ripristinando ove possibile le colorazioni preesistenti.

Recinzioni e pavimentazioni esterne

Sono vietate nuove recinzioni, in particolare nelle corti rurali storicamente costituite. Nella conferma di quelle esistenti vanno sostituiti i manufatti prefabbricati in cemento o simili senza alterarne la quota. In genere va preferita la soluzione di minor impatto visivo e costruttivo, privilegiando le tecniche più leggere (ove preesistente è possibile ripristinare il muro di cinta mantenendone le caratteristiche e le fattezze del muro originario).

Le pavimentazioni esterne costituiscono l'elemento di connotazione materia del piano orizzontale degli spazi pubblici e concorrono fortemente all'immagine complessiva dei luoghi, non è ammessa l'eliminazione anche parziale di pavimentazioni storiche anche per il passaggio di condotte e reti tecnologiche di qualsiasi natura. Va ripristinato lo stato dei luoghi e, nelle situazioni già degradate, il restauro della pavimentazione originaria.

La pavimentazione degli spazi esterni di pertinenza delle costruzioni private sarà realizzata in ciottoli, in cotto o in pietre naturali (tipo granito o beola) o altro materiale preventivamente autorizzato.

Giardini e verde urbano

Poiché il patrimonio arboreo va soggetto a forme di decadenza, nel caso di alto valore (monumento naturale) dell'albero si richiede una attenzione conservativa assoluta (dendrochirurgia, restauro, rivitalizzazione) utilizzando esperti botanici. Nel caso invece di necessari abbattimenti, vanno sostituiti con esemplari della stessa specie, nel rispetto dei disegni originari del giardino (mappe, catasto, documenti storici) ed impiegando esemplari (con dimensioni quanto più possibile vicino a quelli abbattuti, con un'altezza minima di tre metri nel caso di alberi di grosse dimensioni). Tale normativa vale anche per i viali presenti nel tessuto urbano. Non sono ammesse modifiche alcune nel disegno dei giardini storici, dove deve prevalere la manutenzione ed il restauro conservativo. Le nuove alberature dovranno essere preferibilmente scelte tra le essenze nostrane con l'esclusione delle conifere come alberatura esclusiva.

Cartellonistica ed insegne

La crescente domanda di comunicazione commerciale comporta grossi problemi di impatto e disordine visivo con una presenza invasiva di immagini non coordinate. Sono quindi ammesse solo scritte a carattere informativo, di dimensioni contenute che non interferiscano con la lettura e la percezione dell'ambiente circostante. Dovrà pertanto essere rispettata la loro corretta collocazione in ordine alla salvaguardia delle visuali importanti, dei coni ottici, degli edifici monumentali. Dimensioni e colori non debbono inoltre alterare la gamma delle tonalità presenti nell'ambiente circostante. E' vietata la realizzazione di nuove insegne in plexiglas con superficie semplice o scatolato luminoso. Vanno preferite quelle realizzate in lamiera verniciata (max 50x50 cm) applicate a muro od a bandiera. Sono ammesse scritte applicate direttamente sulle facciate.

Barriere architettoniche

In ottemperanza al dettaglio legislativo tutti gli interventi dovranno prevedere accorgimenti tecnici atti ad assimilare idonea accessibilità alle parti comuni ed alle singole unità immobiliari poste anche ai piani superiori. Gli accorgimenti di cui sopra potranno essere attivati, anche nel caso di soluzioni alternative e sostitutive a quelle di legge, solo quando non alterino i caratteri architettonici od artistici degli immobili.

Ascensori e montacarichi

La realizzazione di ascensori e montacarichi negli edifici esistenti dovrà avvenire nel rispetto delle modalità di intervento a cui il singolo edificio è assoggettato, senza alterare il profilo altimetrico delle coperture. Qualora l'intervento edilizio preveda l'abolizione o il ridimensionamento di una scala, purchè priva di caratteri di pregio tipologico, gli ascensori ed i montacarichi vanno preferibilmente localizzati all'interno del vano scala reso libero. Nel caso in cui le caratteristiche architettoniche, decorative e distributive dell'edificio non consentano l'ubicazione dell'ascensore nell'ambito del volume esistente, la sua localizzazione e realizzazione formerà oggetto di piano di recupero, secondo le procedure previste.

Nuovi edifici

Ogni operazione di ristrutturazione edilizia o di nuova edificazione dovrà essere eseguita nel rispetto delle preesistenze ambientali nel cui ambito l'edificio si colloca. L'inserimento nell'ambiente dei nuovi manufatti non deve necessariamente avvenire mediante la ripetizione di elementi formali e tecnologici caratteristici della edilizia della città antica, ma potrà realizzarsi seguendo nuovi processi tecnologici, pur nel rispetto dei caratteri morfologici dell'ambiente e sulla base dell'organizzazione fondiaria originaria. In ogni caso è obbligatorio l'inserimento a cortina sui fronti stradali, dei nuovi edifici, qualora questa risulti essere la caratteristica dell'isolato entro cui essi si collocano.

Autorimesse private

È consentita la realizzazione di autorimesse private, in eventuale adeguamento alle quantità fissate dalla legge, con le seguenti limitazioni:

a. negli edifici localizzati nel perimetro dei Nuclei di Antica Formazione di elevato pregio storico culturale è esclusa la realizzazione di autorimesse private allorché essa comporti la creazione di nuovi volumi o nuove aperture nei fronti della strada;

b. negli spazi aperti la realizzazione di autorimesse interrate è consentita a condizione che risulti comunque assicurata dopo l'intervento la fruibilità degli spazi suddetti, restituiti al livello preesistente; in tal caso l'accesso alle autorimesse dovrà avvenire con le modalità consentite dalle vigenti disposizioni in materia.
c. non è mai ammessa la realizzazione di autorimesse sotterranee in presenza di spazi alberati o quando ciò comporti alterazioni a cavedi o cortili interni agli edifici.

APPENDICE 2 _ I BENI E AMBITI OGGETTO DI TUTELA

CODICE VINCOLO	NOME	TIPOLOGIA VINCOLO	RIFERIMENTO ATTO	INDIRIZZO
CMG_BV_001	Vecchio Mulino	Comunale di Facciata	PRG	via Roma n.20

Fonte: comune di Cumignano sul Naviglio