



COMUNE DI

# SANTA CRISTINA E BISSONE

PROVINCIA DI PAVIA

# PGT

Piano di Governo del Territorio

ai sensi della Legge Regionale 11 marzo 2005, n 12

# 15

# PdR

## Piano delle Regole

Fascicolo

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE - **APPROVAZIONE**

allegato alla deliberazione di Consiglio Comunale n.      del

SINDACO  
Sig. Elio Giovanni Grossi

PROGETTISTA  
dott. arch. Mario Mossolani

SEGRETARIO  
Dott. Angela Barletta

COLLABORATORI  
dott. urb. Sara Panizzari  
dott. Giulia Natale  
dott. ing. Marcello Mossolani  
geom. Mauro Scano

TECNICO COMUNALE  
Arch. Paolo Bersani

STUDI NATURALISTICI  
dott. Massimo Merati  
dott. Niccolò Mapelli



STUDIO MOSSOLANI

urbanistica architettura ingegneria

via della pace 14 - 27045 casteggio (pavia) - tel. 0383 890096 - telefax 0383 82423 - [www.studiomossolani.it](http://www.studiomossolani.it)

# COMUNE DI SANTA CRISTINA E BISSONE

## Provincia di Pavia

# PGT

## Piano di Governo del Territorio

### PIANO DELLE REGOLE

## NORME TECNICHE

### INDICE

<b>PARTE I.</b>	<b>DISPOSIZIONI GENERALI .....</b>	<b>5</b>
<b>CAPO I.</b>	<b>CONTENUTO DEL PDR E SUA ATTUAZIONE .....</b>	<b>6</b>
	Articolo 1 Contenuto del piano delle regole.....	6
	Articolo 2 Rapporto con gli altri documenti del PGT.....	6
	Articolo 3 Attuazione del Piano delle Regole.....	6
<b>CAPO II.</b>	<b>INDICI E PARAMETRI URBANISTICI .....</b>	<b>8</b>
	Articolo 4 Definizione dei parametri e degli indici edilizi.....	8
	Articolo 5 Parametri ed indici per l'edificazione.....	8
	Articolo 6 Disposizioni relative alle distanze .....	11
<b>CAPO III.</b>	<b>AREE DI PERTINENZA E PARCHEGGI DI PERTINENZA.....</b>	<b>13</b>
	Articolo 7 Aree di pertinenza e utilizzazione degli indici. ....	13
	Articolo 8 Parcheggi di pertinenza .....	13
<b>CAPO IV.</b>	<b>DESTINAZIONI D'USO .....</b>	<b>15</b>
	Articolo 9 Destinazioni d'uso: definizione .....	15
	Articolo 10 Elenco delle destinazioni d'uso .....	15
<b>CAPO V.</b>	<b>DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI .....</b>	<b>20</b>
	Articolo 11 Definizione degli interventi.....	20
<b>CAPO VI.</b>	<b>AMBITI DI TRASFORMAZIONE SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO .....</b>	<b>23</b>
	Articolo 12 Modalità di attuazione, contenuti e procedure dei permessi di costruire convenzionato .....	23
	Articolo 13 Aree per servizi e realizzazione delle opere nei permessi di costruire convenzionato .....	23
	Articolo 14 Convenzione dei permessi di costruire convenzionato .....	23

	Articolo 15	Parametrazione delle aree per servizi dei permessi di costruire convenzionato.....	24
<b>CAPO VII.</b>	<b>RISPARMIO ENERGETICO E BONIFICA .....</b>		<b>25</b>
	Articolo 16	Risparmio energetico.....	25
	Articolo 17	Bonifica.....	25
<b>PARTE II.</b>	<b>ORGANIZZAZIONE DEL TERRITORIO .....</b>		<b>26</b>
	Articolo 18	I sistemi del territorio .....	27
<b>TITOLO I.</b>	<b>SISTEMA DELLO SPAZIO COSTRUITO .....</b>		<b>28</b>
	Articolo 19	Suddivisione del sistema dello spazio costruito .....	28
<b>CAPO II.</b>	<b>CAPO I CITTÀ STORICA .....</b>		<b>29</b>
	Articolo 20	Individuazione dei nuclei di antica formazione e degli ambiti e degli edifici di valore storico-ambientale.....	29
	Articolo 21	Ambiti residenziali della città storica "A": definizione, modalità di attuazione e modalità di intervento .....	29
	Articolo 22	Ambiti residenziali della città storica "A": prescrizioni planovolumetriche .....	32
	Articolo 23	Ambiti residenziali della città storica "A": prescrizioni morfologiche .....	32
	Articolo 24	Ambiti residenziali della città storica "A": aree libere e giardini .....	35
	Articolo 25	Ambiti residenziali della città storica "A": recupero ai fini abitativi di sottotetti esistenti.....	36
	Articolo 26	Ambiti residenziali della città storica "A": parcheggi privati.....	36
	Articolo 27	Modalità di presentazione del progetto edilizio.....	37
<b>CAPO III.</b>	<b>TESSUTO URBANO CONSOLIDATO .....</b>		<b>38</b>
	<i>SEZIONE 1</i>	<i>TESSUTO URBANO CONSOLIDATO RESIDENZIALE .....</i>	<i>38</i>
	Articolo 28	Ambiti del tessuto urbano consolidato residenziale: norme generali, modalità di attuazione, indici e parametri .....	38
	Articolo 29	Ambiti del tessuto urbano consolidato residenziale: recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti .....	40
	<i>SEZIONE 2</i>	<i>TESSUTO URBANO CONSOLIDATO PRODUTTIVO.....</i>	<i>42</i>
	Articolo 30	Ambiti del tessuto urbano consolidato produttivo D: norme generali .....	42
	Articolo 31	Ambiti del tessuto urbano consolidato produttivo.....	42
	Articolo 32	Norme speciali per gli ambiti di trasformazione produttiva soggetti a permesso di costruire convenzionato.....	44
	Articolo 33	Ambiti destinati a distributori di carburanti .....	47
<b>CAPO IV.</b>	<b>CAPO III TESSUTO URBANO DA CONSOLIDARE.....</b>		<b>49</b>
	Articolo 34	Ambiti del tessuto urbano da consolidare .....	49
	Articolo 35	Ambiti del tessuto urbano da consolidare residenziale: recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti .....	49
<b>TITOLO II.</b>	<b>SISTEMA DELLO SPAZIO APERTO .....</b>		<b>50</b>
<b>CAPO I.</b>	<b>AMBITI DESTINATI ALL'AGRICOLTURA .....</b>		<b>51</b>
	Articolo 36	Ambiti destinati all'agricoltura: norme generali .....	51
	Articolo 37	Ambiti destinati all'agricoltura: disposizioni particolari per gli allevamenti di bestiame .....	53
	Articolo 38	Ambiti destinati all'agricoltura: interventi sugli edifici esistenti.....	54
	Articolo 39	Ambiti destinati all'agricoltura: prescrizioni sulla forma e sui materiali .....	55
	Articolo 40	Ambiti agricoli delle cascine storiche .....	56
	Articolo 41	Ambiti agricoli di frangia urbana.....	58
	Articolo 42	Ambiti agricoli strategici.....	58
	Articolo 43	Ambiti agricoli di conservazione morfologica.....	59
	Articolo 44	Ambiti agricoli di riqualificazione ecologica .....	59
	Articolo 45	Ambiti agricoli di protezione visiva delle cascine .....	60
<b>CAPO II.</b>	<b>AMBITI DI SALVAGUARDIA DELLE PREESISTENZE AMBIENTALI .....</b>		<b>61</b>
	Articolo 46	Ambiti dei corsi d'acqua .....	61
	Articolo 47	Aree di rischio archeologico.....	61
	Articolo 48	Corridoi ecologici.....	61
<b>CAPO III.</b>	<b>AMBITI DI PERTINENZA DOMESTICA .....</b>		<b>62</b>
	Articolo 49	Ambiti del verde privato.....	62
<b>CAPO IV.</b>	<b>AMBITI DELLE ATTIVITÀ ESTRATTIVE .....</b>		<b>63</b>
	Articolo 50	Ambiti di cava .....	63
<b>TITOLO III.</b>	<b>SISTEMA DEI SERVIZI .....</b>		<b>64</b>
	Articolo 51	Ambiti dei servizi e della viabilità.....	64
<b>TITOLO IV.</b>	<b>LIMITI DI RISPETTO.....</b>		<b>65</b>
	Articolo 52	Linee di arretramento stradale .....	65
	Articolo 53	Aree ferroviarie e linee di arretramento ferroviario .....	65
	Articolo 54	Fasce di rispetto cimiteriale.....	66

	Articolo 55	Fasce di rispetto dei corsi d'acqua.....	66
	Articolo 56	Fasce di rispetto degli elettrodotti e norme sulle cabine elettriche.....	67
	Articolo 57	Fasce di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile.....	68
<b>TITOLO V.</b>	<b>DISCIPLINA DEL COMMERCIO.....</b>		<b>69</b>
	Articolo 58	Definizione delle attività di commercio al dettaglio in sede fissa.....	70
	Articolo 59	Insediamiento di attività commerciali nel PdR.....	70
	Articolo 60	Contestualità tra le procedure edilizie e quelle amministrative e commerciali.....	70
<b>TITOLO VI.</b>	<b>PRESCRIZIONI GEOLOGICHE ED IDROGEOLOGICHE.....</b>		<b>72</b>
	Articolo 61	Indicazioni geologico-tecniche.....	72
	Articolo 62	Analisi sismiche.....	73
<b>PARTE III.</b>	<b>DISCIPLINA DEL PAESAGGIO.....</b>		<b>74</b>
<b>TITOLO I.</b>	<b>TUTELA DEI BENI PAESAGGISTICI DEL D.LGS. 42/2004.....</b>		<b>75</b>
	Articolo 63	Tutela dei beni paesaggistici del d.lgs. 42/2004: art. 134.....	75
	Articolo 64	Tutela dei beni paesaggistici del d.lgs. 42/2004: art. 136, comma 1, lettere a) e b).....	75
	Articolo 65	Tutela dei beni paesaggistici del d.lgs. 42/2004: art. 136, comma 1, lettere c) e d).....	75
	Articolo 66	Tutela paesaggistica di aree ed immobili del d.lgs. 42/2004: art. 142 (ex "vincolo Galasso").....	76
<b>TITOLO II.</b>	<b>TUTELA PAESAGGISTICA DEGLI AMBITI DEL TITOLO III DELLE NORME DEL PIANO TERRITORIALE REGIONALE.....</b>		<b>78</b>
<b>CAPO I.</b>	<b>TUTELA PAESAGGISTICA DEGLI AMBITI DEGLI ARTT. 17 E 19 DELLE NORME DEL PPR.....</b>		<b>79</b>
	Articolo 67	Tutela paesaggistica degli ambiti dell'art. 17: ambiti di elevata naturalità.....	79
	Articolo 68	Tutela paesaggistica degli ambiti dell'art. 19: Tutela e valorizzazione dei laghetti di cava.....	80
<b>CAPO II.</b>	<b>TUTELA PAESAGGISTICA DEGLI AMBITI DELLA RETE IDROGRAFICA NATURALE FONDAMENTALE (ART. 20 DELLE NORME DEL PPR).....</b>		<b>82</b>
	<i>SEZIONE 1 TUTELA PAESAGGISTICA DELLA RETE IDROGRAFICA NATURALE FONDAMENTALE: INDICAZIONI GENERALI.....</i>		<i>82</i>
	Articolo 69	Tutela e riqualificazione paesaggistica della rete idrografica naturale fondamentale: indicazioni generali.....	82
	<i>SEZIONE 2 TUTELA PAESAGGISTICA DELLA RETE IDROGRAFICA NATURALE FONDAMENTALE: FIUME PO</i>		<i>83</i>
	Articolo 70	Tutela e riqualificazione paesaggistica del fiume Po: obiettivi ed ambiti di riferimento paesaggistico.....	83
	Articolo 71	Fiume Po: ambito di tutela paesaggistica del sistema vallivo.....	84
	<i>SEZIONE 3 TUTELA PAESAGGISTICA DELLA RETE IDROGRAFICA ARTIFICIALE DELLA PIANURA: RETE IRRIGUA</i>		<i>84</i>
	Articolo 72	Infrastruttura idrografica artificiale della pianura: rete irrigua.....	84
<b>CAPO III.</b>	<b>TUTELA PAESAGGISTICA DEI GEOSITI E DEI SITI UNESCO (ART. 22 E 23 DELLE NORME DEL PPR).....</b>		<b>87</b>
	Articolo 73	Geositi.....	87
	Articolo 74	Siti UNESCO.....	88
<b>CAPO IV.</b>	<b>RETE VERDE E RETE ECOLOGICA (ART. 24 DELLE NORME DEL PPR).....</b>		<b>89</b>
	Articolo 75	Rete verde regionale e rete verde comunale.....	89
	Articolo 76	Rete ecologica comunale.....	90
<b>CAPO V.</b>	<b>CENTRI, NUCLEI E INSEDIAMENTI STORICI E CASCINE STORICHE (ART. 25 DELLE NORME DEL PPR).....</b>		<b>92</b>
	Articolo 77	Individuazione e tutela dei Centri, Nuclei e Insediamenti Storici e delle cascate storiche.....	92
<b>CAPO VI.</b>	<b>VIABILITÀ STORICA, BELVEDERE, VISUALI SENSIBILI E PUNTI DI OSSERVAZIONE (ART. 25 DELLE NORME DEL PPR).....</b>		<b>93</b>
	Articolo 78	Riconoscimento e tutela della viabilità storica e d'interesse paesaggistico.....	93
	Articolo 79	Belvedere, visuali sensibili e punti di osservazione del paesaggio lombardo.....	94
<b>CAPO VII.</b>	<b>INDICAZIONI PER I FENOMENI DI DEGRADO PAESAGGISTICO.....</b>		<b>95</b>
	Articolo 80	Riqualificazione paesaggistica di aree ed ambiti degradati o compromessi e contenimento dei processi di degrado.....	95
	Articolo 81	Prescrizioni per la riqualificazione paesaggistica di aree ed ambiti degradati o compromessi.....	96

Articolo 82	Prescrizioni per la qualità paesaggistica di particolari interventi al fine di evitare processi di degrado .....	97
Articolo 83	Prescrizioni per la qualità paesaggistica al fine di evitare processi di degrado: impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili (FER) .....	98
<b>TITOLO III.</b>	<b>TUTELA DEI PIANI DI RECUPERO .....</b>	<b>100</b>
Articolo 84	Tutela paesaggistica dei piani di recupero .....	100
<b>TITOLO IV.</b>	<b>ESAME PAESISTICO DEI PROGETTI .....</b>	<b>101</b>
Articolo 85	Esame paesistico dei progetti.....	101
Articolo 86	Classificazione del territorio in relazione alla sensibilità paesistica.....	101
<b>PARTE IV.</b>	<b>NORME FINALI E TRANSITORIE .....</b>	<b>102</b>
Articolo 87	Edifici in contrasto con le prescrizioni del Piano delle Regole.....	103
Articolo 88	Deroghe.....	103
<b>ALLEGATO 1</b>	<b>SPECIE ARBOREE E ARBUSTIVE CONSIGLIATE .....</b>	<b>104</b>
1.	Caratteri qualificanti delle specie autoctone.....	105
2.	Principi di progettazione per impiegare correttamente le specie autoctone.....	105
3.	Elenco delle specie arboree autoctone e consigliate .....	106
4.	Specie arboree da frutta autoctone e consigliate.....	107
5.	Specie arbustive consigliate .....	107

# **PARTE I.      DISPOSIZIONI GENERALI**

## **CAPO I. CONTENUTO DEL PDR E SUA ATTUAZIONE**

### **Articolo 1 Contenuto del piano delle regole**

1. Il piano delle regole, ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della LR 12/2005 e successive modificazioni ed integrazioni, all'interno dell'intero territorio comunale, disciplina:
  - a) gli ambiti del tessuto urbano consolidato
  - b) le aree destinate all'agricoltura;
  - c) le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
  - d) le aree non soggette a trasformazione urbanistica.
2. Il piano delle regole, inoltre:
  - e) indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
  - f) individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
  - g) contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'articolo 57, comma 1, lettera b) della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12.
3. Le indicazioni contenute nel piano delle regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
4. Il piano delle regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile.
5. Le indicazioni contenute nel piano delle regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
6. Il piano delle regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

### **Articolo 2 Rapporto con gli altri documenti del PGT**

1. Per quanto riguarda i temi non trattati dal PDR e dalle presenti norme, si deve fare riferimento agli altri atti del PGT: Documento di Piano e Piano dei Servizi.
2. In particolare, le disposizioni per gli ambiti di trasformazione del DDP prevalgono sulle prescrizioni contenute nelle presenti norme.

### **Articolo 3 Attuazione del Piano delle Regole**

1. Il PDR si attua nei modi seguenti:
  - a) nella generalità dei casi, con intervento edilizio diretto, ossia con permesso di costruire o con denuncia di inizio attività).
  - b) con permesso di costruire convenzionato (di cui all'art. 10, comma 2 della LR 12/05), nei casi previsti nell'ambito della città storica, di cui al successivo Articolo 20.
  - c) con piano di recupero, nei casi previsti negli ambiti città storica, di cui al successivo Articolo 20, secondo le indicazioni del DDP.
2. Si ricorda che i piani attuativi, relativi agli ambiti di trasformazione del PGT, sono individuati e disciplinati dal Documento di Piano, ai sensi dell'articolo 8 della LR 12/2005. Il presente PDR, pertanto, non se ne occupa.
3. Definizione del permesso di costruire convenzionato  
Il permesso di costruire convenzionato riguarda gli interventi in ambiti già edificati, appartenenti al tessuto storico o al tessuto da consolidare, già dotati in tutto o in parte delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, che devono essere completate o recuperate.

Il rilascio del permesso di costruire convenzionato è subordinato alla stipula con il comune di una convenzione che preveda: la cessione gratuita delle aree necessarie alle urbanizzazioni, la definizione degli assetti planovolumetrici, la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Le opere di urbanizzazione primaria da realizzare o da potenziare saranno definite di volta in volta, a seconda dei casi, e riguarderanno:

- cessione gratuita delle aree e realizzazione delle opere indicate nelle tavole grafiche del PdR, riferite a: ampliamenti della sede stradale, realizzazione di parcheggi o altre funzioni indicate graficamente nelle tavole;
- realizzazione o potenziamento dei servizi a rete mancanti o carenti (reti di fognatura, telefono, gas, elettricità), necessari per le opere oggetto del permesso di costruire convenzionato e delle eventuali opere di mitigazione o miglioramento ecologico.

Il contenuto della convenzione può variare in rapporto alla sua specifica funzione e tipologia dell'intervento e deve comunque contenere le opportune garanzie fideiussorie, l'impegno degli interessati a procedere all'attuazione delle opere di urbanizzazione primaria contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento edilizio, il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione corredato di computo metrico estimativo.

In sede di rilascio del permesso di costruire il comune autorizza l'esecuzione di tutte o di alcune delle opere, dettando le prescrizioni eventualmente necessarie e determina il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione riducendolo dell'ammontare del costo delle opere da realizzarsi direttamente.

Rimangono comunque ad esclusivo carico dell'interessato le estensioni di rete riferibile al solo intervento richiesto e gli allacciamenti ai pubblici servizi.

## CAPO II. INDICI E PARAMETRI URBANISTICI

### Articolo 4 Definizione dei parametri e degli indici edilizi

1. Le definizioni ed i parametri contenute nel presente Capo, sono comuni al Documento di Piano, al Piano dei Servizi ed al Piano delle Regole, del Piano di Governo del Territorio del comune di Santa Cristina e Bissone.

### Articolo 5 Parametri ed indici per l'edificazione

1. St (mq) - Superficie territoriale

È costituita dalla superficie complessiva di un'area sulla quale il PGT si attua a mezzo di un piano attuativo. Essa comprende tutte le superfici fondiariae (Sf) destinate alla edificazione e le aree rimanenti, comprese quelle necessarie per la urbanizzazione primaria (U1) e la urbanizzazione secondaria (U2), da reperire nel corso dell'attuazione, comprese all'interno della sua perimetrazione. Tutte le aree facenti parte della St concorrono alla determinazione della volumetria e/o della superficie lorda di pavimento (SLP) edificabile.

2. Sf (mq) - Superficie fondiaria

È costituita dalla superficie dell'area di pertinenza edificabile degli edifici esistenti o di previsione, sulla quale il PGT si attua con intervento edilizio diretto, successivo o no ad un piano attuativo. Essa pertanto non comprende le aree per la urbanizzazione primaria (U1) e secondaria (U2).

3. SLP (mq) - Superficie Lorda di Pavimento

È costituita dalla somma di tutte le superfici di pavimento comprese entro il profilo esterno delle pareti di chiusura dell'edificio.

Sono compresi nel calcolo della SLP:

- I locali di tutti i piani (fuori terra, interrati, seminterrati, di sottotetto e soppalchi), se destinati a residenza, uffici od attività produttive o commerciali o a queste assimilabili;
- le strutture destinate a fienile, capannone e simili, anche se aperte.

Sono esclusi dal calcolo della SLP:

- a) i volumi tecnici emergenti dall'estradosso dell'ultimo piano abitabile o agibile ed adibiti a vano scala, vano e locale macchina ascensore, ecc.
- b) le tettoie e le pensiline di protezione degli ingressi pedonali poste lungo la recinzione;
- c) le logge, i porticati, gli androni passanti, le terrazze, i balconi, le scale di sicurezza antincendio, gli ascensori e i montacarichi aperti;
- d) i locali di servizio dell'edificio (quali cantina, lavanderia, bagno di servizio, deposito e simili, spazi per le apparecchiature degli impianti idrici, di depurazione, di riscaldamento e raffrescamento, di condizionamento dell'aria, centraline e contatori dell'energia elettrica o del gas e simili, locali per le macchine degli ascensori e per la raccolta delle immondizie, serbatoi, silos,), qualora abbiano altezza netta interna non superiore a m 2,40. Nel caso in cui l'intradosso del soffitto dei locali sia emergente più di m 0,60 rispetto alla quota zero convenzionale, vengono computati al fine dell'applicazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;
- e) i locali di sottotetto, praticabili ed accessibili anche a mezzo di scala non fissa, qualora non abbiano nessuno dei seguenti requisiti:
  - soffitto piano o con pendenza inferiore al 28% o superiore al 45%;
  - finestre, portefinestre, abbaini o cappuccine e ogni altro tipo di apertura (apribile o fissa, verticale orizzontale o in andamento di falda, ecc.) che consentano – con verifica su ogni locale e sulla media di tutti i locali - un rapporto di aeroilluminazione o di illuminazione o di aerazione superiore o uguale a 1/20;
  - affacci di porte o finestre o portefinestre su balconi e terrazzi;

- altezza interna (misurata dal pavimento al punto più alto del soffitto - piano o inclinato, indipendentemente dalla presenza di travi, tiranti, controsoffitti, partizioni di qualunque tipo e simili) di ogni locale o parte di locale o abbaino:
  - altezza media ponderale superiore a m 2,40;
  - altezza minima all’imposta superiore a m 1,50;
- f) i vani degli abbaini o cappuccine qualora non abbiano nessuno dei seguenti requisiti, precisando che sono consentiti solo con pendenza di falda uguale a quella della falda del tetto da cui emergono:
  - larghezza netta interna in pianta superiore a m 1,00;
  - superficie in pianta superiore a m<sup>2</sup> 3,00;
  - aperture (verticali, orizzontali o inclinate) superiori a m 0,90x0,90 o a diametro di m 0,90 se circolari;
  - numero superiore a uno per ogni vano scala o scala che consenta l’accesso al piano di sottotetto (sia di edificio unifamiliare sia di edificio plurifamiliare);
- g) le piccole costruzioni di servizio anche isolate (quali legnaie, e ripostigli, piccoli depositi per attrezzi, barbecue e grill) con altezza massima Hr di m 2,20 e Sc = SLP = massima m<sup>2</sup> 4,00 e nel numero di una per ogni unità immobiliare;
- h) le cucce per cani, gatti e animali domestici con altezza massima Hr di m 1,50;
- i) le strutture aperte decorative o di arredo (quali pergolati e gazebo), realizzate senza pareti perimetrali, copertura in materiale leggero (incannucciato, tenda e simili), altezza Hr non superiore a m 2,60 misurata a partire dalla quota zero convenzionale, superficie interessata non superiore a m<sup>2</sup> 10,00 e nel numero di una per ogni abitazione
- l) i locali destinati al ricovero delle autovetture qualora:
  - siano sottostanti al primo piano agibile, in qualunque misura;
  - siano in corpo autonomo completamente interrato, ossia emergente non più di m 0,60 misurati dalla quota zero convenzionale fino all’intradosso del soffitto, in qualunque misura;
  - siano in corpo autonomo fuori terra, nella misura massima di 1 m<sup>2</sup> ogni 10 m<sup>3</sup> di volume e con altezza netta interna non superiore a m 2,50 ed Hr non superiore a m 3,00
- m) le tettoie poste a protezione degli impianti di distribuzione di carburante.
- n) limitatamente agli ambiti produttivi:
  - le tettoie aperte almeno su due lati fino a m 5,00 di profondità
  - le coperture leggere tipo tunnel mobile e copri scopri

### 3.1. V (mc) - Volume degli edifici

Il volume si ottiene sommando le superfici lorde complessive di pavimento SLP di ogni piano, moltiplicate per l'altezza virtuale di m 3,00, a prescindere dall'effettiva minore o maggiore altezza interna dei locali, per qualsiasi destinazione.

Per gli edifici esistenti, aventi altezza netta interna maggiore di m 2,70, misurata dal pavimento all'intradosso del soffitto, il volume si ottiene moltiplicando la SLP per l'altezza netta interna effettiva.

### 3.2. Qz (m) - Quota zero.

La quota zero corrisponde alla quota media del piano di campagna esistente o di progetto (purché quest'ultimo non si scosti più di 1,00 m dal piano di campagna originario).

È sempre ammessa la possibilità di riempimento dei terreni posti a quota più bassa rispetto alla strada (esistente o di progetto o di piano attuativo), al fine dello smaltimento delle reti fognarie, fino ad un massimo 1,00 m rispetto alla quota zero convenzionale. Oltre tale misura verrà conteggiata per la parte eccedente

### 3.3. He (m) - altezza massima degli edifici

E' misurata a partire dalla quota zero convenzionale (Qz), fino all'intradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile, inteso come piano più alto dei locali non esclusi dal calcolo della SLP descritta nel presente articolo. Nel caso di soffitti inclinati o a volta la misura sarà fatta nel punto medio.

Per gli edifici destinati ad attività produttiva o terziaria, l'altezza He è misurata a partire dalla quota zero convenzionale (Qz) sino al piano di imposta delle travi di copertura.

- 3.4. Hr (m) - altezza massima delle recinzioni, dei box, degli edifici accessori e dei manufatti assimilabili.  
E' misurata a partire dalla quota zero convenzionale (Qz) fino al punto più alto del manufatto (nei caso di box ed edifici accessori fino al punto esterno più alto della copertura).
- 3.5. Ut (mq/mq) - indice di utilizzazione territoriale**  
Esprime il massimo volume costruibile per ogni m<sup>2</sup> di superficie territoriale St.
- 3.6. Uf (mq/mq) - indice di utilizzazione fondiaria**  
Esprime il massimo volume costruibile per ogni m<sup>2</sup> di superficie fondiaria Sf. L'indice Uf viene trattato alla stregua dell'indice Ut qualora superfici fondiarie siano interessate da piano attuativo.
- 3.7. Rc (%) - Rapporto di copertura  
È dato dal rapporto misurato in percentuale tra la superficie coperta Sc e la superficie fondiaria Sf
- 3.8. Ro (%) - Rapporto di occupazione del suolo  
Definisce la quantità massima della superficie fondiaria Sf non permeabile all'acqua piovana, ossia che può essere occupata da edificazioni o da superfici impermeabili. Corrisponde alla proiezione di tutte le superfici edificate sopra e sotto suolo, comprese le autorimesse e le relative corsie di manovra e rampe di ingresso, i vani tecnici, le vasche di raccolta, le intercapedini, i cortili con pavimentazione non permeabile, con esclusione dei serbatoi di carburante. Il rapporto Ro è misurato in percentuale sulla Sf, in analogia al rapporto Rc.
- 3.9. Af (%) – Verde ecologico privato  
Definisce la parte minima di superficie fondiaria (Sf) permeabile all'acqua piovana, ossia esclusa dal calcolo del Rapporto di occupazione del suolo e che deve essere dotata di tappeto erboso. Essa non può essere sovrastante ad alcuna costruzione, anche se interrata, o a pavimentazione non permeabile. Ne sono ad esempio esclusi i giardini pensili, le coperture di autorimesse, le pavimentazioni autobloccanti tipo green block con fondo impermeabile, ecc. Il rapporto Af è misurato in percentuale sulla Sf, in analogia al rapporto Rc e al rapporto Ro.
- 3.10. Np (n°/mq) - Indice di piantumazione di aree a verde privato  
Definisce il numero minimo di piante di alto fusto da piantumare in rapporto alla superficie delle aree di verde ecologico privato. L'indice Np può essere raggiunto anche con piantumazioni esterne alla recinzione.
- 3.11. SPp (mq) - Superficie a parcheggio privato  
Definisce la superficie minima da destinare a ricovero per autovetture, all'aperto o al coperto, da ricavare all'interno del lotto di pertinenza degli edifici, sia in corpo isolato sia all'interno della costruzione principale. La SPp non rientra nel calcolo della SLP. Essa comprende gli spazi di manovra e quelli strettamente necessari all'accesso ai parcheggi e potrà essere comodamente accessibile dalla sede stradale, compatibilmente con le ragioni di sicurezza, di igiene di tutela ambientale.
- 3.12. SV (mq) - Superficie di vendita  
E' costituita dall'area destinata all'esercizio dell'attività di vendita, comprensiva della superficie di esposizione o occupata da banchi, scaffalature ed altre attrezzature, con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi. Nel caso di attività esclusiva di vendita di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (ad es. mobilifici, autoconcessionarie, legnami, materiali edili) la SV è computata nella misura di 1/10 della SLP se questa è inferiore a m<sup>2</sup> 1.500 e di 1/4 della SLP, se questa è superiore a tale limite.

## Articolo 6 Disposizioni relative alle distanze

### 1. Df (m) - distanza fra i fabbricati.

È la distanza che intercorre fra pareti o parti di pareti fronteggianti di edifici diversi, disposte tra loro in parallelo e ad angolo inferiore a quello retto.

Si considera parete il limite esterno di ogni opera in elevazione da terra (anche se aperta) e di ogni oggetto superiore a cm 150.

La distanza è misurata sulla retta perpendicolare più breve delle proiezioni sul piano orizzontale delle pareti.

#### 1.1. Distanze minime tra i fabbricati

Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione di edifici esistenti le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti.

Per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti e di nuova edificazione è prescritta tra pareti finestrate o parti di pareti finestrate, direttamente prospicienti, la distanza minima pari all'altezza  $H_e$  dell'edificio più alto, con un minimo di m 10,00. Questa norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata.

Nel caso di pareti (o parti di pareti), entrambe non finestrate, che si fronteggiano per un tratto inferiore a m 12,00, la distanza minima è ridotta a m 5,00.

È ammessa la costruzione in aderenza ad altro fabbricato a confine, se preesiste sul confine parete, o porzione di parete, senza finestre e se la larghezza e l'altezza del nuovo fabbricato non superano quelle dell'edificio preesistente a confine.

#### 1.2. Distanze minime dai fabbricati di locali destinati ad accessori (box e simili)

La distanza minima di pareti di locali accessori, pertinenze ed impianti tecnologici (box e simili) aventi altezza  $H_r$  non superiore a m 3,00 ed altezza interna non superiore a m 2,40, da qualunque tipo di parete, è ridotta a m 3,00.

### 2. Dc (m) - distanza dal confine.

È la distanza che intercorre tra le pareti o parti delle pareti dell'edificio ed il confine del lotto.

Si considera parete il limite esterno di ogni opera in elevazione da terra (anche se aperta) e di ogni oggetto superiore a cm 150.

La distanza è misurata sulla retta perpendicolare più breve delle proiezioni sul piano orizzontale della parete e la linea di confine del lotto.

#### 2.1. Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà: norma generale

Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione di edifici esistenti è ammessa una distanza dai confini di proprietà del lotto non inferiore a quella preesistente.

Per gli interventi di nuova edificazione e di ampliamento di edifici esistenti è prescritta una distanza dai confini di proprietà pari alla metà dell'altezza della fronte prospiciente i confini stessi e comunque mai inferiore a m 5,00, fermo restando l'obbligo di rispetto della distanza minima fra fabbricati.

È ammessa la costruzione ad una distanza diversa dal confine, qualora sia intercorso accordo tra i proprietari confinanti, trascritto nei registri immobiliari e riportato negli atti di compravendita, di rispettare le norme sulle distanze minime tra i fabbricati.

È ammessa la costruzione a confine nei seguenti casi:

- in aderenza ad altro fabbricato a confine, se preesiste sul confine parete, o porzione di parete, senza finestre e se la larghezza e l'altezza del nuovo fabbricato non superano quelle dell'edificio preesistente a confine;
- qualora sia intercorso un accordo tra i proprietari, trascritto nei registri immobiliari e riportato negli atti di compravendita, per realizzare edifici in reciproca aderenza sul confine.

#### 2.2. Distanze minime dai confini di proprietà: locali destinati ad accessori (box e simili)

La distanza minima dai confini di proprietà, di pareti non finestrate di locali destinati ad

accessori (box e simili), aventi altezza Hr non superiore a m 3,00 ed altezza interna non superiore a m 2,40, è di m 3,00 o di m 0,00 (a confine).

Tale norma si applica anche senza accordo con il proprietario confinante.

### 2.3. Ds (m) - distanza dal ciglio della strada.

È la distanza che intercorre tra le pareti di un fabbricato che fronteggia una strada ed il ciglio della strada stessa

Si considera parete il limite esterno di ogni opera in elevazione da terra (anche se aperta) e di ogni oggetto superiore a cm 150.

La distanza è misurata sulla retta perpendicolare più breve delle proiezioni sul piano orizzontale della parete e la linea di limite degli spazi pubblici destinati a viabilità nelle tavole grafiche del PDR .

### 3. Distanze minime dei fabbricati dalle strade (Ds)

Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e di sopralzo di edifici esistenti è ammessa una distanza dalle strade non inferiore a quella esistente.

Per gli interventi di ampliamento di edifici o di nuova costruzione è prescritta una distanza di m 5,00, salvo i seguenti casi:

- costruzione in aderenza con edificio esistente: è ammessa una distanza dalle strade non inferiore a quella dell'edificio esistente
- costruzione tra edifici esistenti (in allineamento): è ammessa una distanza dalle strade determinata dalla linea orizzontale che unisce gli spigoli degli edifici esistenti posti ai lati).

Negli ambiti di trasformazione disciplinati dal PDR, per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti e di nuova edificazione sono prescritte le seguenti distanze minime:

- m 5,00 per strade di larghezza inferiore a m 7,00
- m 7,50 per strade di larghezza compresa tra m 7,00 e m 15,00
- m 10,00 per strade di larghezza superiore a m 15,00

Qualora entrambi i lati delle strade siano edificati e la distanza tra i fabbricati, come sopra computata, risulti inferiore a quella del fabbricato più alto, la distanza dovrà essere maggiorata fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

In ogni caso devono essere fatti salvi i disposti del nuovo codice della strada, di cui al D.lgt. n. 285 del 30 aprile 1992 e successive modificazioni e integrazioni, che si intendono prevalenti sulla presente norma.

### 4. Distanza per fabbricati inclusi in piani esecutivi

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei punti precedenti, nell'ambito di piani urbanistici esecutivi con previsioni planovolumetriche (piano attuativo, permesso di costruire convenzionato o programma integrato di intervento), purché venga assicurato il soleggiamento agli edifici stessi.

## **CAPO III. AREE DI PERTINENZA E PARCHEGGI DI PERTINENZA**

### **Articolo 7 Aree di pertinenza e utilizzazione degli indici.**

1. Costituiscono aree di pertinenza degli edifici realizzati, le superfici fondiarie Sf, individuate dagli elaborati del PDR, necessarie per lo sfruttamento degli indici di fabbricabilità territoriale o fondiaria.
2. Un'area di pertinenza si definisce saturata quando risultano realizzati edifici per una superficie lorda di pavimento (SLP) o per un volume (V) pari a quelli massimi consentiti dal PDR.
3. Le aree di pertinenza relative agli edifici esistenti o realizzati dall'attuazione del PDR non potranno mai essere ulteriormente conteggiate ai fini dell'utilizzo degli indici di edificabilità se non per saturare l'edificabilità massima concessa, nel caso di precedente utilizzazione parziale degli indici stessi.
4. Negli elaborati richiesti per il rilascio di permessi di costruire, delle D.I.A. o di altro titolo abilitativo, dovrà sempre ed obbligatoriamente figurare l'individuazione planimetrica esatta delle aree di pertinenza, la dimostrazione del calcolo degli indici, distinguendo eventualmente le aree sature da quelle non sature.
5. I fondi e gli appezzamenti anche ineditati, ma la cui superficie è stata computata ai fini dell'applicazione dei parametri urbanistici di ambito, restano ineditabili anche in caso di frazionamento successivo; la dichiarazione del grado di saturazione delle aree pertinenziali deve obbligatoriamente essere riportata negli atti di vendita. Il vincolo di pertinenza dura con il durare degli edifici.
6. Qualora il vincolo di pertinenza non fosse riportato in alcun documento legale, è assunta come area di pertinenza dell'edificio quella corrispondente alla estensione di terreno necessaria, in base all'applicazione dell'indice attribuito all'ambito, a generare la volumetria o la superficie lorda di pavimento realizzata, estesa alle aree contigue (edificate e non) appartenenti alla stessa proprietà catastale.
7. È consentito il trasferimento dei diritti volumetrici da un lotto edificabile ad altro lotto adiacente, appartenente a medesimo ambito urbanistico. In questo caso occorrerà che i promotori dell'iniziativa edilizia dimostrino il titolo allo sfruttamento della capacità edilizia delle proprietà adiacenti tramite apposita convenzione che dovrà essere trascritta nei Registri Immobiliari a cura del richiedente il titolo abilitativo.

### **Articolo 8 Parcheggi di pertinenza**

1. In aggiunta alla dotazione di spazi pubblici di parcheggio prevista dal Piano dei Servizi, negli interventi edilizi di nuova edificazione e negli interventi sugli edifici esistenti - di grado superiore alla manutenzione ordinaria ed alla manutenzione straordinaria - che comportino modifica della destinazione d'uso, si devono individuare spazi per parcheggio di pertinenza privato nella misura minima di  $m^2$  1 ogni  $m^3$  10 di costruzione, in base alle disposizioni della legge 24 marzo 1989, n. 122 e successive modificazioni ed integrazioni. A questo scopo, il volume di riferimento, per qualsiasi destinazione d'uso, si ottiene moltiplicando la SLP per l'altezza virtuale di m 3,00.
2. I parcheggi di pertinenza comprendono anche lo spazio di manovra e possono essere realizzati sia entro terra che fuori terra, anche in strutture multipiano. Essi possono essere localizzati all'esterno del lotto asservito, purché il vincolo di pertinenza sia trascritto nei registri immobiliari. Per le destinazioni diverse dalla residenza, i parcheggi di pertinenza dovranno rimanere compresi all'interno di un raggio di m 250 dal fabbricato del quale costituiscono pertinenza.
3. Per le destinazioni d'uso di seguito indicate si applicano, inoltre, le seguenti, più specifiche, prescrizioni:
  - a) per la residenza, la realizzazione di almeno 1 posto macchina per ciascun alloggio;

- b) per la destinazione ad attività commerciali (con  $SV > 150 \text{ m}^2$ ) o ad uffici (con  $SLP > 150 \text{ m}^2$ ), realizzata tramite ampliamenti o modifiche di destinazione d'uso di fabbricati esistenti, la destinazione a parcheggio di pertinenza di una superficie non inferiore al 40% della SLP aggiunta in ampliamento;
- c) per la destinazione ad attività commerciali industriali o artigianali, realizzata tramite ampliamenti o modifiche di destinazione d'uso di fabbricati esistenti, la destinazione a parcheggio di pertinenza di una superficie non inferiore al 30% della SLP aggiunta in ampliamento.

## CAPO IV. DESTINAZIONI D'USO

### Articolo 9 Destinazioni d'uso: definizione

1. Il presente articolo, ai fini dell'applicazione dell'articolo 10 e dell'art. 51 della LR 12/2005, definisce le destinazioni d'uso principali, quelle complementari o accessorie o compatibili, quelle escluse.
2. Costituisce destinazione d'uso di un'area o di un edificio la funzione o il complesso di funzioni ammesse dal PDR per l'ambito o per l'edificio, ivi comprese, per i soli edifici, quelle compatibili con la destinazione principale derivante da provvedimenti definitivi di condono edilizio.
3. Nei documenti presentati per l'ottenimento del titolo abilitativo, deve essere dimostrato il rispetto delle prescrizioni relative alle destinazioni d'uso.
4. Nelle convenzioni e negli atti d'obbligo, cui fosse eventualmente subordinato il titolo abilitativo, deve essere incluso l'impegno al rispetto di dette destinazioni.
5. Il Piano dei Servizi determina in quali casi i mutamenti di destinazione d'uso comportano una variazione del fabbisogno di aree e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.
6. E' principale la destinazione d'uso qualificante; è complementare od accessoria o compatibile qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che integri o renda possibile la destinazione d'uso principale o sia prevista dal PDR a titolo di pertinenza o custodia.
7. Le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili, possono coesistere senza limitazioni percentuali ed è sempre ammesso il passaggio dall'una all'altra, salvo quelle eventualmente escluse.
8. Si precisa che:
  - è principale la destinazione d'uso qualificante;
  - è complementare o compatibile qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che integri o renda possibile la destinazione d'uso principale;
  - è accessoria qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che renda possibile la destinazione d'uso principale a titolo di pertinenza.
9. Le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili, come sopra definite, possono coesistere senza limitazioni percentuali ed è sempre ammesso il passaggio dall'una all'altra, nel rispetto del presente articolo, salvo quelle eventualmente escluse dal PGT.

### Articolo 10 Elenco delle destinazioni d'uso

1. Nel presente articolo è riportato l'elenco delle funzioni trattate dalle presenti norme, articolate in una o più destinazioni d'uso.

#### 1.1. ATTIVITÀ RESIDENZIALI

Destinazioni principali:	R 1	Abitazioni
Destinazioni complementari o compatibili:		Pensionati, collegi, abitazioni collettive
Destinazioni accessorie:		Tutti gli accessori

## 1.2. ATTIVITÀ COMMERCIALI

Destinazioni principali:	V	esercizi di vicinato
	MS 1	Medie strutture di vendita fino a m <sup>2</sup> 600 di superficie di vendita
	MS 2	Medie strutture di vendita fino a m <sup>2</sup> 1500 di superficie di vendita
	GS	Grandi strutture di vendita oltre m <sup>2</sup> 1500 di superficie di vendita
	CC 1	Centro commerciale fino a m <sup>2</sup> 1500 di superficie di vendita data dalla somma
	CC 2	Centro commerciale oltre m <sup>2</sup> 1500 di superficie di vendita
Si precisa che nelle tabelle sulle destinazioni d'uso ammesse nei vari ambiti, i CC 1 e CC 2 sono da considerare consentiti in tutti i casi in cui sono consentiti rispettivamente MS 1 e MS 2		
Destinazioni complementari o compatibili:	Tranne che per gli esercizi di vicinato, per le altre strutture sono ammessi: - uffici di servizio, magazzini e depositi, laboratori di servizio - nel caso di interi edifici o lotti destinati ad attività commerciali: residenza per il proprietario o il custode nella misura massima di m <sup>2</sup> 150 di SLP per ogni edificio	
Destinazioni accessorie:	Tutti gli accessori	

Si precisa che per centro commerciale si intende una media o una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente; la superficie di vendita di un centro commerciale è la somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.

## 1.3. ATTIVITÀ DIREZIONALI

Destinazioni principali:	D 1	Uffici e studi professionali, attività direzionali e terziarie
	D 2	Commercio all'ingrosso, magazzini commerciali (ovvero magazzini e depositi legati o pertinenti ad attività commerciali,)
	D 3	Attività private scolastiche, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie e simili
Destinazioni complementari o compatibili:	Tranne che per gli esercizi di vicinato, per le altre strutture sono ammessi: - uffici di servizio, magazzini e depositi, laboratori di servizio - nel caso di interi edifici o lotti destinati ad attività commerciali: residenza per il proprietario o il custode nella misura massima di m <sup>2</sup> 150 di SLP per ogni edificio	
Destinazioni accessorie:	tutti gli accessori	

## 1.4. ATTIVITÀ RICETTIVE

Destinazioni principali:	R 1	Attrezzature ricettive: alberghi, pensioni, motel, case-albergo, case di riposo
	R 2	Pubblici esercizi: bar, ristoranti, trattorie, pizzerie, tavole calde
	R 3	Attrezzature per lo svago e lo spettacolo: sale per divertimenti, sale da ballo, discoteche, sale bingo, sale di ritrovo, sale gioco, ecc
Destinazioni complementari o compatibili:	nel caso di interi edifici o lotti destinati ad attività principale: residenza per il proprietario o il custode nella misura massima di m <sup>2</sup> 150 di SLP per ogni edificio	
Destinazioni accessorie:	tutti gli accessori	

## 1.5. ATTIVITÀ ARTIGIANALI DI SERVIZIO

Destinazioni principali:	A S	Artigianato di servizio, destinato non alla produzione specifica di merci, ma al servizio di persone, famiglie ed imprese, quale:
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- artigianato di servizio agli automobilisti (gommisti, carrozzieri, meccanici, elettrauto);</li> <li>- laboratori artigiani di servizio (quali lavanderie, laboratori fotografici, gastronomie, oreficerie e simili)</li> </ul>
Destinazioni complementari o compatibili:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- uffici amministrativi connessi alle attività</li> <li>- nel caso di interi edifici o lotti destinati ad attività principale: residenza per il proprietario o il custode nella misura massima di m<sup>2</sup> 150 di SLP per ogni edificio</li> </ul>	
Destinazioni accessorie:	tutti gli accessori	

## 1.6. ATTIVITÀ PRODUTTIVE ARTIGIANALI

Destinazioni principali:	PA 1	Artigianato produttivo
	PA 2	Depositi a cielo aperto
Destinazioni complementari o compatibili:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- magazzini</li> <li>- uffici</li> <li>- nel caso di interi edifici o lotti destinati ad attività principale: residenza per il proprietario o il custode nella misura massima di m<sup>2</sup> 150 di SLP per ogni edificio</li> <li>- spazi espositivi e di vendita dei prodotti lavorati con superficie di vendita massima di m<sup>2</sup> 150</li> </ul>	
Destinazioni accessorie:	tutti gli accessori	

## 1.7. ATTIVITÀ PRODUTTIVE INDUSTRIALI

Destinazioni principali:	PA 1 PA 2	Industria manifatturiera Depositi a cielo aperto
Destinazioni complementari o compatibili:		<ul style="list-style-type: none"> <li>- magazzini</li> <li>- uffici</li> <li>- nel caso di interi edifici o lotti destinati ad attività principale: residenza per il proprietario o il custode nella misura massima di m<sup>2</sup> 150 di SLP per ogni edificio</li> <li>- spazi espositivi e di vendita dei prodotti lavorati con superficie di vendita massima di m<sup>2</sup> 150</li> </ul>
Destinazioni accessorie:		tutti gli accessori

## 1.8. STAZIONI DI SERVIZIO CARBURANTI

Destinazioni principali:	SSC	Stazioni di rifornimento carburante, costituito da colonnine di distribuzione carburante, punti aria e acqua, pensiline, locale per addetti, dotato di servizio igienico
Destinazioni complementari o compatibili:		<ul style="list-style-type: none"> <li>- attrezzature di assistenza (officina, lavaggio, gommista)</li> <li>- piccole attività commerciali, edicola giornali, tabaccheria</li> <li>- bar e ristorazione</li> <li>- servizi igienici per il pubblico, compreso servizio per handicappati</li> </ul>
Destinazioni accessorie:		tutti gli accessori

## 1.9. ATTIVITÀ AGRICOLE

Destinazioni principali:	A 1	Abitazioni agricole dell'imprenditore agricolo a titolo principale, dei salariati e dei coloni
	A 2	Infrastrutture agricole: fabbricati ed impianti per la conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici, per la custodia degli attrezzi e degli automezzi e la vendita diretta di prodotti dell'azienda, agriturismo, vendita diretta dei prodotti coltivati nell'azienda
	A 3	Allevamenti di animali
	A 4	Coltivazione dei fondi
Destinazioni complementari o compatibili:		Attrezzature di ricovero dei mezzi agricoli e di altri immobili strumentali di impresa agromeccanica, con esclusione di residenze e uffici
Destinazioni accessorie:		Tutti gli accessori

## 1.10. ATTIVITÀ ESTRATTIVE

Destinazioni principali:	AE	attività connesse all'apertura e all'ampliamento di cave torbiere ed alla coltivazione delle sostanze minerali di cava conformi al Piano Cave provinciale
Destinazioni complementari o compatibili:		<ul style="list-style-type: none"> <li>- uffici e piccoli depositi connessi alle attività</li> <li>- servizi igienici per il personale</li> </ul>
Destinazioni accessorie:		tutti gli accessori

### 1.11. ACCESSORI

---

Destinazioni:	AC 1	Accessori interni ed esterni degli edifici: scale, cantine, ripostigli, volumi tecnici, impianti tecnologici (centrali termiche, locali macchina ascensore, locali contatori, ecc.), balconi, pensiline, terrazze e porticati
	AC 2	Accessori delle aree esterne: recinzioni, cortili, marciapiedi, orti e giardini, gazebo, depositi attrezzi, pozzi e prese di irrigazione, attrezzature sportive all'aperto ad uso privato, sentieri e strade di servizio all'attività principale, ripostigli, ricoveri animali domestici
	AC 3	autorimesse per le vetture e simili

---

2. Le destinazioni eventualmente non comprese nell'elenco devono essere classificate secondo criteri di analogia.

## CAPO V. DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

### Articolo 11 Definizione degli interventi

1. La definizione degli interventi edilizi ed urbanistici che segue, riprende e completa quanto stabilito dalla disciplina vigente statale e regionale ed in particolare dall'articolo 27 della LR 12/2005. Gli interventi sono stati maggiormente articolati per trovare applicazione anche nei casi di tutela di particolari valori storici, paesaggistici ed ambientali presenti nel territorio comunale.
2. Ad ogni definizione corrisponde una categoria di intervento. Per ciascuno dei diversi ambiti in cui è suddiviso il territorio comunale le presenti norme indicano quali siano le categorie ivi consentite.
3. Le definizioni degli interventi sono riferite all'articolo 27, della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12. Esse sono state articolate in modo più dettagliato, allo scopo consentire una miglior tutela dei particolari valori storici, paesaggistici ed ambientali presenti nella città storica:
  - a) interventi di manutenzione ordinaria  
Gli interventi di manutenzione ordinaria, ai sensi dell'art. 27, comma 1, lettera a) della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, riguardano opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti.
  - b) interventi di manutenzione straordinaria  
Gli interventi di manutenzione straordinaria, ai sensi dell'art. 27, comma 1, lettera b) della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, consistono nelle opere e nelle modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare.
  - c) interventi di restauro e di risanamento conservativo.  
Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo, di cui all'art. 27, comma 1, lettera c) della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, sono suddivisi nelle seguenti due categorie:
    - c1) interventi di restauro  
Gli interventi di restauro riguardano le unità edilizie che hanno rilevante importanza, nel contesto urbano e territoriale, per specifici pregi o caratteri tipologici, architettonici o artistici. Gli interventi di restauro consistono in un insieme sistematico di opere che nel rispetto degli elementi tipologici, distributivi, strutturali e costruttivi dell'unità edilizia originaria e delle sue eventuali stratificazioni, ne consentono il recupero e la conservazione e valorizzandone i caratteri.  
E' consentito un mutamento di destinazione d'uso, purché consentito dalle norme dell'ambito urbanistico interessato ed adeguato alle sue caratteristiche intrinseche.  
Ai sensi dall'articolo 29, comma 4, del d.lgs. 42/2004, il restauro prevede l'intervento diretto sul bene attraverso un complesso di operazioni finalizzate all'integrità materiale ed al recupero del bene medesimo, alla protezione ed alla trasmissione dei suoi valori culturali; il restauro comprende anche l'intervento di miglioramento strutturale per l'eliminazione del rischio sismico in base alla normativa vigente.
    - c2) interventi di risanamento conservativo.  
Gli interventi di risanamento conservativo riguardano le unità edilizie che, pur non presentando valori architettonici o artistici assoluti, rappresentano elementi significativi dell'insediamento storico e del paesaggio, di cui deve essere salvaguardato il significato tipologico e formale.  
Gli interventi di risanamento conservativo sono finalizzati a conservare l'organismo edilizio esistente e ad assicurarne la funzionalità, mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, distributivi, formali e strutturali

dell'organismo stesso, ne consentono il recupero.

E' consentito un mutamento di destinazione d'uso, purché consentito dalle norme dell'ambito urbanistico interessato e compatibile con le sue caratteristiche intrinseche.

Essi sono a loro volta suddivisi nelle seguenti due categorie:

c2.1) interventi di risanamento conservativo di tutela

Gli interventi di risanamento conservativo di tutela, riguardano le unità edilizie significative che non sono state, almeno recentemente, oggetto di recupero.

Gli interventi RCT sono finalizzati principalmente al recupero igienico e funzionale degli edifici per i quali si rendono necessari il consolidamento e l'integrazione degli elementi strutturali e di finitura, anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché congruenti con i caratteri degli edifici.

c2.2) interventi di risanamento conservativo di ripristino

Gli interventi di risanamento conservativo di ripristino, riguardano le unità edilizie significative che, a causa di interventi recenti che ne hanno alterato in misura parziale le preesistenti caratteristiche formali.

Gli interventi RCR sono finalizzati alla correzione degli errori compiuti, al rifacimento degli elementi anomali in contrasto con i caratteri originari degli edifici o con le caratteristiche della città storica, con la conferma della distribuzione, della tipologia e della tecnologia edilizia in atto degli edifici

d) interventi di ristrutturazione edilizia

Gli interventi di ristrutturazione edilizia, di cui all'art. 27, comma 1, lettera d) della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, sono gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti e possono essere realizzati anche mediante la demolizione e ricostruzione parziale o totale, con eventuale incremento della superficie lorda di pavimento, nel rispetto della volumetria preesistente.

E' consentito un mutamento di destinazione d'uso, purché consentito dalle norme dell'ambito urbanistico interessato.

Essi sono suddivisi nelle seguenti tre categorie:

d1) interventi di ristrutturazione confermativa

Gli interventi di ristrutturazione confermativa riguardano prevalentemente le unità edilizie prive di particolare valore architettonico, ma di impianto e con caratteristiche storiche e che non sono state, almeno recentemente, oggetto di recupero. Esse costituiscono la maggior parte del patrimonio edilizio esistente. Queste unità sono costituite da edifici principali e da edifici secondari, posti in fregio alle strade o all'interno dei cortili, inseriti contestualmente o successivamente all'impianto originario (già destinati ad accessorio, rustico, fienile ex agricolo e simili). Essi riguardano altresì edifici di recente costruzione e di buona qualità architettonica, anche se non perfettamente coerenti con la città storica.

Gli interventi sono rivolti a rinnovare gli organismi edilizi esistenti senza modificazione della posizione originaria, della superficie coperta e del numero di piani fuori terra. E' consentito l'aumento dell'altezza interna (fino ad un massimo di m 2,70 di altezza media) dei locali abitabili esistenti, con il conseguente innalzamento delle cornici di gronda. La copertura può essere oggetto di modificazioni della pendenza e della forma delle falde.

d2) interventi di ristrutturazione sostitutiva

Gli interventi di ristrutturazione sostitutiva, riguardano unità edilizie prive di valore storico o architettonico fin dalla loro origine o a causa di un rinnovo che ne ha fortemente alterato le preesistenti caratteristiche formali, ovvero riguardano edifici di recente costruzione aventi forma e a caratteristiche di finitura in contrasto con la città storica.

Gli interventi sono rivolti a rigenerare gli organismi edilizi esistenti senza aumentare la volumetria preesistente, ma con possibilità di modificare la posizione originaria e la forma di tutto l'involucro esterno, nel rispetto delle prescrizioni planovolumetriche e delle prescrizioni morfologiche della città storica.

d3) interventi di ristrutturazione integrativa degli accessori

Gli interventi di ristrutturazione integrativa degli accessori, riguardano le piccole costruzioni secondarie poste all'interno dei cortili (portichetti, tettoie, rustici, box e accessori in genere), normalmente estranee all'impianto originario, con caratteristiche formali, costruttive e di posizione, contrastanti con l'edificio principale, gli spazi liberi e le caratteristiche della città storica.

Gli interventi di ristrutturazione integrativa degli accessori sono rivolti a riordinare gli spazi esterni, mediante operazioni di demolizione con ricostruzione degli accessori, con l'obbligo di rifacimento, nel rispetto delle prescrizioni planovolumetriche e delle prescrizioni morfologiche della città storica, anche con traslazione e riorganizzazione, con forma, materiali e posizione più adatte, a mezzo di Piano di Recupero.

Qualora, in base alla loro consistenza edilizia, essi rientrassero nel calcolo della superficie lorda di pavimento, così come definita al comma 3 dell'Articolo 5 delle presenti norme, potranno essere considerati come "volumi esistenti", computabili ai fini della ristrutturazione urbanistica consentita negli ambiti interessati.

f) interventi di demolizione senza ricostruzione

Gli interventi di demolizione senza ricostruzione sono volti a rimuovere edifici o manufatti preesistenti, senza successiva ricostruzione.

Il Piano delle Regole può prevedere la demolizione senza ricostruzione dei manufatti pertinenziali privi di valore storico od architettonico che costituiscono ostacolo ad un corretto inserimento ambientale delle costruzioni principali.

g) interventi di demolizione

Gli interventi di demolizione sono volti a rimuovere, del tutto o in parte, edifici o manufatti preesistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante.

h) interventi di ristrutturazione urbanistica

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, di cui all'art. 27, comma 1, lettera f) della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, consistono nella sostituzione dell'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche determinanti la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

E' consentito un mutamento di destinazione d'uso, purché consentito dalle norme dell'ambito urbanistico interessato.

i) interventi di nuova costruzione

Gli interventi di nuova costruzione e ampliamento sono definiti dall'art. 27, comma 1, lettera e) della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, ed avvengono nel rispetto degli indici, dei parametri e delle prescrizioni tipologiche e morfologiche, indicate dalle presenti norme.

Per nuove costruzioni si intendono tutte le opere edilizie volte a realizzare nuovi manufatti e nuovi edifici, sia fuori che entro terra.

Per ampliamenti si intendono tutte le opere edilizie che comportano l'aumento di superficie lorda di pavimento dell'edificio o l'aggiunta di volumi nuovi a quelli già esistenti, da effettuare mediante soprizzo o allargamento, a qualunque piano fuori terra.

## **CAPO VI. AMBITI DI TRASFORMAZIONE SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO**

### **Articolo 12 Modalità di attuazione, contenuti e procedure dei permessi di costruire convenzionato**

1. Il permesso di costruire convenzionato richiama i contenuti dell'Art. 45 (Scomputo degli oneri di urbanizzazione) e dell'Art. 47 (Cessioni di aree per opere di urbanizzazione primaria) della l.r. n. 12/2005.
2. Il rilascio del permesso di costruire convenzionato è subordinato alla stipula di una specifica convenzione da stipularsi tra il comune ed il titolare del permesso di costruire.
3. Gli ambiti di trasformazione soggetti a permesso di costruire convenzionato potranno essere solo di iniziativa privata e sono soggetti ad intervento edilizio diretto.

### **Articolo 13 Aree per servizi e realizzazione delle opere nei permessi di costruire convenzionato**

1. Le opere di urbanizzazione primaria da realizzare o da potenziare saranno definite di volta in volta, a seconda dei casi, e riguarderanno:
  - cessione gratuita delle aree indicate nelle tavole grafiche del piano o di quelle comunque necessarie per la completa urbanizzazione dell'area interessata, ed eventuale realizzazione delle relative opere, riferite a: ampliamenti della sede stradale antistante ovvero nuovi tratti di strada per l'accesso ai lotti retrostanti (precisando che la posizione della strada stessa può essere variata rispetto a quanto indicato graficamente nelle tavole del PdR, a condizione che la nuova posizione non pregiudichi il buon funzionamento del sistema viabilistico);
  - cessione gratuita delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico S o loro monetizzazione, secondo quanto definito all'Articolo 15;
  - realizzazione o potenziamento dei servizi a rete mancanti o carenti (reti di fognatura, telefono, gas, elettricità), necessari per le opere oggetto del permesso di costruire convenzionato.

### **Articolo 14 Convenzione dei permessi di costruire convenzionato**

1. La convenzione farà parte integrante del permesso di costruire e sarà approvata dalla giunta comunale.
2. Il contenuto della convenzione può variare in rapporto alla sua specifica funzione e alla tipologia dell'intervento e deve comunque contenere le opportune garanzie fideiussorie, il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione previste corredato di computo metrico estimativo, l'impegno degli interessati a procedere all'attuazione delle opere di urbanizzazione primaria contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento edilizio, le prescrizioni eventualmente necessarie e la determinazione del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, ridotto dell'ammontare del costo delle opere da realizzarsi direttamente.
3. Rimangono comunque ad esclusivo carico dell'interessato le estensioni di rete riferibili al solo intervento richiesto e gli allacciamenti ai pubblici servizi.

## **Articolo 15 Parametrazione delle aree per servizi dei permessi di costruire convenzionato**

1. Le quantità minime parametriche di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico S, rapportate alle diverse tipologie di destinazioni d'uso, di ciascun ambito di trasformazione soggetto a permesso di costruire convenzionato, dovranno rispettare i seguenti valori minimi parametrici:

---

attività residenziali:	m <sup>2</sup> 6,00 per abitante, ossia ogni 150 m <sup>3</sup> di volume di progetto, da destinare a parcheggio;
------------------------	---

---

attività produttive:	m <sup>2</sup> 5 ogni 100 m <sup>2</sup> di SLP produttiva di progetto, da destinare a parcheggio
----------------------	---

---

Attività commerciali, direzionali e terziarie	m <sup>2</sup> 50 ogni 100 m <sup>2</sup> di Superficie Lorda di Pavimento di progetto, da destinare a parcheggio
---	---

---

2. Tali quantità devono essere normalmente cedute o, qualora l'acquisizione di tali aree non venga ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, possono essere monetizzate.

## **CAPO VII. RISPARMIO ENERGETICO E BONIFICA**

### **Articolo 16 Risparmio energetico**

1. Il Piano delle Regole promuove la costruzione di fabbricati in grado di garantire una maggiore efficienza energetica ed un minore consumo di risorse. A tale scopo, in sede di procedura abilitativa, può essere applicato un incentivo in misura non superiore al 15% del volume edificabile o riedificabile, secondo quanto indicato nelle Norme Tecniche del Documento di Piano, negli ambiti di trasformazione ivi disciplinati.
2. L'applicazione di detto incentivo sarà regolata dai criteri di valutazione stabiliti dai regolamenti comunali in materia e sarà concedibile in quanto da questi esplicitamente contemplata.

### **Articolo 17 Bonifica**

1. Per gli interventi da effettuarsi su aree in precedenza utilizzate per attività produttive o di deposito con presenza di sostanze pericolose, il proponente gli interventi di trasformazione edilizia dovrà produrre, a corredo della documentazione per la richiesta del titolo abitativo, una indagine preliminare sulla qualità del suolo e del sottosuolo per accertare la compatibilità della qualità dei suoli con la destinazione dell'ambito, con riferimento ai limiti disposti dalla legislazione nazionale e regionale in materia con particolare riferimento alle disposizioni contenute nel D.Lgs 152/06.
2. Il piano di indagine preliminare dovrà essere sottoposto al parere dell'ARPA.
3. Troveranno applicazione le vigenti disposizioni di legge in materia di ecologia e di valutazione dell'impatto ambientale.

## **PARTE II. ORGANIZZAZIONE DEL TERRITORIO**

## Articolo 18 I sistemi del territorio

1. Il territorio comunale, al fine di una corretta disciplina delle trasformazioni urbanistiche, è stato suddiviso nei seguenti sistemi:
  - a) sistema dello spazio costruito
  - b) sistema dello spazio aperto
  - c) sistema dei servizi
2. Ciascun sistema è trattato da specifiche norme contenute nella presente PARTE II delle norme tecniche del PDR.
3. Modalità di attuazione

Il Piano delle Regole indica la disciplina delle trasformazioni urbanistiche soggette ad intervento edilizio diretto, relative ad ambiti del tessuto urbano consolidato, entro il quale sono compresi anche ambiti di trasformazione disciplinati dal Piano delle Regole:

Tipologia dell'ambito di trasformazione	Modalità di attuazione	Disciplinato da
aree non edificate, inserite nel tessuto urbanistico consolidato, già completamente servite da opere di urbanizzazione primaria e secondaria	IE D intervento edilizio diretto (permesso di costruire o denuncia di inizio attività)	Piano delle Regole
aree non edificate, , o edificate parzialmente o totalmente, inserite nel tessuto urbanistico consolidato, parzialmente servite da opere di urbanizzazione primaria e secondaria	P C C intervento edilizio diretto convenzionato (permesso di costruire convenzionato)	Piano delle Regole

# TITOLO I. SISTEMA DELLO SPAZIO COSTRUITO

## Articolo 19 Suddivisione del sistema dello spazio costruito

1. Il sistema dello spazio costruito è costituito dal tessuto urbano consolidato, quale insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprese le aree libere intercluse o di completamento. Al suo interno, il PDR opera la seguente suddivisione, in base alle caratteristiche delle diverse parti della città:
  - a) ambiti residenziali della città storica
  - b) città consolidata, suddivisa in:
    - Ambiti del tessuto urbano consolidato residenziale
    - Ambiti del tessuto urbano consolidato produttivo
  - c) tessuto urbano da consolidare, suddiviso in:
    - ambiti del tessuto urbano da consolidare residenziale
    - ambiti del tessuto urbano da consolidare produttivo

## **CAPO II. CAPO I CITTÀ STORICA**

### **Articolo 20 Individuazione dei nuclei di antica formazione e degli ambiti e degli edifici di valore storico-ambientale**

1. Il PDR individua i nuclei di antica formazione ed identifica i beni ambientali e storico-artistico-monumentali, oggetto di tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, nel modo seguente:
  - 1.1. Perimetro. I nuclei di antica formazione sono identificati con apposita perimetrazione - denominata "perimetro della città storica", nella "Carta della disciplina degli interventi della città storica e delle cascine storiche" del PDR. All'interno del perimetro sono compresi i seguenti ambiti, disciplinati ciascuno dagli specifici articoli delle presenti norme:
    - Ambiti residenziali della città storica
    - Ambiti per servizi
    - Ambiti per la viabilità
  - 1.2. Modalità di intervento. Le modalità di intervento sugli edifici dei nuclei di antica formazione sono disciplinati nella "Carta della disciplina degli interventi della città storica e delle cascine storiche" del PDR, che si riferisce a tutti gli edifici compresi entro il perimetro descritto al precedente comma 1.1.
2. I beni ambientali e storico-artistico-monumentali, oggetto di tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, sono identificati nella "Carta della disciplina degli interventi della città storica e delle cascine storiche".
3. I medesimi beni storico-artistico-monumentali, sono riportati nella "Mappa dei vincoli paesaggistici e monumentali" del DDP.

### **Articolo 21 Ambiti residenziali della città storica "A": definizione, modalità di attuazione e modalità di intervento**

1. Definizione

Sono le aree costituite dai nuclei storici della città, come individuati nelle tavole di piano, che presentano un rilevante valore storico ambientale, e sono riferiti alle seguenti località:

  - Capoluogo
  - Bissone
2. Obiettivi del Piano delle Regole

Le finalità perseguite dal Piano per questi ambiti sono:

  - la conservazione delle emergenze di valore storico architettonico;
  - la salvaguardia delle caratteristiche morfologiche e tipologiche della città storica;
  - il mantenimento e la riqualificazione delle aree libere;
  - il recupero a fini abitativi del patrimonio edilizio inutilizzato o sottoutilizzato.
3. Zone di recupero

Le aree del nucleo di antica formazione vengono considerate Zone di Recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'articolo 27 della legge 5 agosto 1978, n. 457.
4. Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso principali degli edifici e le destinazioni non ammesse sono riportate nella seguente tabella:

USI DEL TERRITORIO	ARTICOLAZIONE		AMMESSI	NON AMMESSI
RESIDENZIALI	R 1	Abitazioni		
COMMERCIALI	V	Esercizi di vicinato		
	MS 1	Medie strutture < m <sup>2</sup> 600		
	MS 2	Medie strutture < m <sup>2</sup> 1500		
	GS	Grandi strutture > m <sup>2</sup> 1500		
DIREZIONALI	D 1	Uffici		
	D 2	Commercio all'ingrosso		
	D 3	Attività private sociali		
RICETTIVE	RI 1	Attrezzature ricettive		
	RI 2	Pubblici esercizi		
	RI 3	Svago e spettacolo		
ARTIGIANALI DI SERVIZIO	AS	Artigianato di servizio		
ARTIGIANALI	PA 1	Artigianato produttivo		
	PA 2	Depositi a cielo aperto		
INDUSTRIALI	PI 1	Industria		
	PI 2	Depositi a cielo aperto		
STAZIONI DI SERVIZIO	SS	Stazioni di servizio		
AGRICOLE	A1	Abitazioni agricole		
	A2	Infrastrutture agricole		
	A3	Allevamenti		
	A4	Coltivazioni		
ESTRATTIVE	AE	Attività di cava		

#### 5. Definizione delle categorie di intervento

La definizione delle categorie degli interventi sugli edifici esistenti è dettagliata nel precedente Articolo 11, che contiene la seguente gerarchia, dal grado inferiore al grado superiore:

- a) interventi di manutenzione ordinaria
- b) interventi di manutenzione straordinaria
- c1) interventi di restauro
  - c2.1) interventi di risanamento conservativo di tutela
  - c2.2) interventi di risanamento conservativo di ripristino
- d1) interventi di ristrutturazione conservativa
- d2) interventi di ristrutturazione sostitutiva
- d3) interventi di ristrutturazione integrativa degli accessori
- f) demolizione senza ricostruzione

#### 6. Categorie di intervento consentite sugli edifici

Per tutti gli edifici della città storica sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria.

Per tutti gli edifici della città storica sono altresì ammesse le categorie indicate, per ciascun edificio, nella "Carta della disciplina degli interventi della città storica e delle cascine storiche". Ogni categoria consente, oltre a quella specificamente indicata, anche le categorie di grado inferiore.

Si precisa che per due edifici (chiesolina di via Veneto e villa Cabrini, tra via Po e via Cremona), non compresi nel perimetro della città storica, il presente DdP prevede l'obbligo di rispetto delle categorie di intervento indicate dalle tavole di cui al comma precedente.

#### 7. Modalità di attuazione

Le diverse categorie di intervento sugli edifici della città storica sono soggette alle seguenti modalità di attuazione:

##### 7.1. Interventi attuabili con titolo abilitativo semplice

Sono attuabili con titolo abilitativo semplice gli interventi di:

- manutenzione straordinaria,

- restauro, risanamento conservativo di tutela, risanamento conservativo di ripristino e ristrutturazione confermativa che non comportino un incremento del carico insediativo causato dal cambio di destinazione d'uso dei fabbricati, secondo i criteri definiti dal Piano dei Servizi.

#### 7.2. Interventi attuabili con permesso di costruire convenzionato

Sono attuabili con permesso di costruire convenzionato gli interventi di:

- restauro, risanamento conservativo di tutela, risanamento conservativo di ripristino e ristrutturazione confermativa che comportino un incremento del carico insediativo causato dal cambio di destinazione d'uso dei fabbricati, secondo i criteri definiti dal Piano dei Servizi.

#### 7.3. Interventi attuabili con piano di recupero

Sono attuabili con Piano di Recupero i seguenti interventi, che comportino o no un incremento del carico insediativo causato dal cambio di destinazione d'uso dei fabbricati, secondo i criteri definiti dal Piano dei Servizi di:

- ristrutturazione sostitutiva, anche senza ampliamento derivante dall'applicazione dell'incentivo di cui al comma 9 del presente articolo.
- ristrutturazione integrativa degli accessori;
- ristrutturazione urbanistica. E' sempre ammessa la facoltà di attuare interventi di ristrutturazione urbanistica per il recupero dei volumi esistenti, a mezzo di Piani di Recupero. Il loro perimetro non è indicato graficamente nella "Carta della disciplina degli interventi della città storica", ma sarà individuato, su proposta degli interessati e verifica da parte del comune, con deliberazione del consiglio comunale, in base al comma 3 dell'articolo 27 della legge 5 agosto 1978, n. 457 e riferito all'unità minima di intervento di cui al comma 8, sub 3) del presente articolo. I Piani di Recupero potranno prevedere una diversa organizzazione planovolumetrica di tutti gli edifici esistenti, ad eccezione di quelli soggetti a Risanamento Conservativo e a Restauro (che non potranno essere rimossi e di cui dovrà essere confermata la categoria di intervento), senza aumento del volume esistente, calcolato sulla SLP così come definita al comma 3 dell'Articolo 5 delle presenti norme.

#### 8. Unità minime di intervento

La dimensione minima a cui devono riferirsi gli interventi è chiamata "unità minima di intervento", che è così definita:

- 1) Per gli interventi di manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria, l'unità minima è libera;
- 2) Per tutti gli altri interventi soggetti a titolo abilitativo semplice e a permesso di costruire convenzionato, l'unità minima corrisponde all'edificio o alla porzione di edificio contraddistinti dalla campitura grafica che definisce la categoria di intervento riportata nella "Carta della disciplina degli interventi della città storica e delle cascine storiche";
- 3) Per i Piani di Recupero l'unità minima è rappresentata dall'insieme degli edifici adiacenti appartenenti alla medesima ditta intestataria delle proprietà catastali alla data di adozione delle presenti norme e soggetti alla medesima modalità di intervento. L'individuazione del perimetro del Piano di Recupero sarà individuata dal consiglio comunale con le procedure indicate dal paragrafo 7.3 del presente articolo.

#### 9. Incentivazione volumetrica

Sono sempre ammessi piccoli ampliamenti fino a m<sup>2</sup> 20 di superficie lorda di pavimento SLP per ogni unità immobiliare esistente alla data di adozione del presente piano, per adeguamento igienico-tecnologico e per adeguamento funzionale, a condizione che l'intervento sia organicamente integrato con il volume principale.

Al fine di ricostituire o migliorare i caratteri morfologici e architettonici dell'impianto tipologico esistente, è prevista una incentivazione volumetrica del 10% del volume esistente per gli interventi di ristrutturazione sostitutiva, da attuare mediante permesso di costruire convenzionato o piano di recupero.

Nel caso in cui tale valore fosse inferiore a m<sup>2</sup> 20 di superficie lorda di pavimento SLP per ogni unità immobiliare esistente, è possibile raggiungere detta superficie di m<sup>2</sup> 20.

#### 10. Spazi pubblici e privati di pregio

La "Carta della disciplina degli interventi della città storica e delle cascine storiche" individua le piazze ed i giardini pubblici e privati di pregio.

Questi spazi dovranno essere conservati ed essere oggetto di interventi manutentivi e di restauro. Gli interventi devono perciò tendere alla conservazione e al ripristino delle caratteristiche originarie della piazza o del giardino e rispettare l'andamento naturale del terreno.

## **Articolo 22 Ambiti residenziali della città storica "A": prescrizioni planovolumetriche**

1. I permessi di costruire convenzionato ed i Piani di Recupero sono soggetti all'obbligo, ai fini della ricomposizione delle caratteristiche della città storica, di riproporre i caratteri dell'impianto tipologico e di mantenere le cortine edilizie esistenti sulle strade.
2. Essi devono inoltre rispettare le seguenti prescrizioni:
  - l'altezza dei fabbricati non potrà mai risultare superiore all'altezza degli edifici esistenti nelle "unità minime di intervento" interessata e adiacenti, con un massimo di due piani fuori terra, o un numero di piani superiore, se preesistente nell'ambito; nei casi disciplinati dal DdP, il numero di piani è definito dalle schede per l'attuazione allegate alle norme del DdP;
  - l'altezza dei fabbricati non potrà mai risultare superiore alla larghezza minima della corte sulla quale prospettano;
  - la distanza fra fabbricati prospicienti non dovrà mai risultare all'altezza dell'edificio più alto;
  - dovranno essere eliminati o riorganizzati i corpi indicati dalla "Carta della disciplina degli interventi della città storica e delle cascine storiche" come soggetti a "ristrutturazione integrativa degli accessori";
  - dovranno essere rispettate tutte le norme che regolano i rapporti con terzi confinanti, compresi eventuali patti o servitù pregresse.

## **Articolo 23 Ambiti residenziali della città storica "A": prescrizioni morfologiche**

1. Il presente articolo contiene le prescrizioni di carattere morfologico che devono essere osservate per tutti gli interventi nel nucleo di antica formazione, indipendentemente dalla loro modalità di attuazione, compresi i permessi di costruire convenzionato ed i piani di recupero. Nel rispetto del preminente obiettivo di conservazione delle caratteristiche paesaggistiche ed ambientali del centro storico, gli interventi possono essere tuttavia di tipo attuale, senza obbligo di esecuzione di falsi storici.
2. Emergenze

Nella "Carta della disciplina degli interventi della città storica" sono individuate le collocazioni delle emergenze puntuali più significative, che sono:

  - 2.1. Androni e passi carrai

È vietato chiudere passaggi esistenti che mettono in comunicazione edifici o cortili o altri spazi di pertinenza. È obbligatorio ripristinare o aprire i passaggi e percorsi pedonali individuati graficamente nella "Carta della disciplina degli interventi della città storica e delle cascine storiche" del PDR, con possibilità di traslazione con conservazione di tutte le parti visibili dell'androne verso lo spazio pubblico, tranne che nei casi di interventi soggetti a restauro.
  - 2.2. Edicole e pitture votive

Le edicole e le pitture votive, presenti nell'ambito della città storica, devono essere rigorosamente conservate. Sono ammessi solo interventi di restauro e di consolidamento. È consentita la eventuale rimozione delle pitture, con la tecnica dello "strappo", e la successiva collocazione nella posizione originaria, nel caso di interventi di consolidamento delle pareti in cui sono sistemate.

### 3. Prescrizioni morfologiche generali

#### 3.1. Cortine stradali

Per ogni tipo di intervento è obbligatoria la conservazione delle cortine stradali esistenti. Nei casi di riedificazione, subordinata o no a Piano di Recupero, è fatto obbligo di curare la ricostruzione della cortina stradale, conservando o ripristinando gli allineamenti esistenti sul filo stradale, in coerenza con l'impianto del contesto urbanistico interessato.

#### 3.2. Fronti edilizi

Per gli edifici soggetti a restauro e risanamento conservativo di tutela, è fatto obbligo di conservazione dei fronti edilizi stradali, che possono essere oggetto solo di interventi di recupero e di valorizzazione, con particolare riguardo alla posizione ed alle finiture della gronda, alle partiture architettoniche, ai fregi, alle decorazioni e ai rapporti dimensionali delle finestre e dei balconi.

#### 3.3. Muri di recinzione

I muri di recinzione di impianto storico, compresi i loro portali ed i cancelli su strada, sono soggetti all'obbligo di conservazione attraverso interventi di restauro e risanamento, in quanto per la loro collocazione, giacitura e architettura costituiscono elementi fondamentali della definizione dello spazio pubblico e dell'identità del luogo.

Eventuali nuove recinzioni su strada potranno essere realizzate esclusivamente con muratura intonacata, con caratteristiche di finitura analoghe a quelle tradizionali. Ove non poste in proseguimento o in sostituzione delle recinzioni tradizionali, le nuove recinzioni potranno essere realizzate con inferriate in metallo verniciato o in ferro battuto, eventualmente sovrastanti uno zoccolo in muratura intonacata o in mattoni a vista.

Sono tassativamente vietate le recinzioni in blocchi di cemento o altri manufatti di cemento prefabbricati.

È rigorosamente vietato costruire nuove recinzioni di qualsiasi tipo (anche in rete metallica) all'interno dei cortili, se non in sostituzione di recinzioni preesistenti o per delimitare i confini di proprietà esistenti prima della data di approvazione delle presenti norme.

#### 3.4. Superfetazioni

Nel caso di interventi sull'intera unità minima di intervento, è fatto obbligo di eliminare tutte le superfetazioni palesemente recenti e non coerenti con il contesto, costituite da:

- tettoie
- parti aggettanti chiuse o aperte
- tamponamenti di qualsiasi tipo di logge, ballatoi, balconi, terrazze e porticati.

#### 3.5. Prescrizioni sui materiali

È obbligatorio l'uso di materiali tradizionali per le parti dell'edificio a contatto con l'atmosfera esterna. Pertanto, tranne che per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo in cui sia inequivocabilmente dimostrato l'impiego originario di materiali diversi, si prescrivono i seguenti materiali:

- coperture: coppo o tegola a canale (portoghese, olandese e simile) in laterizio;
- rivestimenti esterni: mattone vecchio a vista anche sabbiato e intonaco civile;
- dettagli di facciata (zoccolature, cornici, gronde, marcapiano, bancali di serramenti, ecc.): intonaco strollato, mattone vecchio a vista anche sabbiato, pietra di tradizione locale non levigata (come arenaria, ceppo, beola, serizzo, granito di montorfano e baveno e simili). Non sono ammessi, se non in misura limitata, per particolari e parti circoscritte, rivestimenti in piastrelle di ceramica lucida, pannelli e strutture a vista in lamiera, profilati metallici e simili, nonché qualsiasi materiale riflettente;
- balconi: ringhiera in ghisa o acciaio verniciati; colonnine pilastrini trasversi in intonaco, in pietra di tradizione locale non levigata (come arenaria, ceppo, beola, serizzo, granito di montorfano e baveno e simili), in mattoni a vista di tipo vecchio;
- serramenti delle finestre: infissi e telai in legno e imposte in legno pieno e a persiana;
- serramenti delle porte esterne: battenti in legno pieno;
- serramenti e le vetrine dei negozi: vetro, legno, metallo verniciato;
- canali di gronda: rame e lamiera verniciata;

- tinteggiature degli intonaci: materiali non eccessivamente coprenti, quali la pittura a fresco, al quarzo e simili. Sono esclusi gli intonaci murali di tipo plastico e le terranove;
- insegne dei negozi: è fatto obbligo di conservare le insegne esistenti se pregevoli. Le nuove insegne dovranno, se tecnicamente possibile, essere contenute entro la mostra delle vetrine. Sono comunque ammesse insegne a bandiera o in altra posizione se non costituiscono causa di pericolo e hanno dimensioni modeste (m 0,50x1,00).

### 3.6. Ascensori

L'inserimento di ascensori esterni per disabili è sempre consentito, e condizionato al solo rispetto degli ambienti caratterizzati da elementi di valore artistico ed architettonico e, nel caso in cui fossero di tipo esterno, al rispetto della distanza dai confini di proprietà.

### 3.7. Coordinamento progettuale

È fatto obbligo di coordinamento progettuale per tutti gli interventi appartenenti alla medesima unità minima di intervento, allo scopo di ottenere effetti omogenei ed armonici. In particolare si precisa che, se gli interventi sono realizzati in fasi successive o da soggetti diversi, il linguaggio adottato dal primo intervento dovrà essere utilizzato anche dai successivi interventi relativi al medesimo edificio.

## 4. Prescrizioni morfologiche particolari per interventi di restauro e di risanamento conservativo

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo dovranno utilizzare le tecnologie costruttive ed i materiali secondo le modalità di seguito specificate:

### 4.1. Parti strutturali

Le strutture murarie verticali interne ed esterne, devono essere conservate. Sono ammessi consolidamenti e ripristini, nonché tamponature e/o parziali aperture, comunque in conformità con le prescrizioni morfologiche generali. In caso della impossibilità di recupero dei muri mediante tecniche ordinarie, per instabilità e/o imbibizione, sono consentite parziali demolizioni e ricostruzioni che non comportino conseguenze alle strutture orizzontali esistenti.

Le strutture orizzontali devono in generale essere conservate. Sono ammessi consolidamenti, ripristini e sostituzioni parziali o totali dei solai esistenti, nel rispetto delle tecnologie in uso nella tradizione locale, anche al fine di adeguamenti delle altezze interne degli ambienti, con possibilità di traslazione dei solai. Le coperture devono essere conservate, ripristinate e sostituite con le stesse modalità di cui al punto precedente. Sono ammesse aperture con infissi disposti sul piano di falda, di dimensioni limitate al minimo necessario a rendere abitabili i vani corrispondenti, quando questi siano già dotati di altre aperture. Qualora i locali non siano già dotati di pareti finestrate, è consentita la formazione di aperture a cavedio al fine di ricavare finestre verticali di dimensioni limitate a soddisfare i rapporti illuminanti definiti dal Regolamento locale di Igiene, e di abbaini che dovranno essere, per forma e dimensione, conformi alle tradizioni costruttive locali, e che dovranno osservare una distanza tra l'uno e l'altro di almeno 5 metri.

### 4.2. Parti non strutturali

È prevista la conservazione od il ripristino del manto di copertura in coppi. Non sono ammessi i corpi tecnici al di sopra delle coperture, mentre la conservazione dei camini, torrini, altane, ecc., dovrà essere valutata in sede di progetto.

È prescritta la conservazione od il ripristino dei cornicioni esistenti. I canali di gronda dovranno essere a sezione tonda e realizzate in rame o lamiera zincata preverniciata.

È previsto il rivestimento delle murature con intonaco a base di calce. La soluzione a mattoni a vista potrà essere ammessa solo quando si tratti di edifici sorti con queste finiture. Sono fortemente sconsigliati i rivestimenti con malta di cemento, salvo che per gli zoccoli degli edifici.

Le tinteggiature dovranno essere a base di calce, con tinte ottenute da terre naturali, nelle gamme dei gialli, dei rossi, dei bruni e dei verdi. Il colore dovrà essere confrontato con quello delle facciate della strada nel quale è inserito l'edificio in oggetto.

Il restauro di elementi o parti di elementi architettonici in pietra come lesene, capitelli, bancali, mensole, cornici, deve essere effettuato con le più aggiornate tecnologie. Solo in caso di irrecuperabilità si potrà procedere a sostituzioni parziali o totali con pietra dello stesso tipo. In tali casi gli elementi antichi dovranno essere rimossi e conservati all'interno

dell'edificio di pertinenza.

Le finestre ed i portoni devono essere mantenuti nelle loro dimensioni, posizioni e caratteristiche, salvo i casi in cui l'analisi storico-critica dell'unità edilizia non evidenzia la necessità di ripristinare una diversa partitura dei prospetti. Gli infissi esistenti dovranno essere restaurati, ripristinati o sostituiti con altri, anche utilizzando tecniche moderne, ma nel rispetto della forma e del colore originali. È vietato l'uso di infissi in alluminio anodizzato. L'oscuramento esterno dovrà essere del tipo a persiana. Non è ammesso l'uso di avvolgibili, a meno che non fossero già previsti nel progetto originario.

Le parti in ferro dovranno essere improntate alla massima semplicità e realizzate con ferri pieni (tondi, quadri o piatti).

5. Prescrizioni tipo-morfologiche particolari per interventi di ristrutturazione conservativa, ristrutturazione sostitutiva e ristrutturazione urbanistica (piani di recupero).

5.1. Interventi che non prevedono la demolizione degli edifici.

Dovranno essere valorizzati gli aspetti architettonici mediante:

- il ripristino o la sostituzione delle opere necessarie per il riordino dei collegamenti orizzontali, dei collegamenti verticali collettivi e dei servizi;
- la ricomposizione degli elementi di facciata con criteri volti in generale alla reinterpretazione critica della morfologia del tessuto edilizio di impianto storico, con particolare riguardo al ripristino del filo stradale e della quota di gronda e di colmo, alle partiture architettoniche, ai rapporti dimensionali delle forature esterne ed ai materiali delle finiture.

5.2. Interventi di demolizione e ricostruzione e di ristrutturazione urbanistica.

Dovranno essere rispettate le seguenti disposizioni architettoniche compositive:

- la scelta tipologica e distributiva dei volumi deve rapportarsi all'impianto storico dell'ambito; non è pertanto ammessa l'edificazione di edifici isolati in mezzo al lotto e non rapportati con il contesto;
- l'articolazione dei prospetti su strada deve rispettare le caratteristiche degli edifici limitrofi e del tessuto storico nel suo complesso, con riferimento particolare all'impostazione architettonica, ai rapporti dimensionali delle aperture esterne ed alle tipologie dei materiali di finitura,;
- obbligo di allineamento lungo strada.

5.3. Indicazioni tipo-morfologiche particolari per parti limitate (scale, soppalchi, corpi di collegamento)

Nel rifacimento o nella realizzazione ex novo di scale e soppalchi, nei corpi di collegamento fra edificio principale e edificio secondario, ovvero quando è necessario sostituire parti di recente costruzione, è ammesso l'uso di tecnologie moderne, con preferenza per le strutture leggere (ferro e legno).

## **Articolo 24 Ambiti residenziali della città storica "A": aree libere e giardini**

1. Il presente articolo contiene le prescrizioni per gli interventi sulle aree libere (cortili e giardini), in aggiunta a quanto già indicato per le aree libere di pregio del comma 10 dell'Articolo 21.

2. Interventi relativi alle aree libere da sistemare

Le aree libere da costruzioni dovranno essere sistemate in maniera decorosa e permanente; potranno essere utilizzate come "aree verdi" o "aree pavimentate" con i seguenti criteri, validi sia per nuovi interventi sia per interventi di recupero:

- "aree verdi": potranno essere destinate a parco, giardino o orto, con adeguate piantumazioni e possibilità di realizzazione delle opere di arredo (gazebo, chioschi aperti, fontane, pergolati, ecc.);
- "aree pavimentate": potranno essere destinate a cortile, parcheggio, percorso pedonale o carraio, con pavimentazione in terra battuta, ghiaia, acciottolato, lastre di pietra non levigata, mattoni, massetti di cemento (autobloccanti) di forma e colore adatti all'ambiente.

3. Specie vegetali consigliate

Nelle aree destinate a verde dovranno essere impiegate preferibilmente essenze di tipo autoctono, secondo le indicazioni dell'Allegato 1 "Specie arboree e arbustive consigliate".

#### 4. Tutela delle pavimentazioni esistenti

La pavimentazione dei cortili e degli androni aperti dovrà essere conservata o ripristinata. Nel caso di pavimentazioni in pietra di pregio esistenti, è fatto obbligo di conservazione, senza sostituzione.

#### 5. Tutela della permeabilità delle aree libere

Nella sistemazione delle aree pavimentate, deve essere mantenuto il più alto tasso di permeabilità, con soluzioni e materiali che mantengano inalterata, in superficie ed in profondità, la capacità del suolo di filtrare le acque meteoriche verso le falde acquifere.

Quando non è riconoscibile il disegno originario, la nuova pavimentazione dovrà essere realizzata con materiali in uso nella tradizione locale; ogni intervento previsto sull'unità edilizia deve tendere ad un'adeguata sistemazione, garantendo la permeabilità del terreno sottostante.

### **Articolo 25 Ambiti residenziali della città storica "A": recupero ai fini abitativi di sottotetti esistenti**

1. Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, di cui agli articoli 63, 64 e 65 della LR 12/2005, con le procedure ed i limiti dimensionali ivi indicati, è ammesso o non è ammesso, per gli edifici posti nell'ambito del presente articolo, a seconda delle categorie di intervento sugli edifici stessi indicate dalla "Carta della disciplina degli interventi della città storica e delle cascine storiche", in base alla seguente tabella:

CATEGORIA	AMMESSO	NON AMMESSO
c1 - restauro		
c2.1 - risanamento conservativo di tutela		
c2.2 - risanamento conservativo di ripristino		
d1 - di ristrutturazione confermativa		
d2 - ristrutturazione sostitutiva		
d3 - ristrutturazione integrativa degli accessori		

2. Ai fini della aeroilluminazione dei locali, è consentita la realizzazione di finestre ad abbaino solo sulle falde del tetto che prospettano su cortili interni o di finestre in pendenza di falda negli altri casi.
3. Gli interventi di recupero dei sottotetti, se volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari residenziali, sono inoltre subordinati all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali (con un minimo di un metro quadrato ogni dieci metri cubi della volumetria resa abitativa ed un massimo di venticinque metri quadrati per ciascuna nuova unità immobiliare) garantito da un atto da trascriversi nei registri immobiliari, senza facoltà di loro monetizzazione.

### **Articolo 26 Ambiti residenziali della città storica "A": parcheggi privati**

1. Anche nella città storica valgono gli obblighi di dotazione di parcheggio privato disposti dal precedente Articolo 8 delle presenti norme, per qualsiasi intervento che preveda il cambio di destinazione d'uso.
2. I parcheggi devono essere reperiti di norma al piano terreno degli edifici. Se ciò non fosse tecnicamente possibile, e se i piani terreni esistenti non fossero destinati a funzioni accessorie alla data di adozione delle presenti norme, i suddetti spazi potranno essere realizzati o completamente interrati (con rampe a cielo aperto ben armonizzate con gli le costruzioni esistenti e con gli spazi liberi circostanti) o in costruzione autonoma.
3. In quest'ultimo caso i locali non potranno superare il rapporto di copertura del 50% e dovranno essere addossati all'edificio principale o a confine – se tecnicamente possibile – , nel rispetto delle norme generali sulle autorimesse e altri locali accessori, con l'uso dei materiali prescritti per il

centro storico.

4. Le modalità di attuazione prescritte per i parcheggi non realizzati al piano terreno degli edifici esistenti sono il permesso di costruire convenzionato per spazi fino a 5 posti-auto o il Piano di Recupero per posti-auto di numero superiore a 5 -
5. In ogni caso, in considerazione delle prioritarie esigenze di salvaguardia architettonica del nucleo storico, la realizzazione dei parcheggi di pertinenza non deve provocare la demolizione dei portoni esistenti, la deformazione degli androni di ingresso alle corti, la realizzazione di nuove aperture incoerenti con la tipologia dell'edificio o comunque non determini la manomissione dell'integrità culturale e fisica del corpo edilizio.

## **Articolo 27    Modalità di presentazione del progetto edilizio**

1. Il rilascio dell'autorizzazione e del permesso di costruire è subordinato alla presentazione di un progetto contenente, oltre a quanto espressamente prescritto dal Regolamento Edilizio, i seguenti elaborati:
  - rilievo del verde in scala 1:200 con indicazione delle essenze e relative dimensioni e di ogni elemento qualificante gli spazi esterni (muri, portoni, pavimentazioni, scale, elementi decorativi, etc.);
  - documentazione fotografica atta a inserire il lotto in questione all'interno del contesto urbano e a descrivere la zona e gli edifici circostanti (stato di fatto dei fronti stradali);
  - documentazione fotografica dello stato di fatto delle strutture, dei particolari qualificanti gli spazi esterni, interni e dell'interno dell'edificio;
  - documentazione storica, ove esistente, comprendente planimetrie storiche, rilievi antichi, stampe, documenti, fotografie, ecc.

## CAPO III. TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

### SEZIONE 1 TESSUTO URBANO CONSOLIDATO RESIDENZIALE

#### **Articolo 28    Ambiti del tessuto urbano consolidato residenziale: norme generali, modalità di attuazione, indici e parametri**

##### 1. Definizione.

Sono gli ambiti consolidati occupati da insediamenti prevalentemente residenziali.

Sono gli ambiti costituiti da isolati delimitati da sedi stradali, con edifici prevalentemente residenziali, con fronte compatto o aperto lungo le strade, edificati in tempi relativamente recenti. Sono presenti altresì tipologie diverse (plurifamiliari e monofamiliari). Sono presenti tipologie diverse (plurifamiliari e monofamiliari) ed edifici realizzati mediante Piano di Lottizzazione. Vi si persegue l'obiettivo di conservazione dei volumi esistenti nei lotti già edificati, con gli incrementi legati alle necessità di adeguamento igienico e funzionali degli edifici, e di nuova costruzione in quelli non ancora edificati, con destinazione d'uso prevalentemente residenziale.

##### 2. Obiettivi del Piano delle Regole

Le finalità perseguite dal Piano per questi ambiti sono:

- la salvaguardia e la valorizzazione delle particolari qualità ambientali;
- il miglioramento delle condizioni ambientali complessive e l'adeguamento degli spazi pubblici, secondo quanto indicato nel Piano dei Servizi;
- il mantenimento della quantità complessiva di spazi di verde privato;
- il completamento del tessuto edilizio con interventi di nuova edificazione o con riedificazioni coerenti coi caratteri morfologici ed architettonici della città.

##### 3. Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso principali degli edifici e le destinazioni non ammesse sono riportate nella seguente tabella:

USI DEL TERRITORIO	ARTICOLAZIONE		AMMESSI	NON AMMESSI
RESIDENZIALI	R 1	Abitazioni		
COMMERCIALI	V	Esercizi di vicinato		
	MS 1	Medie strutture < m <sup>2</sup> 600		
	MS 2	Medie strutture < m <sup>2</sup> 1500		
	GS	Grandi strutture > m <sup>2</sup> 1500		
DIREZIONALI	D 1	Uffici		
	D 2	Commercio all'ingrosso		
	D 3	Attività private sociali		
RICETTIVE	RI 1	Attrezzature ricettive		
	RI 2	Pubblici esercizi		
	RI 3	Svago e spettacolo		
ARTIGIANALI DI SERVIZIO	AS	Artigianato di servizio		
ARTIGIANALI	PA 1	Artigianato produttivo		
	PA 2	Depositi a cielo aperto		
INDUSTRIALI	PI 1	Industria		
	PI 2	Depositi a cielo aperto		
STAZIONI DI SERVIZIO	SS	Stazioni di servizio		
AGRICOLE	A1	Abitazioni agricole		
	A2	Infrastrutture agricole		
	A3	Allevamenti		
	A4	Coltivazioni		
ESTRATTIVE	AE	Attività di cava		

#### 4. Modalità di attuazione

Gli interventi sono assentiti con titolo abilitativo semplice.

#### 5. Zone di recupero

Gli ambiti residenziali della città consolidata vengono considerate Zone di Recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'articolo 27 della legge 5.8.1978, n. 457.

#### 6. Salvaguardia dei volumi residenziali esistenti

È ammesso il mantenimento dei volumi e dei rapporti di copertura esistenti alla data di approvazione delle presenti norme, nel caso di interventi di ristrutturazione sostitutiva senza alterazione della superficie coperta o di interventi di grado inferiore, anche quando non conformi agli indici ed ai parametri dettati per ciascun ambito.

È ammesso il mantenimento dei soli volumi esistenti alla data di approvazione delle presenti norme, nel caso di interventi di ristrutturazione sostitutiva o interventi di grado inferiore, anche quando non conformi agli indici ed ai parametri dettati per ciascun ambito.

#### 7. Ampliamenti e sopralzi

Per gli edifici esistenti aventi destinazione conforme ma difformi rispetto agli indici e parametri urbanistici ed edilizi, sono sempre consentiti tutti gli interventi di manutenzione ordinaria manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione.

Per gli stessi edifici, nel caso in cui, sulla base degli indici e parametri urbanistici ed edilizi ammessi, non sia possibile alcun aumento di SLP o aumenti inferiori a quelli di seguito indicati, sono consentiti «una tantum», nel solo rispetto della distanza dai fabbricati e dai confini, interventi di ampliamento fino ad un massimo di m<sup>2</sup> 30 di SLP per ogni area di pertinenza, a condizione che l'ampliamento sia organicamente integrato negli edifici esistenti.

#### 8. Salvaguardia del verde privato

Per gli interventi di nuova edificazione o ampliamento che comportano modifiche della sistemazione a verde dei lotti, in sede di procedura abilitativa dovrà essere dimostrata la salvaguardia degli alberi ed il mantenimento della loro qualità e della loro quantità complessiva anche attraverso trapianti o nuovi impianti.

#### 9. Indici e parametri urbanistici ed edilizi.

Per questi ambiti il PRG prevede il mantenimento degli indici esistenti. L'edificazione dei lotti liberi o la riedificazione o l'ampliamento degli edifici esistenti dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

If	=	il valore maggiore tra il valore esistente e 1,50 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
H	=	il valore esistente per interventi di recupero, per nuove costruzioni massimo m 12,50
Dc	=	metà dell'altezza dell'edificio più alto con un minimo di m 5,00 oppure a confine secondo i criteri di cui alle norme generali
Ds	=	secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza di edifici vicini, minimo m 5
Df	=	altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m
Rc	=	50%
Ro	=	80%
Af	=	20%
Np	=	un albero ogni 40 m <sup>2</sup> di Af
SPP	=	1,00 m <sup>2</sup> ogni 10 m <sup>3</sup> di volume di nuova costruzione o di ricostruzione

10. Gli ambiti di trasformazione residenziali soggetti ad intervento edilizio diretto (IED-ATR 18, 19, 20) sono, a tutti gli effetti, ambiti del tessuto urbano consolidato residenziale. Per essi valgono tutte le disposizioni del presente Articolo.

## Articolo 29 Ambiti del tessuto urbano consolidato residenziale: recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti

1. Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, di cui agli articoli 63, 64 e 65 della LR 12/2005, è ammesso solo per i sottotetti esistenti che siano posti al piano immediatamente sottostante un tetto a falda inclinata, siano praticabili ed abbiano altezza interna media non inferiore a m 1,50.
2. I suddetti interventi di recupero dei sottotetti, se volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari residenziali, sono inoltre subordinati all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali (con un minimo di un metro quadrato ogni dieci metri cubi della volumetria resa abitativa ed un massimo di venticinque metri quadrati per ciascuna nuova unità immobiliare) garantito da un atto da trascriversi nei registri immobiliari, senza facoltà di monetizzazione di detti spazi per parcheggio.

## Articolo 30 Norme speciali per gli ambiti di trasformazione residenziali soggetti a permesso di costruire convenzionato

1. Definizione ed elenco

Sono le aree consolidate destinate ad attività produttive, e precisamente:

**PCC - ATR 21**

**Via Roma**

### 2. Ambito PCC - ATP 6

Indici e parametri urbanistici ed edilizi

L'edificazione nei lotti liberi o la riedificazione o l'ampliamento degli edifici esistenti dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Uf	=	1,50 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
H	=	massimo m 12,50
Dc	=	metà dell'altezza dell'edificio più alto con un minimo di m 5,00 oppure a confine secondo i criteri di cui alle norme generali
Ds	=	secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza di edifici vicini, minimo m 5
Df	=	altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m
Rc	=	50%
Rc	=	80%
Ro	=	20%
Af	=	20%

Np	=	un albero ogni 40 m <sup>2</sup> di Af
Spp	=	1,00 m <sup>2</sup> ogni 10 m <sup>3</sup> di volume di nuova costruzione o di ricostruzione

## Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso principali degli edifici e le destinazioni non ammesse sono riportate nella seguente tabella:

USI DEL TERRITORIO	ARTICOLAZIONE		PRINCIPALE	NON AMMESSA
RESIDENZIALI	R 1	Abitazioni		
COMMERCIALI	V	Esercizi di vicinato		
	MS 1	Medie strutture < m <sup>2</sup> 600		
	MS 2	Medie strutture < m <sup>2</sup> 1500		
	GS	Grandi i strutture > m <sup>2</sup> 1500		
DIREZIONALI	D 1	Uffici		
	D 2	Commercio all'ingrosso		
	D 3	Attività private sociali		
RICETTIVE	RI 1	Attrezzature ricettive		
	RI 2	Pubblici esercizi		
	RI 3	Svago e spettacolo		
ARTIGIANALI DI SERVIZIO	AS	Artigianato di servizio		
ARTIGIANALI	PA 1	Artigianato produttivo		
	PA 2	Depositi a cielo aperto		
INDUSTRIALI	PI 1	Industria		
	PI 2	Depositi a cielo aperto		
STAZIONI DI SERVIZIO	SS	Stazioni di servizio		
AGRICOLE	A1	Abitazioni agricole		
	A2	Infrastrutture agricole		
	A3	Allevamenti		
	A4	Coltivazioni		
ESTRATTIVE	AE	Attività di cava		

## Contenuti della convenzione

E' fatto obbligo di:

- cessione di un'area a parcheggio pubblico o ad uso pubblico pari a 6 metri quadrati per abitante.

## SEZIONE 2 TESSUTO URBANO CONSOLIDATO PRODUTTIVO

### Articolo 31 Ambiti del tessuto urbano consolidato produttivo D: norme generali

#### 1. Definizione.

- Sono le aree consolidate occupate da attività produttive o a queste assimilabili e da insediamenti di carattere commerciale, situate principalmente nei due poli di via Strabella e di via Lodi. Per questa aree il permanere della destinazione produttiva appare desiderabile, in relazione alla loro collocazione, estensione ed accessibilità. Esse sono così contraddistinte da una sola tipologia di ambito:
- Ambiti produttivi;
- Ambiti dei distributori di carburanti.

#### 2. Obiettivi del Piano delle Regole

Le finalità perseguite dal Piano per questi ambiti sono:

- il riequilibrio dell'ambiente attraverso il miglioramento dei rapporti con gli spazi pubblici antistanti ed il recupero degli spazi liberi da sistemare a verde o a parcheggio alberato;
- la riqualificazione del sistema delle infrastrutture e degli spazi pubblici;
- il reinserimento paesaggistico dei complessi industriali.

#### 3. Sistemazione degli spazi ineditati

Nelle nuove realizzazioni e negli interventi di ristrutturazione degli insediamenti esistenti dovranno essere previste adeguate schermature a verde nelle parti dei lotti prospicienti i lotti residenziali e la campagna.

#### 4. Modalità di attuazione

Gli interventi sono assentiti con titolo abilitativo semplice.

### Articolo 32 Ambiti del tessuto urbano consolidato produttivo

#### 1. Definizione

Sono le aree consolidate occupate da attività produttive, commerciali o di servizio, coerentemente inserite nell'agglomerato urbano o localizzate lungo le direttrici viarie di via Stradella e di via Lodi.

#### 2. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Per queste aree il PRG prevede il mantenimento degli indici esistenti. L'edificazione dei lotti liberi o la riedificazione o l'ampliamento degli edifici esistenti dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Uf	=	il valore maggiore tra il valore esistente e 0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
H	=	massimo m 12,00. Altezze maggiori sono consentite sulla base di documentate necessità funzionali o per la presenza di particolari impianti tecnologici, solamente nei lotti non adiacenti ad aree residenziali.
Dc	=	metà dell'altezza dell'edificio più alto con un minimo di m 5,00 oppure a confine secondo i criteri di cui alle norme generali
Ds	=	secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza di edifici vicini, minimo m 5
Df	=	altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m
Rc	=	40%
		Per le sole tettoie, aperte almeno su due lati, si applica un Rc aggiuntivo = 15%
Rc	=	50%
Ro	=	70%
Af	=	20%
Np	=	un albero ogni 40 m <sup>2</sup> di Af

$S_{Pp} = 1,00 \text{ m}^2 \text{ ogni } 10 \text{ m}^3 \text{ di volume di nuova costruzione o di ricostruzione}$

Per gli interventi di demolizione e ricostruzione é consentito il mantenimento delle destinazioni d'uso, delle superfici e del rapporto di copertura esistenti, purché sia garantito il rispetto degli altri indici e parametri.

### 3. Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso principali di questi ambiti sono le attività produttive commerciali, direzionali, ricettive ed in genere di servizio.

Le destinazioni d'uso principali degli edifici e le destinazioni non ammesse sono riportate nella seguente tabella:

USI DEL TERRITORIO	ARTICOLAZIONE		PRINCIPALE	NON AMMESSA
RESIDENZIALI	R 1	Abitazioni		
COMMERCIALI	V	Esercizi di vicinato		
	MS 1	Medie strutture < m <sup>2</sup> 600		
	MS 2	Medie strutture < m <sup>2</sup> 1500		
	GS	Grandi i strutture > m <sup>2</sup> 1500		
DIREZIONALI	D 1	Uffici		
	D 2	Commercio all'ingrosso		
	D 3	Attività private sociali		
RICETTIVE	RI 1	Attrezzature ricettive		
	RI 2	Pubblici esercizi		
	RI 3	Svago e spettacolo		
ARTIGIANALI DI SERVIZIO	AS	Artigianato di servizio		
ARTIGIANALI	PA 1	Artigianato produttivo		
	PA 2	Depositi a cielo aperto		
INDUSTRIALI	PI 1	Industria		
	PI 2	Depositi a cielo aperto		
STAZIONI DI SERVIZIO	SS	Stazioni di servizio		
AGRICOLE	A1	Abitazioni agricole		
	A2	Infrastrutture agricole		
	A3	Allevamenti		
	A4	Coltivazioni		
ESTRATTIVE	AE	Attività di cava		

### Articolo 33 Norme speciali per gli ambiti di trasformazione produttiva soggetti a permesso di costruire convenzionato

#### 1. Definizione ed elenco

Sono le aree consolidate destinate ad attività produttive, e precisamente:

PCC - ATP 6	Via Po
PCC - ATP 9	Via Molino Cucchetta
PCC - ATP 10	Strada Statale n. 234

#### 2. Ambito PCC - ATP 6

Indici e parametri urbanistici ed edilizi

L'edificazione nei lotti liberi o la riedificazione o l'ampliamento degli edifici esistenti dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Uf	=	0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
H	=	massimo m 12,00. Altezze maggiori sono consentite sulla base di documentate necessità funzionali o per la presenza di particolari impianti tecnologici, solamente nei lotti non adiacenti ad aree residenziali.
Dc	=	metà dell'altezza dell'edificio più alto con un minimo di m 5,00 oppure a confine secondo i criteri di cui alle norme generali
Ds	=	secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza di edifici vicini, minimo m 5
Df	=	altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m
Rc	=	40%
		Per le sole tettoie, aperte almeno su due lati, si applica un Rc aggiuntivo = 15%
Rc	=	50%
Ro	=	70%
Af	=	30%
Np	=	un albero ogni 40 m <sup>2</sup> di Af
SPP	=	1,00 m <sup>2</sup> ogni 10 m <sup>3</sup> di volume di nuova costruzione o di ricostruzione

## Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso principali degli edifici e le destinazioni non ammesse sono riportate nella seguente tabella:

USI DEL TERRITORIO	ARTICOLAZIONE		PRINCIPALE	NON AMMESSA
RESIDENZIALI	R 1	Abitazioni		
COMMERCIALI	V	Esercizi di vicinato		
	MS 1	Medie strutture < m <sup>2</sup> 600		
	MS 2	Medie strutture < m <sup>2</sup> 1500		
	GS	Grandi i strutture > m <sup>2</sup> 1500		
DIREZIONALI	D 1	Uffici		
	D 2	Commercio all'ingrosso		
	D 3	Attività private sociali		
RICETTIVE	RI 1	Attrezzature ricettive		
	RI 2	Pubblici esercizi		
	RI 3	Svago e spettacolo		
ARTIGIANALI DI SERVIZIO	AS	Artigianato di servizio		
ARTIGIANALI	PA 1	Artigianato produttivo		
	PA 2	Depositi a cielo aperto		
INDUSTRIALI	PI 1	Industria		
	PI 2	Depositi a cielo aperto		
STAZIONI DI SERVIZIO	SS	Stazioni di servizio		
AGRICOLE	A1	Abitazioni agricole		
	A2	Infrastrutture agricole		
	A3	Allevamenti		
	A4	Coltivazioni		
ESTRATTIVE	AE	Attività di cava		

## Contenuti della convenzione

E' fatto obbligo di:

- cessione di un'area a parcheggio pubblico o ad uso pubblico pari al 5% della SLP.

## 3. Ambito PCC - ATP 9

Indici e parametri urbanistici ed edilizi

L'edificazione nei lotti liberi o la riedificazione o l'ampliamento degli edifici esistenti dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Uf	=	0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
H	=	massimo m 12,00. Altezze maggiori sono consentite sulla base di documentate necessità funzionali o per la presenza di particolari impianti tecnologici, solamente nei lotti non adiacenti ad aree residenziali.
Dc	=	metà dell'altezza dell'edificio più alto con un minimo di m 5,00 oppure a confine secondo i criteri di cui alle norme generali
Ds	=	secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza di edifici vicini, minimo m 5
Df	=	altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m
Rc	=	40%
		Per le sole tettoie, aperte almeno su due lati, si applica un Rc aggiuntivo = 15%
Rc	=	50%
Ro	=	70%
Af	=	30%
Np	=	un albero ogni 40 m <sup>2</sup> di Af
Spp	=	1,00 m <sup>2</sup> ogni 10 m <sup>3</sup> di volume di nuova costruzione o di ricostruzione

## Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso principali degli edifici e le destinazioni non ammesse sono riportate nella seguente tabella:

USI DEL TERRITORIO	ARTICOLAZIONE		PRINCIPALE	NON AMMESSA
RESIDENZIALI	R 1	Abitazioni		
COMMERCIALI	V	Esercizi di vicinato		
	MS 1	Medie strutture < m <sup>2</sup> 600		
	MS 2	Medie strutture < m <sup>2</sup> 1500		
	GS	Grandi i strutture > m <sup>2</sup> 1500		
DIREZIONALI	D 1	Uffici		
	D 2	Commercio all'ingrosso		
	D 3	Attività private sociali		
RICETTIVE	RI 1	Attrezzature ricettive		
	RI 2	Pubblici esercizi		
	RI 3	Svago e spettacolo		
ARTIGIANALI DI SERVIZIO	AS	Artigianato di servizio		
ARTIGIANALI	PA 1	Artigianato produttivo		
	PA 2	Depositi a cielo aperto		
INDUSTRIALI	PI 1	Industria		
	PI 2	Depositi a cielo aperto		
STAZIONI DI SERVIZIO	SS	Stazioni di servizio		
AGRICOLE	A1	Abitazioni agricole		
	A2	Infrastrutture agricole		
	A3	Allevamenti		
	A4	Coltivazioni		
ESTRATTIVE	AE	Attività di cava		

## Contenuti della convenzione

E' fatto obbligo di:

- cessione di un'area a parcheggio pubblico o ad uso pubblico pari al 5% della SLP;
- realizzazione di fascia di separazione dagli ambiti residenziali di via Mazzini di m 7,50, con alberi di alto fusto e siepi.

## 4. Ambito PCC - ATP 10

## Indici e parametri urbanistici ed edilizi

L'edificazione nei lotti liberi o la riedificazione o l'ampliamento degli edifici esistenti dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Uf	=	0,10 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
H	=	massimo m 6 per gli edifici. I mucchi di inerti consentiti nell'ambito non possono superare l'altezza del 50% della distanza dalla strada
Dc	=	metà dell'altezza dell'edificio più alto con un minimo di m 5,00 oppure a confine secondo i criteri di cui alle norme generali
Ds	=	secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza di edifici vicini, minimo m 5
Df	=	minimo di 10,00 m
Rc	=	40%
		Per le sole tettoie, aperte almeno su due lati, si applica un Rc aggiuntivo = 15%
Rc	=	50%
Ro	=	70%
Af	=	30%
Np	=	un albero ogni 40 m <sup>2</sup> di Af
Spp	=	1,00 m <sup>2</sup> ogni 10 m <sup>3</sup> di volume di nuova costruzione o di ricostruzione

## Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso principali degli edifici e le destinazioni non ammesse sono riportate nella seguente tabella, tenendo conto che nell'ambito sono consentiti solo la lavorazione e la vendita di materiali inerti:

USI DEL TERRITORIO	ARTICOLAZIONE		PRINCIPALE	NON AMMESSA
RESIDENZIALI	R 1	Abitazioni		
COMMERCIALI	V	Esercizi di vicinato		
	MS 1	Medie strutture < m <sup>2</sup> 600		
	MS 2	Medie strutture < m <sup>2</sup> 1500		
	GS	Grandi i strutture > m <sup>2</sup> 1500		
DIREZIONALI	D 1	Uffici		
	D 2	Commercio all'ingrosso		
	D 3	Attività private sociali		
RICETTIVE	RI 1	Attrezzature ricettive		
	RI 2	Pubblici esercizi		
	RI 3	Svago e spettacolo		
ARTIGIANALI DI SERVIZIO	AS	Artigianato di servizio		
ARTIGIANALI	PA 1	Artigianato produttivo		
	PA 2	Depositi a cielo aperto		
INDUSTRIALI	PI 1	Industria		
	PI 2	Depositi a cielo aperto		
STAZIONI DI SERVIZIO	SS	Stazioni di servizio		
AGRICOLE	A1	Abitazioni agricole		
	A2	Infrastrutture agricole		
	A3	Allevamenti		
	A4	Coltivazioni		
ESTRATTIVE	AE	Attività di cava		

Contenuti della convenzione

E' fatto obbligo di:

- realizzazione di fascia di riqualificazione ecologica verso la SS n. 234 di profondità non inferiore a m 30,00, con alberi di alto fusto e siepi.
- **cessione di un'area a parcheggio pubblico o ad uso pubblico pari al 5% della SLP.**

## Articolo 34 Ambiti destinati a distributori di carburanti

### 1. Definizione

Sono le aree impianti per la distribuzione del carburante su strada e la prima assistenza agli autoveicoli, compresi i distributori di gas metano e di G.P.L., nel rispetto delle disposizioni nazionali e regionali in materia, ed in particolar modo della legge regionale 5 ottobre 2004, n. 24 (Disciplina per la razionalizzazione e l'ammodernamento della rete distributiva dei carburanti) e successive modificazioni ed integrazioni e regolamenti attuativi.

### 2. Obiettivi del Piano delle Regole

Le finalità perseguite dal Piano per queste aree sono quelle di ospitare e garantire un buon servizio all'automobilista nelle aree interessate, nel rispetto delle caratteristiche del contesto urbanistico ed ambientale.

### 3. Destinazioni d'uso ammesse

Solo distributori e servizi.

## 4. Indici e parametri urbanistici ed edilizi.

Per queste aree il PDR prevede il mantenimento degli impianti esistenti. L'utilizzazione dei lotti liberi o la modernizzazione degli impianti esistenti dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Uf	=	il valore maggiore tra il valore esistente e 0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
H	=	m 6,00
Dc	=	m 5,00
Df	=	altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m
Ds	=	m 5,00 dal limite esterno del marciapiede o, in sua assenza, del ciglio stradale, per ogni apparecchiatura infissa al suolo, per tutti i manufatti edilizi, compresi i lembi esterni delle pensiline
Lm	=	m <sup>2</sup> 1.600
Af	=	1/10 della Sf
Np	=	un albero ogni 40 m <sup>2</sup> di Af
Rc	=	30%
Ro	=	80%
Af	=	20%
Np	=	un albero ogni 40 m <sup>2</sup> di Af
Spp	=	1,00 m <sup>2</sup> ogni 10 m <sup>3</sup> di volume di nuova costruzione o di ricostruzione

Dal calcolo di Uf, Rc ed Ro vengono escluse le pensiline a protezione delle colonne di distribuzione sostenute da uno o più pilastri e le apparecchiature tecnologiche (depuratori, compressori, tunnel di lavaggio, cabine elettriche, centrali termiche e simili).

## 5. Indicazioni particolari

Gli impianti devono essere posti all'esterno della sede stradale.

## **CAPO IV. TESSUTO URBANO DA CONSOLIDARE**

### **Articolo 35 Ambiti del tessuto urbano da consolidare**

1. Definizione.

Sono le aree interessate da piani attuativi già adottati, ai sensi della legge 6 agosto 1967, n. 765 e della legge n. 167/1962 e successive modificazioni ed integrazioni aventi destinazione residenziale o produttiva.

2. Indici e parametri urbanistici ed edilizi, destinazioni d'uso e modalità di intervento

Per queste aree continuano ad applicarsi, per tutto il periodo di validità delle convenzioni dei piani attuativi, le disposizioni contenute nei piani attuativi stessi e le disposizioni, gli indici ed i parametri e le destinazioni d'uso del PRG in esecuzione del quale sono stati realizzati gli interventi edilizi.

Le eventuali varianti anche sostanziali che dovessero intervenire nel periodo di validità del piano attuativo e della sua convenzione potranno essere redatte in conformità alle regole, ai criteri ed ai parametri del PRG in attuazione del quale sono stati approvati detti piani.

3. Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti

Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, di cui agli articoli 63, 64 e 65 della LR 12/2005, è consentito.

### **Articolo 36 Ambiti del tessuto urbano da consolidare residenziale: recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti**

1. Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, di cui agli articoli 63, 64 e 65 della LR 12/2005, è ammesso solo per i sottotetti esistenti che siano posti al piano immediatamente sottostante un tetto a falda inclinata, siano praticabili ed abbiano altezza interna media non inferiore a m 1,50.

2. I suddetti interventi di recupero dei sottotetti, se volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari residenziali, sono inoltre subordinati all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali (con un minimo di un metro quadrato ogni dieci metri cubi della volumetria resa abitativa ed un massimo di venticinque metri quadrati per ciascuna nuova unità immobiliare) garantito da un atto da trascriversi nei registri immobiliari, senza facoltà di monetizzazione di detti spazi per parcheggio.

## **TITOLO II. SISTEMA DELLO SPAZIO APERTO**

## **CAPO I.    **AMBITI DESTINATI ALL'AGRICOLTURA****

### **Articolo 37    **Ambiti destinati all'agricoltura: norme generali****

#### 1. Definizione

Sono le aree destinate allo svolgimento dell'attività agricola produttiva, di coltivazione e di allevamento del bestiame, ed alla salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico naturale.

In queste aree gli interventi edilizi sono disciplinati dagli artt. 59 e 60 della LR 12/2005, che, ove in contrasto, prevalgono sulle presenti norme.

Gli ambiti agricoli sono stati così contraddistinti:

- ambiti agricoli, suddivisi in:
  - Ambiti agricoli delle cascine storiche
  - Ambiti agricoli di frangia urbana
- ambiti agricoli strategici
  - Ambiti agricoli di conservazione morfologica
  - Ambiti agricoli di riqualificazione ecologica
  - Ambiti agricoli di protezione visiva delle cascine

#### 2. Obiettivi del Piano delle Regole

Le finalità perseguite dal Piano per queste aree sono:

- la tutela della conduzione dei fondi agricoli intesa come attività economica di fondamentale importanza per la società;
- la valorizzazione e la salvaguardia delle particolari qualità ambientali, ai fini di un corretto equilibrio naturale e paesaggistico;
- la conferma dei contenuti dei piani di assestamento, di indirizzo forestale e di bonifica, ove esistenti;
- l'individuazione degli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli e la definizione delle normative per il loro recupero ed uso,
- la salvaguardia del valore storico - ambientale delle cascine di interesse ambientale e la loro rivitalizzazione, tutelandone la morfologia e incentivandone il recupero attraverso destinazioni d'uso compatibili.

#### 3. Salvaguardia dell'ambiente rurale e del paesaggio

In considerazione delle finalità di tutela, in tutte le aree agricole valgono le seguenti disposizioni particolari di tutela ambientale:

- gli spianamenti ed i livellamenti del terreno operati nel contesto delle ordinarie pratiche colturali dovranno rispettare l'andamento generale delle pendenze naturali;
- il sistema irriguo come identificato nello studio sul Reticolo Idrico Minore, allegato agli atti di PGT, dovrà essere salvaguardato;
- i filari e le macchie boschive lungo i corsi d'acqua, il ciglio dei campi, la viabilità rurale, dovranno essere mantenuti;
- è consentita la realizzazione piste ciclabili e di percorsi pedonali;
- non è consentita la chiusura di sentieri esistenti, salvo per esigenze di incolumità pubblica e di tutela ambientale;
- non è consentita l'alterazione delle tipologie dei materiali di sentieri e manufatti di valore storico-testimoniale.
- non è consentita l'installazione di insegne o pannelli pubblicitari.

#### 4. Presupposti soggettivi e oggettivi

Il titolo soggettivo del richiedente, i presupposti oggettivi e le procedure e le modalità per gli interventi nelle aree agricole sono definiti dall'art. 60 della LR 12/2005.

#### 5. Modalità di intervento

Nelle aree destinate all'agricoltura, gli interventi edificatori sono assentiti con:

- nuove costruzioni: permesso di costruire

- ampliamenti ed interventi sugli edifici esistenti: titolo abilitativo semplice.

## 6. Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso principali e le destinazioni non ammesse sono riportate nella seguente tabella:

USI DEL TERRITORIO	ARTICOLAZIONE		PRINCIPALE	NON AMMESSA
RESIDENZIALI	R 1	Abitazioni		
COMMERCIALI	V	Esercizi di vicinato	ammessa la vendita diretta di prodotti dell'azienda agricola	
	MS 1	Medie strutture < m <sup>2</sup> 600		
	MS 2	Medie strutture < m <sup>2</sup> 1500		
	GS	Grandi i strutture > m <sup>2</sup> 1500		
DIREZIONALI	D 1	Uffici		
	D 2	Commercio all'ingrosso		
	D 3	Attività private sociali		
RICETTIVE	RI 1	Attrezzature ricettive		
	RI 2	Pubblici esercizi		
	RI 3	Svago e spettacolo		
ARTIGIANALI DI SERVIZIO	AS	Artigianato di servizio		
PRODUTTIVE	AP 1	Attività produttive		
	AP 2	Depositi a cielo aperto		
AGRICOLE	A1	Abitazioni agricole		
	A2	Infrastrutture agricole		
	A3	Allevamenti		
	A4	Coltivazioni		
ESTRATTIVE	AE	Attività di cava		

## 7. Indici e parametri urbanistici ed edilizi. Fatti salvi gli ambiti agricoli descritti successivamente e nei quali non è consentita l'edificazione, valgono i seguenti valori:

### 7.1. per gli interventi residenziali:

If	= a)	0,06 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> su terreni a coltura orticolo o floricola specializzata
	= b)	0,01 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> per un massimo di 500 m <sup>3</sup> per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente
	= c)	0,03 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> quadrato sugli altri terreni agricoli
He	=	m 8,50
SPp	=	1 m <sup>2</sup> per ogni 10 m <sup>3</sup> di volume calcolato in modo virtuale, con H = m 3,00

### 7.2. per gli altri interventi, riferiti alle attrezzature ed infrastrutture produttive:

Rc	= a)	10% dell'intera superficie aziendale
	= b)	20% dell'intera superficie aziendale nel caso di aziende orto-floro-vivaistiche
	= c)	40% dell'intera superficie aziendale nel caso di serre
He	= a)	m 10,00 per i fabbricati
	= b)	m 18,00 per serbatoi, silos, e simili
SPp	=	1 m <sup>2</sup> per ogni 10 m <sup>3</sup> di volume calcolato in modo virtuale, con H = m 3,00

### 7.3. per tutti gli interventi:

Lm	=	Per tutti gli interventi edilizi di nuova costruzione di aziende agricole di nuovo insediamento, è necessario un lotto minimo, nel territorio comunale, di m <sup>2</sup> 100.000 di area sita in ambito agricolo strategico o di salvaguardia
Dc	=	He/2 con un minimo di m 5,00
Ds	=	m 5,00 per le strade di servizio ai fondi agricoli, salvo il mantenimento degli allineamenti esistenti. La distanza minima di m. 5 dovrà essere rispettata anche per la formazione delle nuove recinzioni, ove ammesse

Per le aziende esistenti alla data di prima approvazione del PGT, i parametri di cui ai commi 7.1 e 7.2 sono incrementati del 20 per cento.

I limiti di cui al comma 7.2 non si applicano nel caso di opere richieste per l'adeguamento a normative sopravvenute che non comportino aumento della capacità produttiva dell'azienda agricola.

### **Articolo 38      Ambiti destinati all'agricoltura: disposizioni particolari per gli allevamenti di bestiame**

1. Per la realizzazione di nuovi insediamenti destinati all'allevamento ed alla prima trasformazione dei prodotti dell'agricoltura la documentazione per l'ottenimento del titolo abilitativo dovrà essere integrata con documentazione comprovante il rispetto dei limiti di legge relativi al trattamento dei reflui ed alla altre misure di tutela dell'ambiente.
2. I nuovi allevamenti devono essere dimensionati in rapporto alle caratteristiche produttive dell'azienda agricola, ossia collegati allo sfruttamento del suolo aziendale, dei suoi prodotti, ed alla necessità di arricchimento del suolo, oltre che alla possibilità di smaltimento.
3. In particolare l'apertura di nuovi allevamenti o la trasformazione degli allevamenti esistenti in altri tipi di allevamento deve essere preventivamente autorizzata e dovrà avvenire nel rispetto delle distanze minime dalle abitazioni esterne, conformemente ai regolamenti in materia ed in particolare al Regolamento Locale d'Igiene.
4. Per lo stoccaggio e lo smaltimento dei reflui zootecnici si richiama il rispetto delle vigenti disposizioni delle leggi e dei regolamenti nazionali e regionali in materia.

5. Distanze per i nuovi allevamenti:

Secondo quanto indicato dal Capitolo 10 del Regolamento Locale di Igiene, le stalle, i pollai, le conigliarie e gli altri ricoveri per animali in genere, di nuova realizzazione, utilizzati per l'allevamento, essendo classificati quali industrie insalubri di 1ª classe ai sensi dell'art. 216 del TU.LL.SS., devono rispettare le seguenti distanze da ambiti urbanistici a destinazione d'uso diversa (residenziale, produttiva, terziaria, ecc.):

Allevamenti di suini, polli e conigli:

distanza dai confini	=	m 200
distanza delle abitazioni	=	m 200, con esclusione della abitazione del custode per la quale è richiesta una distanza minima di m 20

Allevamenti di cavalli, cani, bovini e ovini:

distanza dai confini	=	m 100
distanza delle abitazioni	=	m 100, con esclusione della abitazione del custode per la quale è richiesta una distanza minima di m 20

Concimaie:

distanza dalla abitazione del conduttore	=	m 50
distanza da ambiti urbanistici a destinazione diversa (residenziale, produttiva, terziaria, ecc.)	=	m 100

6. Distanze delle costruzioni dagli allevamenti:

Le nuove edificazioni previste in ambiti contigui ad allevamenti, sono soggette al rispetto delle medesime distanze indicate dal comma precedente per i nuovi allevamenti.

## **Articolo 39    Ambiti destinati all'agricoltura: interventi sugli edifici esistenti**

1. Negli ambiti destinati all'agricoltura, gli interventi relativi agli edifici esistenti, di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento, nonché le modifiche interne e la realizzazione dei volumi tecnici sono disciplinati dal presente articolo.

2. Edifici esistenti destinati alla conduzione agricola.

Per gli edifici esistenti destinati alla conduzione agricola (residenziali e non residenziali), valgono le seguenti precisazioni:

2.1. Interventi di recupero

Per gli edifici esistenti aventi destinazione conforme ma difformi rispetto agli indici e parametri urbanistici ed edilizi, sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione.

2.2. Interventi di ampliamento

Per gli stessi edifici, nel caso in cui, sulla base degli indici e parametri urbanistici ed edilizi ammessi, non sia possibile alcun aumento di SLP o aumenti inferiori a quelli di seguito indicati, sono consentiti «una tantum», nel solo rispetto della distanza dai fabbricati e dai confini, interventi di ampliamento fino ad un massimo di m<sup>2</sup> 30 di superficie lorda di pavimento per la destinazione d'uso residenziale e il 10% della SLP esistente per le altre destinazioni consentite nell'ambito agricolo, riferite ad ogni unità immobiliare esistente.

Per la destinazione d'uso residenziale detti ampliamenti devono essere prioritariamente ottenuti mediante il recupero degli edifici adiacenti destinati ad altro uso.

3. Edifici esistenti non destinati alla conduzione agricola

Per gli edifici esistenti non destinati alla conduzione agricola (per non avere mai avuto o per avere perduto il loro rapporto di pertinenza con la conduzione dei fondi alla data di adozione delle presenti norme) ed espressamente individuati dalle tavole grafiche del PdR con specifica simbologia (\*), valgono solo le seguenti indicazioni:

3.1. Edifici esistenti residenziali e non residenziali.

Sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione.

3.2. Edifici esistenti residenziali.

È consentito il mantenimento della destinazione d'uso residenziale.

Sono consentiti «una tantum», nel solo rispetto della distanza dai fabbricati e dai confini, interventi di ampliamento di ogni unità immobiliare esistente fino ad un massimo di m<sup>2</sup> 30 della SLP esistente per la destinazione d'uso residenziale.

3.3. Edifici esistenti non residenziali.

Non sono consentiti ampliamenti.

È consentito il mantenimento della destinazione d'uso in atto alla data di adozione del PDR.

È consentito il mutamento di destinazione d'uso nella gamma di destinazioni principali e di destinazioni non ammesse, riportate nella seguente tabella:

USI DEL TERRITORIO	ARTICOLAZIONE		PRINCIPALE	NON AMMESSA
RESIDENZIALI	R 1	Abitazioni		
COMMERCIALI	V	Esercizi di vicinato	ammessa la vendita diretta di prodotti dell'azienda agricola	
	MS 1	Medie strutture < m <sup>2</sup> 600		
	MS 2	Medie strutture < m <sup>2</sup> 1500		
	GS	Grandi i strutture > m <sup>2</sup> 1500		
DIREZIONALI	D 1	Uffici		
	D 2	Commercio all'ingrosso		
	D 3	Attività private sociali		
RICETTIVE	RI 1	Attrezzature ricettive		
	RI 2	Pubblici esercizi		
	RI 3	Svago e spettacolo		
ARTIGIANALI DI SERVIZIO	AS	Artigianato di servizio		
PRODUTTIVE	AP 1	Attività produttive		
	AP 2	Depositi a cielo aperto		
AGRICOLE	A1	Abitazioni agricole		
	A2	Infrastrutture agricole		
	A3	Allevamenti		
	A4	Coltivazioni		

4. Si precisa che l'utilizzazione residenziale e non residenziale degli edifici esistenti in area agricola, così come disciplinati dal presente articolo, non deve compromettere o limitare lo svolgimento delle normali pratiche agricole, esercitate secondo le norme vigenti (irrorazione, concimazione, arature, uso di macchinari e di motori agricoli, ecc.). Il cambio di destinazione d'uso di detti manufatti potrà essere consentito solo se essi si trovano alle distanze minime, previste da specifiche disposizioni di legge, da stalle, concimaie, colture speciali.

#### **Articolo 40 Ambiti destinati all'agricoltura: prescrizioni sulla forma e sui materiali**

1. Allo scopo di salvaguardare le caratteristiche urbanistiche ed ambientali della zona gli edifici dovranno essere progettati in maniera rispettosa dell'ambiente agricolo, inteso come sistema sia vegetazionale sia architettonico. Pertanto, nella costruzioni di nuovi edifici e nel recupero di quelli esistenti (con eccezione degli interventi di manutenzione ordinaria), fatte salve le norme più restrittive per gli interventi nell'ambito delle cascine di interesse ambientale "E-A", in tutti gli ambiti agricoli si prescrive:

##### 1.1. Edifici per infrastrutture

Possono essere di tipo "in opera" o "prefabbricato", con l'impiego per le parti a vista di forme e colori tradizionali:

- coperture: devono essere a falda inclinata con pendenza non inferiore al 10%, manto anche a lastre nei colori del marrone e delle gamme della terracotta
- pareti: sono ammessi i pannelli prefabbricati, purché tinteggiati nei colori delle terre naturali o con finiture a mattoni, graniglie, impasti cementizi colorati nelle medesime gamme. Sono ammesse pareti in metallo-vetro solo se in parti limitate.

##### 1.2. Edifici residenziali e ad essi assimilabili

- facciate: devono essere organizzate su scansioni regolari delle aperture e su altezze interpiano di tipo tradizionale
- rivestimenti esterni: devono essere in mattone a vista e in intonaco civile con i colori delle terre naturali; è in ogni caso proibito il colore bianco se non essere per parti limitate o decorazioni complementari
- serramenti: devono essere in legno o metallo verniciato
- serramenti delle porte e dei portoni esterni, compresi quelli dei box: devono essere in legno pieno o in metallo verniciato
- coperture: devono essere a falda inclinata compresa tra il 30 ed il 45%; sono ammesse coperture piane solo se sovrastanti il piano terreno o incassate nelle falde dei tetti. Il manto deve essere eseguito con coppo lombardo (tegola a canale in laterizio); sotto il

manto è ammesso qualsiasi tipo di struttura e di impermeabilizzazione. Sono ammessi terrazzi-balcone incassati, cappuccine e lucernari solo se coerenti al contesto edilizio.

Comignoli e aperture devono essere di foggia tradizionale

- canali di gronda: devono essere in rame o lamiera verniciata

### 1.3. Recinzioni

Sono consentite solo nei seguenti casi:

- recinzioni dei fondi agricoli: solo se previste da specifiche norme di legge in materia di allevamento e di caccia e pesca;
- recinzioni delle costruzioni agricole: solo se relative alle pertinenze degli edifici e necessarie per motivi di sicurezza e comunque in proporzione non superiore a mq 10 di superficie recintata per ogni mq di superficie coperta di edifici

Nei casi consentiti, le recinzioni dovranno avere altezza non superiore a m 1,50 ed essere di tipo aperto senza zoccolo. Esse dovranno essere realizzate con materiali adatti ai luoghi (siepi vive naturali, legno, rete plastificata di colore verde, metallo verniciato colore verde o altro colore adatto all'ambiente), con esclusione di recinzioni in muratura o in calcestruzzo (prefabbricato o no). Le recinzioni lungo i percorsi esistenti (strade interpoderali, vicinali, diritti di passaggio, ecc.) dovranno essere posizionate in modo da garantire, in qualunque punto, larghezza minima del percorso di m 6,00, allo scopo di consentire la circolazione dei mezzi agricoli.

## Articolo 41 Ambiti agricoli delle cascine storiche

### 1. Definizione

Sono gli ambiti in cui sono localizzati gli edifici o i complessi edilizi rurali, presenti nelle tavolette IGM di prima levata, con impianto ed edifici di valore storico, che hanno conservato in tutto o in parte le caratteristiche originarie.

Esse sono perimetrate con apposita grafia nella "Carta della disciplina delle aree" del PdR e le modalità di intervento sui singoli edifici sono indicate nella "Carta della disciplina degli interventi della città storica e delle cascine storiche".

### 2. Obiettivi

Gli ambiti sono destinati alla salvaguardia del valore storico - ambientale degli edifici e delle cascine storiche. Si intende confermare la destinazione d'uso agricola, se in atto, ovvero consentire eventuali altre attività diverse, se presenti ovvero ammettere attività compatibili con il contesto.

### 3. Zone di recupero

Le aree del presente articolo vengono considerate Zone di Recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'articolo 27 della legge 5.8.1978, n. 457.

### 4. Definizione delle categorie di intervento

La definizione delle categorie degli interventi sugli edifici esistenti è dettagliata nel precedente Articolo 11, che contiene la seguente gerarchia, dal grado inferiore al grado superiore:

- a) interventi di manutenzione ordinaria
- b) interventi di manutenzione straordinaria
  - c1) interventi di restauro
  - c2.1) interventi di risanamento conservativo di tutela
  - c2.2) interventi di risanamento conservativo di ripristino
  - d1) interventi di ristrutturazione confermativa
  - d2) interventi di ristrutturazione sostitutiva
  - d3) interventi di ristrutturazione integrativa degli accessori

### 5. Categorie di intervento consentite sugli edifici

La "Carta della disciplina degli interventi della città storica e delle cascine storiche" indica con apposita grafia, per ciascun edificio, le categorie prescritte, con le definizioni del comma precedente; essa non indica graficamente gli interventi di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria, che sono sempre ammessi.

Ogni categoria consente, oltre a quella specificamente indicata, anche le categorie di grado inferiore.

#### 6. Nuovi edifici e destinazioni d'uso

Si precisa che nell'ambito in oggetto non sono consentiti interventi di ampliamento o di nuova costruzione, se non nei limiti ed con le destinazioni d'uso indicati dall'Articolo 39.

#### 7. Modalità di attuazione

Le diverse categorie di intervento sugli immobili delle cascine di interesse ambientale, sono soggette alle seguenti modalità di attuazione:

##### 7.1. Interventi attuabili con titolo abilitativo semplice.

Sono attuabili con titolo abilitativo semplice gli interventi seguenti, qualora non sia previsto il cambio di destinazione d'uso:

- restauro
- risanamento conservativo
- ristrutturazione conservativa

##### 7.2. Interventi attuabili con piano di recupero, conformemente a quanto indicato dal Documento di Piano.

Sono attuabili con piano di recupero convenzionato gli interventi seguenti, qualora sia previsto il cambio di destinazione d'uso, ~~consentito solo per i fabbricati che non hanno pertinenza agricola~~, come descritto al comma 3 dell'Articolo 39:

- restauro
- risanamento conservativo
- ristrutturazione confermativa
- ristrutturazione sostitutiva
- ristrutturazione urbanistica, con eventuale diversa organizzazione planovolumetrica di tutti gli edifici esistenti, ad eccezione di quelli soggetti a Risanamento Conservativo e a Restauro

#### 8. Unità minime di intervento

La dimensione minima a cui devono riferirsi gli interventi è chiamata "unità minima di intervento". Le unità minime di intervento sono le seguenti:

- 1) Per le opere di "manutenzione ordinaria" e di "manutenzione straordinaria" l'unità minima di intervento è libera.
- 2) Per tutti gli altri interventi soggetti a titolo abilitativo semplice e a permesso di costruire convenzionato, l'unità minima corrisponde all'edificio o alla porzione di edificio contraddistinti dalla campitura grafica che definisce la categoria di intervento riportata nella "Carta della disciplina degli interventi delle cascine";
- 3) Per i Piani di Recupero l'unità minima è rappresentata dall'insieme degli edifici adiacenti appartenenti alla medesima ditta intestataria delle proprietà catastali alla data di adozione delle presenti norme e soggetti alla medesima modalità di intervento. L'individuazione del perimetro del Piano di Recupero sarà individuata dal consiglio comunale con le procedure indicate dal paragrafo 7.3 del presente articolo.

#### 9. Prescrizioni planovolumetriche

I permessi di costruire convenzionato ed i piani di recupero sono soggetti all'obbligo, ai fini della ricomposizione delle caratteristiche delle cascine di interesse ambientale, di riproporre i caratteri dell'impianto tipologico preesistente ed il mantenimento delle cortine edilizie delle cascine con impianto a corte. Devono inoltre rispettare le seguenti prescrizioni:

- l'altezza dei fabbricati non potrà mai risultare superiore all'altezza dei più alto degli edifici esistenti con un massimo di due piani fuori terra;
- l'altezza dei fabbricati non potrà mai risultare superiore alla larghezza minima della corte sulla quale prospettano;
- la distanza fra fabbricati prospicienti non dovrà mai risultare inferiore a quella preesistente;
- dovranno essere eliminati i corpi edilizi non coerenti o anomali indicati dalla tavola sulle modalità di intervento;
- dovranno essere rispettate tutte le norme che regolano i rapporti con terzi confinanti, compresi eventuali patti o servitù pregresse.

#### 10. Prescrizioni morfologiche

Per tutti gli interventi nelle cascine di interesse ambientale, indipendentemente dalla modalità di attuazione, compresi i piani di recupero, occorre osservare le prescrizioni di carattere morfologico indicate all'Articolo 23 per gli ambiti della città storica .

#### 11. Interventi relativi alle aree libere

Per gli interventi relativi alle aree libere, destinate a giardino, parco, cortile, parcheggio, occorre osservare le prescrizioni di carattere morfologico indicate all'Articolo 23 per gli ambiti della città storica.

#### 12. Coordinamento progettuale

È fatto obbligo di coordinamento progettuale per tutti gli interventi appartenenti alla medesima unità minima di intervento, allo scopo di ottenere effetti omogenei ed armonici. In particolare si precisa che, se gli interventi sono realizzati in fasi successive o da soggetti diversi, il linguaggio adottato dal primo intervento dovrà essere utilizzato anche dai successivi interventi relativi al medesimo edificio.

## **Articolo 42    Ambiti agricoli di frangia urbana**

### 1. Definizione

Sono le aree poste al margine dell'agglomerato urbano, comprese fra questo ed il confine degli ambiti agricoli strategici, che per localizzazione o conformazione non risultano idonee alla trasformazione a fini edificatori e che costituiscono lo spazio di separazione tra la città e la campagna.

### 2. Obiettivi del Piano delle Regole

Le finalità perseguite dal Piano per queste aree sono:

- il mantenimento e la qualificazione dei caratteri del paesaggio e la conservazione del suolo ineditato;
- la coltivazione dei terreni e il mantenimento delle attività agricole in atto
- la disponibilità delle aree, contigue al tessuto urbanizzato, ad una loro utilizzazione per servizi pubblici limitatamente alle aree di frangia urbana.

### 3. Destinazioni d'uso ammesse

E' consentita la sola coltivazione dei terreni.

E' altresì consentito l'insediamento di servizi pubblici o di interesse pubblico, quali piste ciclabili, percorsi pedonali, green way e simili, o altre funzioni pubbliche, secondo le indicazioni del Piano dei Servizi.

### 4. Computo dei volumi delle superfici coperte

Ai soli fini del trasferimento delle superfici copribili e dei volumi, a questi ambiti sono attribuiti gli stessi indici degli ambiti agricoli strategici.

### 5. Edificabilità.

Queste aree sono sottoposte a rigorosa salvaguardia, e non sono edificabili.

Vi è consentito solo il recupero degli eventuali edifici esistenti, senza mutamento di destinazione d'uso. E' ammesso altresì un loro ampliamento, nel limite del 50% di ciascun edificio e la conferma della loro destinazione d'uso agricola, e nel rispetto dei criteri, limiti e parametri del presente Titolo.

## **Articolo 43    Ambiti agricoli strategici**

### 1. Definizione

Sono le aree destinate allo svolgimento della normale attività agricola. Essi si riferiscono alla maggior parte dello spazio aperto di Santa Cristina e Bissone.

### 2. Priorità del recupero di edifici esistenti per la destinazione residenziale

Al fine di salvaguardare la continuità e la compattezza del territorio agricolo ineditato, si prescrive che le edificazioni destinate alla residenza dei coltivatori saranno prioritariamente ricavate attraverso il recupero degli edifici esistenti; ove dimostrata l'impossibilità di ricavare sufficienti spazi

- residenziali all'interno degli edifici esistenti, le nuove edificazioni saranno realizzate preferibilmente in prossimità dei complessi rurali esistenti.
3. Lotto minimo di intervento. Valgono i seguenti casi:
    - Aziende agricole già insediate da almeno cinque anni: non sono posti limiti al lotto minimo per qualsiasi intervento;
    - Aziende agricole di nuovo insediamento o insediate da meno di cinque anni:
      - ampliamento, non superiore al 50% degli edifici esistenti, di pertinenza dell'azienda e con la conferma della destinazione d'uso agricola: non sono posti limiti al lotto minimo;
      - nuove costruzioni: lotto minimo dell'azienda, riferito a terreni tutti ubicati nel territorio del comune di Santa Cristina e Bissone e siti in ambito agricolo di qualunque tipo, non inferiore a 50.000 m<sup>2</sup> (circa 45 pertiche milanesi).
  4. Ai fini del computo dei volumi e delle superfici coperte, nella presente zona è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, siti in ambito agricolo di qualunque tipo, a tutti i quali, a questo solo fine, sono attribuiti gli indici del presente ambito, compresi quelli su terreni in ambito agricolo di comuni contermini.
  5. Edificabilità.  
L'ambito è edificabile, con i limiti e le prescrizioni del indicate nei precedenti Articolo 37, Articolo 38, Articolo 39 e Articolo 40.

## **Articolo 44    Ambiti agricoli di conservazione morfologica**

1. Definizione  
Sono gli ambiti caratterizzati dalla presenza di diffusi valori naturalistici, ambientali e paesaggistici, costituiti principalmente dalle aree relative alle scarpate dei terrazzi alluvionali del Po.
2. Obiettivi del Piano delle Regole  
Le finalità perseguite dal Piano per queste aree sono:
  - il mantenimento ed miglioramento della qualità delle acque e dei valori naturalistici presenti;
  - la conservazione e la realizzazione di macchie e fasce di alberature con funzione di valorizzazione ecologica e paesaggistica.
  - il mantenimento e la qualificazione dei valori naturalistici presenti;
  - la promozione di interventi di riqualificazione e di rinaturalizzazione.
3. Destinazioni d'uso ammesse  
È vietata l'alterazione o la modifica degli ambiti, la tombinatura e la copertura dei corsi d'acqua, l'impermeabilizzazione del fondo e delle rive salvo limitati tratti e per comprovata necessità idraulica.  
E' altresì vietata la riduzione della vegetazione ripariale, se non per il normale mantenimento delle ceppaie secondo le buone tecniche agronomiche di conservazione dei boschi.
4. Edificabilità.  
Queste aree sono sottoposte a rigorosa salvaguardia, e sono inedificabili.  
Sono vietate le nuove costruzioni di qualsiasi tipo, ad eccezione dei manufatti necessari per la conduzione idraulica dei corsi d'acqua realizzati dall'ente gestore o con la sua autorizzazione.
5. Destinazioni d'uso ammesse  
E' consentita la sola coltivazione dei terreni.
6. Computo dei volumi delle superfici coperte  
Ai soli fini del trasferimento delle superfici copribili e dei volumi, a questi ambiti sono attribuiti gli stessi indici degli ambiti agricoli strategici.

## **Articolo 45    Ambiti agricoli di riqualificazione ecologica**

1. Definizione

Sono gli ambiti caratterizzati dalla presenza di diffusi valori naturalistici, ambientali e paesaggistici, costituiti principalmente dalle aree in piano, vicine alle scarpate dei terrazzi alluvionali del Po.

## 2. Obiettivi del Piano delle Regole

Le finalità perseguite dal Piano per queste aree sono:

- il mantenimento ed miglioramento della qualità delle acque e dei valori naturalistici presenti;
- la conservazione e la realizzazione di macchie e fasce di alberature con funzione di valorizzazione ecologica e paesaggistica.
- il mantenimento e la qualificazione dei valori naturalistici presenti;
- la promozione di interventi di riqualificazione e di rinaturalizzazione.

## 3. Destinazioni d'uso ammesse

È vietata l'alterazione o la modifica degli ambiti, la tombinatura e la copertura dei corsi d'acqua, l'impermeabilizzazione del fondo e delle rive salvo limitati tratti e per comprovata necessità idraulica.

E' altresì vietata la riduzione della vegetazione ripariale, se non per il normale mantenimento delle ceppaie secondo le buone tecniche agronomiche di conservazione dei boschi.

## 4. Edificabilità.

Queste aree sono sottoposte a rigorosa salvaguardia, e sono inedificabili.

Sono vietate le nuove costruzioni di qualsiasi tipo, ad eccezione dei manufatti necessari per la conduzione idraulica dei corsi d'acqua realizzati dall'ente gestore o con la sua autorizzazione.

## 5. Destinazioni d'uso ammesse

E' consentita la sola coltivazione dei terreni.

## 6. Computo dei volumi delle superfici coperte

Ai soli fini del trasferimento delle superfici copribili e dei volumi, a questi ambiti sono attribuiti gli stessi indici degli ambiti agricoli strategici.

## **Articolo 46    Ambiti agricoli di protezione visiva delle cascate**

### 1. Definizione

Sono le aree coltivate poste al margine delle cascate di interesse storico, comprese fra queste ed il confine degli ambiti agricoli strategici, che individuano un "cono visivo" di protezione delle cascate.

### 2. Obiettivi del Piano delle Regole

Le finalità perseguite dal Piano per queste aree sono:

- il mantenimento e la qualificazione dei caratteri del paesaggio e la conservazione del suolo inedificato;
- la coltivazione dei terreni e il mantenimento delle attività agricole in atto
- la disponibilità delle aree, contigue al tessuto urbanizzato, ad una loro utilizzazione per servizi pubblici limitatamente alle aree di frangia urbana.

### 3. Destinazioni d'uso ammesse

E' consentita la sola coltivazione dei terreni.

E' altresì consentito l'insediamento di servizi pubblici o di interesse pubblico, quali piste ciclabili, percorsi pedonali, green way e simili, o altre funzioni pubbliche, secondo le indicazioni del Piano dei Servizi.

### 4. Computo dei volumi delle superfici coperte

Ai soli fini del trasferimento delle superfici copribili e dei volumi, a questi ambiti sono attribuiti gli stessi indici degli ambiti agricoli strategici.

### 5. Edificabilità.

Queste aree sono sottoposte a rigorosa salvaguardia, e non sono edificabili.

Vi è consentito solo il recupero degli eventuali edifici esistenti, senza mutamento di destinazione d'uso. E' ammesso altresì un loro ampliamento, nel limite del 50% di ciascun edificio e la conferma della loro destinazione d'uso agricola, e nel rispetto dei criteri, limiti e parametri del presente Titolo.

## **CAPO II. AMBITI DI SALVAGUARDIA DELLE PREESISTENZE AMBIENTALI**

### **Articolo 47 Ambiti dei corsi d'acqua**

#### 1. Definizione

Sono le aree relative al letto ed all'alveo del reticolo principale, le rogge del reticolo minore e del reticolo di completamento.

Essi sono caratterizzate dalla presenza di diffusi valori naturalistici, ambientali e paesaggistici.

#### 2. Obiettivi del Piano delle Regole

Le finalità perseguite dal Piano per queste aree sono:

- il mantenimento ed miglioramento della qualità delle acque e dei valori naturalistici presenti;
- la conservazione e la realizzazione di macchie e fasce di alberature con funzione di valorizzazione ecologica e paesaggistica.

#### 3. Destinazioni d'uso ammesse

Questi ambiti sono sottoposti a rigorosa salvaguardia e sono inedificabili. È vietata la loro alterazione o modifica, la loro tombinatura e la loro copertura, l'impermeabilizzazione del fondo e delle rive salvo limitati tratti e per comprovata necessità idraulica.

E' altresì vietata la riduzione della vegetazione ripariale, se non per il normale mantenimento delle ceppaie secondo le buone tecniche agronomiche di conservazione dei boschi.

### **Articolo 48 Aree di rischio archeologico**

#### 1. Sulla base delle indicazioni del PTCP, il Piano delle Regole individua i siti soggetti a rischio di ritrovamento archeologico.

#### 2. Per la tutela del tema archeologico, in aggiunta alle disposizioni del P.T.C.P. di cui all'articolo 32 (Siti di interesse archeologico), valgono le seguenti disposizioni:

- qualsiasi progetto di trasformazione urbanistica che non sia di semplice manutenzione, dovrà essere preceduto da uno specifico studio inerente il sito archeologico interessato, che valuti, d'intesa con la Soprintendenza, gli interventi di trasformazione compatibili;
- in assenza di questi studi si consente solo l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo, secondo gli ordinamenti culturali in atto all'entrata in vigore della presente proposta e fermo restando che ogni scavo o aratura dei terreni a profondità superiore a 50 cm deve essere autorizzato dalla competente soprintendenza archeologica;
- in particolare, prima dell'inizio dei lavori relativi a tutti i progetti pubblici e privati in cui sono previsti lavori di scavo di qualsiasi natura, dovrà esserne fatta comunicazione, da parte del committente, all'amministrazione dei beni culturali (Soprintendenza Archeologica).

### **Articolo 49 Corridoi ecologici**

#### 1. Il PGT ed il PdR di Santa Cristina e Bissone prevedono a tutela del corridoio ecologico presente nel territorio comunale (Cavo Nerone) ed individuato dal PTCP. Il corridoio è inserito in ambito agricolo strategico: per una fascia di larghezza non inferiore a m 30,00 dall'asse del Cavo Nerone è vietata qualsiasi nuova costruzione. Sono consentiti solo interventi di recupero degli edifici esistenti.

## **CAPO III. AMBITI DI PERTINENZA DOMESTICA**

### **Articolo 50 Ambiti del verde privato**

#### 1. Definizione

Sono le aree costituite da giardini privati di pregio meritevoli di conservazione, spazi inedificati, gli orti e gli spazi sportivi all'aperto di tipo privato.

#### 2. Obiettivi del Piano delle Regole

Le finalità perseguite dal Piano per queste aree sono:

- la conservazione delle aree verdi aventi notevole importanza botanica o estetica o storica;
- la realizzazione, tramite adeguata piantumazione, di "zone di filtro" fra destinazioni urbanistiche differenti;
- la realizzazione di dotazioni sportive private nel verde.

#### 3. Destinazioni d'uso ammesse

Questi ambiti sono sottoposti a rigorosa salvaguardia. È vietata la riduzione delle essenze vegetali presenti.

Essi sono edificabili limitatamente alla realizzazione di attrezzature sportive all'aperto e la realizzazione di accessori, e impianti tecnologici, soggetti ad atto di vincolo pertinenziale, nei limiti di 1 m<sup>2</sup>/10 m<sup>3</sup> dell'edificio principale.

## CAPO IV. AMBITI DELLE ATTIVITÀ ESTRATTIVE

### Articolo 51 Ambiti di cava

#### 1. Definizione

Sono le aree comprese entro il vigente Piano Cave della Provincia di Pavia, "Revisione variante del piano delle attività estrattive di cava, relativo ai settori merceologici sabbie e ghiaie, rocce silicee, pietre da taglio-torba", approvato con deliberazione del Consiglio della Regione Lombardia n. VIII/348 del 20 febbraio.

#### 2. Obiettivi del Piano delle Regole

Le finalità perseguite dal Piano per queste aree sono:

- Consentire l'attuazione degli interventi ammessi dal Piano Cave vigente;
- Favorire il recupero ambientale delle cave dopo la loro utilizzazione

#### 3. Destinazioni d'uso ammesse

Questi ambiti sono sottoposti alla disciplina del citato Piano Cave. Dopo l'ultimazione dell'attività di cava, il recupero sarà regolato dalle convenzioni stipulate con il comune secondo la normativa vigente in materia.

Le destinazioni d'uso principali e le destinazioni non ammesse sono riportate nella seguente tabella:

USI DEL TERRITORIO	ARTICOLAZIONE		PRINCIPALE	NON AMMESSA
RESIDENZIALI	R 1	Abitazioni		
COMMERCIALI	V	Esercizi di vicinato		
	MS 1	Medie strutture < m² 600		
	MS 2	Medie strutture < m² 1500		
	GS	Grandi i strutture > m² 1500		
DIREZIONALI	D 1	Uffici		
	D 2	Commercio all'ingrosso		
	D 3	Attività private sociali		
RICETTIVE	RI 1	Attrezzature ricettive		
	RI 2	Pubblici esercizi		
	RI 3	Svago e spettacolo		
ARTIGIANALI DI SERVIZIO	AS	Artigianato di servizio		
PRODUTTIVE	AP 1	Attività produttive		
	AP 2	Depositi a cielo aperto		
AGRICOLE	A1	Abitazioni agricole		
	A2	Infrastrutture agricole		
	A3	Allevamenti		
	A4	Coltivazioni		
ESTRATTIVE	AE	Attività di cava		

## TITOLO III. SISTEMA DEI SERVIZI

### **Articolo 52    Ambiti dei servizi e della viabilità**

1. Ai sensi dell'articolo 9 della LR 12/2005, gli ambiti destinati a ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, comprese quelle per la viabilità, sono disciplinati dal Piano dei Servizi del PGT, cui si deve fare riferimento.
2. Di conseguenza, la "Carta della disciplina delle aree" del PDR contiene una identificazione generica degli ambiti dei servizi, al solo scopo di completare graficamente la carta stessa.

## TITOLO IV. LIMITI DI RISPETTO

### Articolo 53 Linee di arretramento stradale

#### 1. Definizione

Si tratta degli spazi destinati alla protezione della rete viabilistica principale, esistente e di progetto, delimitati da "linee di arretramento stradale" riportate graficamente nella "Carta della disciplina delle aree". Esse sono state tracciate in conformità agli articoli 16, 17 e 18 del Nuovo Codice della Strada ed all'articolo 26 del suo Regolamento di esecuzione e di attuazione. Le aree comprese entro le linee di arretramento sono inedificabili, ma hanno la capacità volumetrica degli ambiti urbanistici sottesi, restando inteso che l'edificazione qui calcolata potrà essere realizzata solo al di fuori delle linee di arretramento.

#### 2. Interventi consentiti

Per gli edifici esistenti sono consentiti agli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione. Sono altresì ammessi i seguenti interventi, se realizzati direttamente dall'ente che ha competenza sulla strada o comunque con il suo parere favorevole:

- la realizzazione di nuove strade e svincoli e l'ampliamento di quelle esistenti;
- la realizzazione di canalizzazioni, sostegni ed attrezzature dei vari servizi (rete pubblica, fognaria, telefonica, idrica, ecc.);
- la realizzazione di parcheggi, piste ciclabili, percorsi pedonali, sistemazioni a verde pubblico e privato, esposizioni a cielo libero, coltivazioni dei suoli;
- la realizzazione di stazioni di servizio e di rifornimento carburante, esclusivamente entro le linee di arretramento stradale individuate graficamente nella «Carta delle previsioni del piano delle regole» delle strade provinciali esterne alle aree edificabili;
- opere per il contenimento idrico, acustico e dell'inquinamento atmosferico;
- recinzioni.

3. Sono inoltre fatte salve tutte le disposizioni dettate dal Nuovo Codice della Strada e dal suo Regolamento di esecuzione. Valgono in particolare, con riferimento al "perimetro del centro abitato" deliberato dalla Giunta Comunale ai sensi dell'articolo 4 del nuovo codice della strada, le disposizioni degli articoli 26, 27 e 28 del regolamento di esecuzione del nuovo codice della strada, in merito alle distanze dal confine stradale per le nuove costruzioni, le ricostruzioni e gli ampliamenti fronteggianti le strade e per la costruzione e la ricostruzione di muri di cinta di qualsiasi natura lateralmente alle strade.

### Articolo 54 Aree ferroviarie e linee di arretramento ferroviario

#### 1. Definizione

Le aree ferroviarie e le relative fasce di rispetto ferroviario sono destinate alla protezione delle sedi ferroviarie ed al loro eventuale ampliamento. Nelle fasce di rispetto ferroviarie, ancorché non individuate nelle tavole grafiche del PdR, si applicano le prescrizioni di cui al D.P.R. 11 luglio 1980 n. 753. Nelle rimanenti aree o zone di rispetto valgono le prescrizioni delle leggi di settore.

La loro profondità deve in ogni caso intendersi pari a m. 30, da misurarsi in proiezione orizzontale, dal lembo esterno dell'ultimo binario, anche se non operativo.

#### 2. Interventi consentiti

All'interno di tali fasce è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici, impianti o manufatti di qualsiasi specie, fatta eccezione per quelli di competenza delle Ferrovie dello Stato e ferme restando le eventuali deroghe concesse dalle Ferrovie dello Stato ai sensi della legislazione in materia.

Per le costruzioni esistenti comprese in tutto o in parte nelle fasce di rispetto ferroviario sono consentiti interventi di recupero. Potranno inoltre realizzarsi interventi di ampliamento, nel rispetto della normativa di zona, nella parte non prospiciente il fronte ferroviario, purché appositamente assentiti dalle Ferrovie dello Stato ai sensi della legislazione in materia.

Sono altresì ammessi i seguenti interventi, se realizzati direttamente dalle Ferrovie dello Stato o comunque con il suo parere favorevole:

- Attrezzature accessorie alla viabilità: corsie di servizio, parcheggi pubblici e relativi spazi di manovra, percorsi pedonali e ciclabili, marciapiedi e banchine, verde di arredo urbano, spazi di verde attrezzato;
- Attrezzature accessorie agli impianti ferroviari

## **Articolo 55 Fasce di rispetto cimiteriale**

### 1. Definizione

Si tratta delle fasce di rispetto della zona destinata alle attrezzature cimiteriali definite dall'articolo 338 del Testo Unico delle leggi sanitarie approvato con R. D. 1265/1934 e successive modificazioni ed integrazioni. La fascia di rispetto riportata graficamente nella "Carta della disciplina delle aree" del PGT corrisponde alla fascia di rispetto approvata dalle Autorità Sanitarie.

### 2. Interventi consentiti

Le aree comprese entro la fascia di rispetto cimiteriale sono inedificabili, ma hanno la capacità volumetrica degli ambiti urbanistici sottesi, restando inteso che l'edificazione qui calcolata potrà essere realizzata solo al di fuori della fascia.

È vietata ogni nuova costruzione, nonché la ricostruzione e l'ampliamento degli edifici esistenti, nei quali sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo. Sono altresì ammessi i seguenti interventi:

- impianti cimiteriali
- piccole costruzioni in concessione comunale su area pubblica o privata, per attività connesse al cimitero, quali edicole per la vendita di fiori e di oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti
- la realizzazione di canalizzazioni, sostegni ed attrezzature dei vari servizi (rete pubblica, fognaria, telefonica, idrica, ecc.);
- la realizzazione di parcheggi, piste ciclabili, percorsi pedonali, sistemazioni a verde pubblico e privato, esposizioni a cielo libero, coltivazioni dei suoli;
- opere per il contenimento idrico, acustico e dell'inquinamento atmosferico;
- recinzioni.

## **Articolo 56 Fasce di rispetto dei corsi d'acqua**

### 1. Definizione

Si tratta delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua pubblici presenti nel territorio comunale, e loro pertinenze iscritti negli elenchi di cui all'art. 1 del T.U. n. 1775/1933. Esse non sono indicate graficamente nelle tavole grafiche del Piano delle Regole.

### 2. Interventi consentiti.

Sono vietate le attività indicate all'art. 96 del R.D. n. 523/1904 ed in particolare sono vietate:

- 2.1. entro la fascia di 10 m dal piede degli argini e loro accessori o, in mancanza di argini artificiali, dal ciglio delle sponde, le seguenti attività:
  - la realizzazione di fabbricati, anche se totalmente interrati, ivi comprese le recinzioni con murature che si elevino oltre la quota del piano campagna;
  - gli scavi;
- 2.2. entro la fascia di 4 m dai limiti come sopra definiti:
  - le piantagioni; lo smovimento del terreno.

Sono ammesse, a distanza di 4 m dalle sponde dei corsi d'acqua pubblici, recinzioni asportabili formate da pali e rete metallica.

Nelle aree di pertinenza fluviale, come sopra definite, sono ammesse, ai sensi dell'art. 95 del R.D. 523/1904, le difese spondali radenti che non superino il piano di campagna, previa autorizzazione

regionale ai fini idraulici. Sono altresì ammesse, previa autorizzazione regionale, le opere previste dagli artt. 97 e 98 del citato R.D. 523/1904.

## Articolo 57 Fasce di rispetto degli elettrodotti e norme sulle cabine elettriche

### 1. Definizione

Si tratta delle fasce di rispetto degli elettrodotti ad alta tensione presenti nel territorio comunale, riportate graficamente nella "Carta della disciplina delle aree". Devono essere rispettate le indicazioni del 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 della Legge 22 febbraio 2001, n. 36 (Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici).

Le linee e le relative fasce di rispetto che interessano il comune di Santa Cristina e Bissone sono le seguenti:

Linea	Denominazione	Tensione (kV)	Fascia di rispetto (m)
171	Miradolo - Sant'Angelo	132	15
860	Arena Po - Copiano - Corteolona	132	19
221	Tavazzano Est - Sarmato	220	21
374	Lacchiarella - La Casella	380	45

Si sottolinea che è prevista la demolizione della linea 171 Miradolo – Sant'Angelo, che sarà sostituita da un'altra linea avente la medesima tensione e la medesima fascia di rispetto. Non è ancora stato scelto il tracciato definitivo dell'elettrodotto sostitutivo, ma sono state proposte due alternative.

### 2. Obiettivi del Piano delle Regole

Le finalità perseguite sono quelle del DPCM 8 luglio 2003 che, all'art. 4 ("Obiettivi di qualità"), definisce che nella progettazione dei luoghi di vita in prossimità di linee ed installazioni elettriche già presenti nel territorio, è fissato l'obiettivo di qualità di 3 microtesla per il valore dell'induzione magnetica.

### 3. Interventi consentiti

All'interno delle fasce di rispetto non è consentita alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario ovvero ad uso che comporti una permanenza non inferiore a quattro ore.

### 4. Norme particolari concernenti le cabine elettriche

Il permesso di costruire o la D.I.A. per la costruzione delle cabine di trasformazione dell'energia elettrica viene rilasciata alle seguenti condizioni:

- Il volume delle cabine non viene computato ai fini della densità edilizia;
- La superficie coperta delle cabine non viene computata ai fini del rapporto di copertura;
- Le cabine possono essere costruite a confine di proprietà in deroga alle distanze minime previste dalle presenti Norme Tecniche; l'altezza massima fuori terra delle cabine non deve superare 8,50 m, salvo casi di maggiore altezza imposta da comprovati motivi tecnici che vanno sottoposti, di volta in volta, all'approvazione dell'ufficio tecnico comunale;
- Le cabine possono essere costruite nelle fasce di rispetto stradale.

## Articolo 58 Fasce di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile

### 1. Definizione

Si tratta delle fasce di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile, riportate graficamente nella "Carta della disciplina delle aree" del PGT

### 2. Obiettivi del Piano delle Regole

Le finalità perseguite sono quelle della salvaguardia delle aree circostanti i pozzi di captazione al fine di garantire la qualità delle acque destinate al consumo umano. Le fasce di rispetto e la loro disciplina seguono le indicazioni del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 258, e precisamente:

2.1. Zona di tutela assoluta (indicata graficamente secondo l'art. 5 del D.Lgs. 258/2000): ha una estensione di raggio di m 10 ed in essa sono ammesse solo opere di presa e costruzioni di servizio al pozzo.

2.2. Zona di rispetto (indicata graficamente secondo l'art. 6 del D.Lgs. 258/2000): ha una estensione di raggio di m 200

In essa sono vietate le seguenti attività:

- a) dispersione i fanghi ed acque reflue, anche se depurate;
- b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
- e) aree cimiteriali;
- f) aperture di cave che possono essere in connessione con la falda;
- g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
- h) Gestione di rifiuti;
- i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- j) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- k) pozzi perdenti;
- l) pascolo e stabulazione del bestiame che ecceda i 170 kg per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione.

In essa sono consentite le seguenti attività:

- m) sono consentite le attività indicate dalla la D.G.R. 10 Aprile 2003 n. 7/12693.

3. Zona di protezione (non indicata graficamente, disciplinata dall'art. 7 del D.Lgs. 258/2000): valgono le indicazioni degli ambiti del PGT e le eventuali prescrizioni dettate dall'A.S.L. competente e dall'Ente gestore dell'acquedotto.

## **TITOLO V.     DISCIPLINA DEL COMMERCIO**

## Articolo 59 Definizione delle attività di commercio al dettaglio in sede fissa

1. Per superficie di vendita (SV) si intende l'area destinata all'esercizio dell'attività di vendita, comprensiva della superficie occupata da banchi, scaffalature ed altre attrezzature, con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.
2. Nel caso di attività di vendita esclusiva di merci ingombranti, non immediatamente amovibili e a consegna differita (es. mobilifici, autoconcessionarie, legnami, materiali edili) la superficie di vendita è computata nella misura di 1/8 della Superficie lorda di pavimento.
3. L'attività di commercio al dettaglio deve essere esercitata con specifico riferimento ad uno o entrambi i seguenti settori merceologici:
  - alimentare
  - non alimentare
4. Le tipologie distributive sono descritte nell'articolo sulle destinazioni d'uso, al punto 1.2 dell'Articolo 10 delle presenti norme.

## Articolo 60 Insediamento di attività commerciali nel PdR

1. Il PGT non consente insediamento di grandi strutture di vendita
2. L'insediamento di nuove medie strutture di vendita, di primo e di secondo livello, è sempre soggetto a piano attuativo e, pertanto, occorre fare riferimento alle norme del Documento di Piano.
3. Quantificazione e localizzazione  
Gli esercizi commerciali sono consentiti nelle seguenti tipologie e localizzazioni, cui corrispondono le quantità indicate dalle tabelle seguenti:

settore	tipologia esercizio	numero di esercizi consentiti	ambito urbanistico in cui è consentito
settore alimentare	MS 1 - CC 1	0	nessuno
	MS 2 - CC 2	1	solo l'ambito di trasformazione polifunzionale PL ATPP 1
settore non alimentare	MS 1 - CC 1	libero	1) ambito di trasformazione polifunzionale PL ATPP 1
	MS 2 - CC2	libero	2) ambiti di trasformazione produttivi PL ATP

Note:

- in tutti i casi non sono consentiti accessi diretti alla viabilità provinciale, che potrà essere raggiunta solo tramite rotatorie o strade di arroccamento, secondo progetti approvati dalla provincia
- ad un MS 2 possono essere sostituite due MS 1

### 4. Prescrizioni particolari

In uno stesso ambito, non potranno insediarsi più esercizi commerciali artificialmente distinti che nell'insieme superino la superficie di vendita di 1.500 metri quadrati.

## Articolo 61 Contestualità tra le procedure edilizie e quelle amministrative e commerciali

1. Contestualità con le procedure della pianificazione attuativa  
Di norma i piani attuativi sono disciplinati dal DDP. Tuttavia si ricorda che, nei casi in cui, all'interno di un ambito assoggettato a piano attuativo previsto dal presente PdR, sia previsto l'insediamento di strutture di vendita con SV maggiore di 150 m<sup>2</sup>, l'approvazione di detto piano attuativo non potrà intervenire prima del rilascio dell'autorizzazione amministrativa commerciale.

## 2. Contestualità col rilascio del permesso di costruire

Il permesso di costruire per la realizzazione di opere dirette all'apertura di attività di vendita al minuto in sede fissa deve essere rilasciato contestualmente al rilascio dell'autorizzazione amministrativa commerciale. In tal caso l'autorizzazione commerciale ed il permesso di costruire sono contenute in un unico atto emesso dallo Sportello Unico per le Attività Produttive.

## 3. Contestualità con la dichiarazione di inizio attività

Qualora le opere edilizie dirette all'apertura di esercizi di vendita al dettaglio siano soggette a DIA, questa deve essere presentata contestualmente alla domanda di autorizzazione amministrativa commerciale o alla comunicazione di apertura, allegando copia della domanda o della comunicazione stessa. I lavori possono essere iniziati dopo avere ottenuto l'autorizzazione commerciale o, per i soli esercizi di vicinato, decorsi 30 giorni dalla comunicazione di apertura.

## TITOLO VI. PRESCRIZIONI GEOLOGICHE ED IDROGEOLOGICHE

### Articolo 62 Indicazioni geologico-tecniche

1. La componente geologica e sismica relativa è stata elaborata dal Rapporto tecnico sulla "COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO", elaborato dal geologo dott. Daniele Calvi.
2. La fattibilità geologica va intesa come la capacità di un territorio a ricevere senza significative compromissioni le scelte di urbanizzazione di tipo insediativo, produttivo o terziario e di mantenere un corretto processo evolutivo territoriale. Le analisi e le valutazioni per definire il grado di fattibilità sono state svolte sulla base della normativa vigente seguendo le direttive e le metodologie previste nella delibera regionale n. 7/6645/01. In questa fase di elaborazione sono stati evidenziati e valutati la pericolosità e il rischio geologico, riassumendo con il termine "geologico" tutti gli elementi territoriali valutati in precedenza (idraulico, idrogeologico, pedologico, geotecnico, antropico). E' sulla base dell'identificazione della pericolosità generata da un determinato fenomeno e dal conseguente rischio ad essa legato, che sono state individuate le 4 classi di fattibilità.
3. Il territorio comunale di Santa Cristina e Bissone è stato suddiviso in tre classi principali di fattibilità (2, 3, 4) e sette sottoclassi (2A, 2B, 2C, 3A, 3B, 3C, 4A) con capacità di utilizzo differenziata e decrescente, in relazione a condizioni di rischio idrogeologico e idraulico via via maggiori.
4. Nell'ambito del territorio del Comune di Santa Cristina e Bissone (rifer. Tavole 8a/b "CARTA DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA PER LE AZIONI DI PIANO ESTESA ALL'INTERO TERRITORIO COMUNALE" in scala 1:5000), in termini areali prevalgono nel complesso le zone attribuibili alla classe di fattibilità 2 (le rispettive sottoclassi 2A, 2B e 2C interessano circa il 90% della superficie territoriale).
5. Le aree con consistenti limitazioni alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni per l'entità e la natura dei rischi individuati, ovvero le aree soggette a vincolo (perimetrate in classe 3A, 3B, 3C e 4A) costituiscono all'incirca il restante 10% del territorio.
6. I nuclei abitati principali (Santa Cristina e Bissone) ricadono in sottoclasse 2A di fattibilità.
7. In relazione alle condizioni di soggiacenza della prima falda (localmente prossima al piano campagna) ed alla diffusa presenza di coperture limoso - argillose e/o argilloso - torbose ad elevata plasticità e ridotta coesione, si è ritenuto di non inserire nessuna porzione di territorio comunale nella classe di fattibilità 1 (assenza di particolari limitazioni di natura geologico - geotecnica), per quanto la maggior parte del territorio sia stabile per posizione e con buone caratteristiche geotecniche dello strato superiore più direttamente interessato dalle eventuali opere di fondazione.
8. La zonazione del territorio, definita a scala generale e di dettaglio in termini di fattibilità d'uso, non è da considerarsi tuttavia definitiva e invariabile, potendo essa subire nel tempo revisioni periodiche in funzione sia dell'acquisizione di nuovi dati geologici e geotecnici, relativi soprattutto a settori del territorio poco investigati.
9. La classificazione adottata ha lo scopo di fornire le indicazioni in merito alla destinazione d'uso delle aree urbanizzate e da urbanizzare, sulla base delle caratteristiche geomorfologiche, idrogeologiche litologiche e geotecniche dei terreni di copertura. Le classi e sottoclassi di fattibilità geologica sono rappresentate nella cartografia geologica specifica che costituisce parte integrante del PGT (Tavole 8a/b "CARTA DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA PER LE AZIONI DI PIANO ESTESA ALL'INTERO TERRITORIO COMUNALE" in scala 1:5000). Lo studio sulla componente geologica, idrogeologica e sismica è composta dai seguenti elaborati:

Fascicolo a) RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Fascicolo b) NORME GEOLOGICHE DI PIANO

- Fascicolo c) RELAZIONE SULLE INDAGINI GEOGNOSTICHE ESEGUITE IN CORRISPONDENZA DEL TERRITORIO COMUNALE - STRATIGRAFIE POZZI PER ACQUA
- Fascicolo d) RELAZIONE SULLE INDAGINI SISMICHE
- Tavola 1 CARTA GEOLOGICO - GEOMORFOLOGICA, SCALA 1:10.000
- Tavola 2 CARTA PEDOLOGICA, SCALA 1:10.000
- Tavola 3 CARTA IDROGEOLOGICA E DEL SISTEMA IDROGRAFICO, SCALA 1:10.000
- Tavola 4a/b CARTA DELLA PERICOLOSITÀ SISMICA LOCALE (PSL) CON UBICAZIONE DEI DATI LITOSTRATIGRAFICI, GEOGNOSTICI E GEOTECNICI, SCALA 1:5.000
- Tavola 5a/b CARTA GEOLOGICO - APPLICATIVA DI CARATTERIZZAZIONE DEL SUOLO E DEL PRIMO SOTTOSUOLO, SCALA 1:5.000
- Tavola 6a/b CARTA DEI VINCOLI ESISTENTI, SCALA 1:5.000
- Tavola 7a/b CARTA DI SINTESI, SCALA 1:5.000
- Tavola 8a/b CARTA DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA PER LE AZIONI DI PIANO ESTESA ALL'INTERO TERRITORIO COMUNALE, SCALA 1:5.000

### Articolo 63 Analisi sismiche

1. L'O.P.C.M. n°3274 del 20.03.2003 e succ. mod. ed int., la D.G.R. n°7/14964 del 7.11.2003 e il D.M. 14.09.2005 modificato con il D.M. 14.01.2008, classificano il territorio comunale di Santa Cristina e Bissone in Zona sismica 4, con i seguenti parametri:

Valori di soglia dei <i>Fattore di Amplificazione (Fa)</i>	Suolo tipo A	Suolo tipo B-C-E	Suolo tipo D
VALORI DI SOGLIA PER IL PERIODO COMPRESO TRA 0.1-0.5 s	0,70	0,90	0,90
VALORI DI SOGLIA PER IL PERIODO COMPRESO TRA 0.5-1.5 s	0,90	1,40	2,30

2. Nel periodo transitorio di 18 mesi (fino al 30.06.2009) previsto dal D.M. 14.01.2008, si possono utilizzare per la progettazione sia gli allegati tecnici dell'O.P.C.M. 3274/2003, sia le norme previgenti (in particolare il D.M. 16.01.1996 - A "Norme tecniche relative ai Criteri generali per la verifica di sicurezza delle costruzioni e dei carichi e sovraccarichi"; B "Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche"). Nel secondo caso l'azione sismica può essere definita utilizzando il grado di sismicità  $S = 4$ .
3. Per i Comuni ricadenti in zona sismica 4 la progettazione antisismica è comunque obbligatoria, nelle aree PSL Z3 e Z4 (refer. Allegato 5 della D.G.R. 8/1566 del 22 dicembre 2005), solo nel caso di costruzioni strategiche e rilevanti in progetto (1) così come individuate dal d.d.u.o 21 novembre 2003, n°19904 "Approvazione elenco tipologie degli edifici e opere infrastrutturali e programma temporale delle verifiche di cui all'art., commi 3 e 4 dell'o. p. n°3274 del 20 marzo 2003, in attuazione della D.G.R. n°14964 del 7 novembre 2003"; ferma restando la facoltà dei Comuni di estenderlo anche alle altre categorie di edifici.

(<sup>1</sup>) Tutte le costruzioni il cui uso prevede affollamenti significativi o attività pericolose per l'ambiente, le reti viarie e ferroviarie la cui interruzione provochi situazioni di emergenza, le costruzioni con funzioni pubbliche o strategiche importanti o con funzioni sociali essenziali.

## **PARTE III. DISCIPLINA DEL PAESAGGIO**

## TITOLO I. TUTELA DEI BENI PAESAGGISTICI DEL D.LGS. 42/2004

### Articolo 64 Tutela dei beni paesaggistici del d.lgs. 42/2004: art. 134

1. Gli articolo del presente capo disciplinano la gestione dei «beni paesaggistici» regionali descritti dall'art. 134 del D.Lgs. 42/2004, ossia:
  - gli immobili e le aree di cui all'articolo 136 del D.Lgs. 42/2004
  - le aree di cui all'articolo 142 del D.Lgs. 42/2004 ;
  - gli ulteriori immobili ed aree specificamente individuati e sottoposti a tutela dai piani paesaggistici
2. Si fa esplicito e diretto riferimento all'art. 16 bis delle norme del Piano Paesaggistico Regionale (Prescrizioni generali per la disciplina dei beni paesaggistici).
3. Gli interventi disciplinati dal presente capo sono soggetti all'autorizzazione paesaggistica di cui all'articolo 146 del D.Lgs. 42/2004, rilasciata dal comune, dalla Regione o dalla provincia in base alle rispettive competenze, indicate dall'art. 80 della l.r. n. 12/2005.

### Articolo 65 Tutela dei beni paesaggistici del d.lgs. 42/2004: art. 136, comma 1, lettere a) e b)

1. Le aree e gli immobili di cui alle lettere a) (2) e b) (3) del comma 1 dell'art. 136 del D. Lgs. 42/2004, individuati ai sensi degli articoli da 138 a 141 dello stesso decreto o da precedenti dichiarazioni di notevole interesse pubblico (bellezze individue), presenti nel territorio del comune di Santa Cristina e Bissone, sono i seguenti:

tipo di vincolo	riferimento al D.Lgs. n. 42/2004		presenza nel comune
Bellezze individue	art. 136, c. 1, lett. a) e b)	bellezza naturale, alberi monumentali, ville e giardini	Parco Festari

2. Per la tutela e la gestione delle trasformazione dei suddetti beni paesaggistici, si applica la disciplina specifica contenuta nella dichiarazione di notevole interesse pubblico dei beni medesimi, redatta ai sensi degli artt. 140 e 141-bis del citato decreto. Essa costituisce parte integrante del piano paesaggistico e del presente PGT del comune di Santa Cristina e Bissone e non è suscettibile di rimozioni o modifiche nel corso del procedimento di redazione o revisione del piano medesimo.
3. Qualora non sia precisata nei provvedimenti suddetti la specifica disciplina di tutela alla quali attenersi, si applicano le prescrizioni contenute nell'art. 16 bis, comma 3, delle norme del Piano Paesaggistico Regionale (Prescrizioni generali per la disciplina dei beni paesaggistici).

### Articolo 66 Tutela dei beni paesaggistici del d.lgs. 42/2004: art. 136, comma 1, lettere c) e d)

1. I beni paesaggistici di cui alle lettere c) (4) e d) (5) del comma 1 dell'art. 136 del D. Lgs. 42/2004, individuati ai sensi degli articoli da 138 a 141 dello stesso decreto o da precedenti dichiarazioni di notevole interesse pubblico (bellezze di insieme), presenti nel territorio del comune di Santa Cristina e Bissone, sono i seguenti:

tipo di vincolo	riferimento al D.Lgs. n. 42/2004		presenza nel comune
-----------------	----------------------------------	--	---------------------

(2) ossia: a) le cose immobili che hanno cospicui caratteri di bellezza naturale, singolarità geologica o memoria storica, ivi compresi gli alberi monumentali

(3) ossia: b) le ville, i giardini e i parchi, che si distinguono per la loro non comune bellezza

(4) ossia: c) i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, inclusi i centri ed i nuclei storici

(5) ossia: d) le bellezze panoramiche e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze

Bellezze di insieme	art. 136, c. 1, lett. c) e d)	centri storici, bellezze panoramiche, belvedere	nessuna presenza
---------------------	-------------------------------	---	------------------

- Per la tutela e la gestione delle trasformazione dei suddetti beni paesaggistici, si applica la disciplina specifica contenuta nella dichiarazione di notevole interesse pubblico dei beni medesimi, redatta ai sensi degli artt. 140 e 141-bis del citato decreto. Essa costituisce parte integrante del piano paesaggistico e del presente PGT del comune di Santa Cristina e Bissone e non è suscettibile di rimozioni o modifiche nel corso del procedimento di redazione o revisione del piano medesimo.
- Qualora non sia precisata nei provvedimenti suddetti la specifica disciplina di tutela alla quali attenersi, si applicano le prescrizioni contenute nell'art. 16 bis, comma 4, delle norme del Piano Paesaggistico Regionale (Prescrizioni generali per la disciplina dei beni paesaggistici).

### **Articolo 67 Tutela paesaggistica di aree ed immobili del d.lgs. 42/2004: art. 142 (ex "vincolo Galasso")**

- Le aree e gli immobili di cui all'art. 142 del D.Lgs. 42/2004 (ex "vincolo Galasso"), disciplinati dal presente articolo, presenti nel territorio del comune di Santa Cristina e Bissone, sono i seguenti:

tipo di vincolo	riferimento al D.Lgs. n. 42/2004	presenza nel comune
Vincoli "ope legis"	comma 1, lett. c) fiumi, torrenti, i corsi d'acqua	nessuna presenza
	art. 142 comma 1, lett. d) le montagne per la parte eccedente 1.200 metri s.l.m. per gli Appennini	nessuna presenza
	comma 1, lett. g) foreste e boschi	vedi tavola 7 e tavola 17
	comma 1, lett. m) zone di interesse archeologico	nessuna presenza

- Per la tutela e la gestione delle trasformazione delle suddette aree ed immobili, si applicano le seguenti disposizioni:
  - le disposizioni del Titolo III della Parte II della normativa del PPR, così come riprese, in base al principio di maggior definizione, dalle presenti norme, nell'articolazione indicata al comma successivo;
  - i "Criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia dei beni paesaggistici" di cui alla D.G.R. n. 2121 del 15 marzo 2006"
  - le disposizioni riferite alle situazioni contenute negli articoli della terza colonna della tabella sopra riportata.
- Per quanto riguarda il vincolo paesaggistico relativo alle superfici coperte da boschi e foreste, si rammenta che l'individuazione grafica delle tavole del PdR ha natura esclusivamente indicativa e non comprovante la presenza di vincolo o meno. La verifica di sussistenza del vincolo in questione, infatti, dovrà essere svolta di caso in caso, applicando la definizione di bosco contenuta nella Legge regionale 5 dicembre 2008, n. 31 (Testo unico delle leggi regionali in materia di agricoltura, foreste, pesca e sviluppo rurale), art. 42 (Definizione di bosco).
- Allo stesso fine si applicano le disposizioni del piano paesaggistico e delle pianificazioni paesaggistiche di settore o sottordinate, nonché dei numerosi atti e leggi regionali, contenuti nello schema seguente, ricordando che, in realtà, gli ambiti individuati dalla legge spesso si sovrappongono tra di loro:

Norme del PPR	D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 art. 142, comma 1	Altre norme e leggi di riferimento	Indicazioni pianificazione sovracomunale
---------------	--	------------------------------------	--

articoli 17 , 20, 21 e 24	lettera c)	fascia di 150 m dei corsi d'acqua	D. Lgs. 152/06 L.183/89 l.r. 26/03	P.A.I. P.Tu.A.
articoli 17, 20 e 24	lettera g)	boschi e foreste	Legge Forestale l.r. 27/04 e s.m.i. d.g.r. 675/2005	PIF Provinciali Rete Natura 2000
articoli 22 e 24	lettera i)	zone umide (D.P.R. 448/76)	l.r. 33/77 e succ.	Rete Natura 2000

**TITOLO II. TUTELA PAESAGGISTICA DEGLI  
AMBITI DEL TITOLO III DELLE  
NORME DEL PIANO TERRITORIALE  
REGIONALE**

## CAPO I. TUTELA PAESAGGISTICA DEGLI AMBITI DEGLI ARTT. 17 E 19 DELLE NORME DEL PPR

### Articolo 68 Tutela paesaggistica degli ambiti dell'art. 17: ambiti di elevata naturalità

1. Gli ambiti di elevata naturalità, ossia i vasti ambiti nei quali la pressione antropica, intesa come insediamento stabile, prelievo di risorse o semplice presenza di edificazione, è storicamente limitata, presenti nel territorio del comune di Santa Cristina e Bissone, sono i seguenti:

riferimento NORMATIVA Piano Paesaggistico Regionale	presenza nel comune
art. 17                      ambiti di elevata naturalità	nessuna presenza

2. Gli ambiti di elevata naturalità, come riportati nelle tavole del PGT, sono stati individuati in conformità al PPR (tavola D e repertorio a questa allegato), in applicazione del criterio di maggiore definizione, di cui all'articolo 6 delle norme del PPR. In questi ambiti, con riferimento all'art. 17 delle norme del Piano Paesaggistico Regionale (Tutela paesaggistica degli ambiti di elevata naturalità), la disciplina paesaggistica persegue i seguenti obiettivi generali:
- recuperare e preservare l'alto grado di naturalità, tutelando le caratteristiche morfologiche e vegetazionali dei luoghi;
  - recuperare e conservare il sistema dei segni delle trasformazioni storicamente operate dall'uomo;
  - favorire e comunque non impedire né ostacolare tutte le azioni che attengono alla manutenzione del territorio, alla sicurezza e alle condizioni della vita quotidiana di coloro che vi risiedono e vi lavorano, alla produttività delle tradizionali attività agro-silvo-pastorali;
  - promuovere forme di turismo sostenibile attraverso la fruizione rispettosa dell'ambiente;
  - recuperare e valorizzare quegli elementi del paesaggio o quelle zone che in seguito a trasformazione provocate da esigenze economiche e sociali hanno subito un processo di degrado e abbandono.
3. Negli ambiti di cui al presente articolo, vale la 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:
- la realizzazione di nuove grandi 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 P.T.C.P. sono ammessi esclusivamente i predetti interventi che siano ricompresi in strumenti di programmazione regionale o provinciale;
  - 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;
  - la realizzazione di nuove strade di comunicazione e di nuove linee per il 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.
4. Negli ambiti di cui al presente articolo, non è consentita la circolazione fuori strada, a scopo diportistico, 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.
5. Non subiscono alcuna specifica limitazione per effetto del presente articolo, le seguenti attività:
- manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed eventuale ampliamento dei manufatti esistenti;
  - opere di adeguamento funzionale e tecnologico di impianti e infrastrutture esistenti;
  - 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;

- opere relative alla bonifica montana, alla difesa idraulica, nonché tutti gli interventi di difesa della pubblica incolumità e conseguenti a calamità naturali;
  - piccole derivazioni d'acqua, ove risulti comunque garantito il minimo deflusso vitale dei corpi idrici, da verificarsi anche in relazione ai criteri di cui alla d.g.r. n. 2121 del 15 marzo 2006;
  - opere di difesa dall'inquinamento idrico, del suolo, atmosferico ed acustico, previo studio di corretto inserimento paesaggistico delle stesse;
  - 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 m. 3,50 e piazzole di scambio.
6. I committenti ed i progettisti degli interventi ammessi e degli strumenti pianificatori sono tenuti al rispetto del contesto paesaggistico 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 Paesaggistico Regionale. A tal fine i predetti progettisti fanno riferimento, per quanto applicabili, a:
- Indirizzi di tutela, contenuti nel PPR;
  - Criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia dei beni paesaggistici approvati con d.g.r. n. 2121 del 15 marzo 2006 e pubblicati sul 3° supplemento straordinario del B.U.R.L. del 31 marzo 2006;
  - "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" approvati con d.g.r. n.11045 dell'8 novembre 2002 e pubblicati sul 2° supplemento straordinario del B.U.R.L. del 21 novembre 2002;
  - Criteri per la trasformazione del bosco e per i relativi interventi compensativi approvati con d.g.r. n. 675 del 21 settembre 2005 (Pubblicata nel B.U.R.L. 4 ottobre 2005, I S.S. al B.U.R.L. 3 ottobre 2005, n. 40.) e successivamente modificati con d.g.r. n. 8/3002 del 27 luglio 2006 (pubblicata sul 2° Supplemento Straordinario del B.U.R.L. del 24 agosto 2006);
  - "Quaderno Opere Tipo di ingegneria Naturalistica" approvato con d.g.r. n. 48470 (pubblicata sul B.U.R.L. 9 maggio 2000, n. 19 S.S.);
  - Direttiva per il reperimento di materiale vegetale vivo nelle aree demaniali da impiegare negli interventi di ingegneria naturalistica, approvata con d.g.r. n. 2571 del 11 dicembre 2000 e pubblicata sul B.U.R.L. n. 52 del 27 dicembre 2000.

## **Articolo 69 Tutela paesaggistica degli ambiti dell'art. 19: Tutela e valorizzazione dei laghetti di cava**

1. Le indicazioni del presente articolo derivano dall'applicazione dell'art. 19 (Tutela e valorizzazione dei laghi lombardi) delle norme del Piano Paesaggistico Regionale, che si occupa dei numerosi laghi presenti sul territorio regionale (6). Nel territorio comunale sono presenti solo laghetti di cava, per i quali valgono le indicazioni del presente articolo.
2. I laghetti di cava, costituiti dalle fosse di cava esaurite e spesso trasformate in specchi d'acqua e comunemente naturalizzati, presenti nel territorio del comune di Santa Cristina e Bissone, sono i seguenti:

riferimento NORMATIVA Piano Paesaggistico Regionale		presenza nel comune
Art. 19	comma 1 laghetti di cava	nessuna presenza

3. I laghetti di cava, come riportati nelle tavole del PGT, sono stati individuati in conformità al PPR (tavola D e repertorio a questa allegato), in applicazione del criterio di maggiore definizione, di cui all'articolo 6 delle norme del PPR. Essi sono stati inseriti in differenti ambiti urbanistici, in base alle loro caratteristiche fisiche e naturali ed alle destinazioni consentite:
4. La priorità paesaggistica per i laghetti di cava è il loro recupero ambientale e paesaggistico, volto alla costruzione o al ripristino degli elementi di correlazione con il paesaggio locale, da attuare. La loro diffusa presenza rende necessarie azioni coordinate in una logica di sistema. Di conseguenza, in aggiunta a quanto contenuto negli articoli delle norme tecniche del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi riportati nella tabella del presente articolo, relativo alle diverse situazioni in cui sono stati inseriti i laghetti di cava, valgono le seguenti indicazioni:

(6) Le tipologie di lago considerate dall'art. 19 delle Norme del PPR sono:

- Laghi alpini.
- Laghi prealpini e collinari
- Laghetti di cava

- 4.1. Obiettivi. Qualsiasi intervento relativo ai laghetti di cava o in ambito ad essi adiacente, deve tenere conto dei seguenti obiettivi:
- individuare le opportunità di riqualificazione migliorativa del paesaggio locale
  - valorizzazione turistico-fruttiva del sito,
  - realizzazione di bacini di riserva idrica,
  - creazione di nuove zone umide,
  - copertura degli invasi orientata alla ricomposizione paesaggistica del territorio, secondo quanto indicato anche al punto 4.1 della Parte quarta degli Indirizzi di tutela del Piano Paesaggistico Regionale (Degradato provocato da sotto-utilizzo, abbandono e dismissione)
- 4.2. Considerazioni. Qualsiasi intervento relativo ai laghetti di cava o in ambito ad essi adiacente, deve tenere conto delle seguenti considerazioni:
- valutazione delle problematiche ambientali per la tutela delle acque sotterranee e di superficie anche a fronte dei possibili fenomeni di eutrofizzazione,
  - valutazione della compatibilità ambientale e paesaggistica dei laghetti con il contesto pianiziale padano,
  - considerare le necessità di interventi di difesa del territorio in prossimità dei corsi d'acqua,
  - dare risposta positiva alle relazioni con la rete ecologica,
  - considerare i rapporti potenziali con la rete verde provinciale di ricomposizione paesaggistica,
  - rispettare le indicazioni del PTCP relative al sistema dei percorsi di fruizione e ai sistemi, ambiti ed elementi di tutela e valorizzazione paesaggistica

## CAPO II. TUTELA PAESAGGISTICA DEGLI AMBITI DELLA RETE IDROGRAFICA NATURALE FONDAMENTALE (ART. 20 DELLE NORME DEL PPR)

### SEZIONE 1 TUTELA PAESAGGISTICA DELLA RETE IDROGRAFICA NATURALE FONDAMENTALE: INDICAZIONI GENERALI

#### Articolo 70 Tutela e riqualificazione paesaggistica della rete idrografica naturale fondamentale: indicazioni generali

1. Le indicazioni del presente articolo derivano dall'applicazione dell'art. 20 (Rete idrografica naturale fondamentale) delle norme del Piano Paesaggistico Regionale, che si occupa del valore paesaggistico dell'idrografia naturale superficiale, intesa come struttura fondamentale della morfologia del paesaggio lombardo e del comune di Santa Cristina e Bissone e riferimento prioritario per la costruzione della rete verde regionale.
2. I corsi d'acqua fondamentali presenti nel territorio del comune di Santa Cristina e Bissone, sono i seguenti:

riferimento NORMATIVA Piano Paesaggistico Regionale			presenza nel comune
Art. 20	commi 1-7 8	rete fondamentale	nessuna presenza
Art. 20	comma 8	ambito di specifica tutela paesaggistica del fiume Po	nessuna presenza
Art. 20	comma 9	ambito di tutela paesaggistica del sistema vallivo del fiume Po, coincidente con la fascia C del PAI	Fiume Po

3. In aggiunta a quanto contenuto negli articoli delle norme tecniche del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi riportati nella tabella del presente articolo, relativo alle diverse situazioni in cui sono stati inseriti i corsi d'acqua fondamentali, per la loro tutela e riqualificazione paesaggistica, valgono i seguenti obiettivi:
  - a) Salvaguardare e migliorare i caratteri di naturalità degli alvei, anche tramite un'attenta gestione della risorsa idrica e degli interventi di regimazione idraulica, al fine di garantire un'adeguata presenza d'acqua;
  - b) Tutelare le specifiche connotazioni vegetazionali e gli specifici caratteri geo-morfologici dei singoli torrenti e fiumi, quali cascate, forre, orridi, meandri, lanche e golene;
  - c) salvaguardare e valorizzare il sistema di beni e opere di carattere storico-insediativo e testimoniale che connotano i diversi corsi d'acqua, quale espressione culturale dei rapporti storicamente consolidati tra uomo e fiume;
  - d) riqualificare le situazioni di degrado ambientale e paesaggistico in coerenza con le finalità di salvaguardia e tutela sopraindicate.
4. Sono considerate parte integrante del presente articolo, le indicazioni dei commi 3, 4, 5 e 6 del citato art. 20 delle norme del PPR, ovvero:

- 4.1. il PGT recepisce le indicazioni di scenario paesaggistico fluviale contenute nei contratti di fiume definiti in Accordi Quadro di Sviluppo Territoriale regionali;
- 4.2. il PGT consente azioni e programmi sovracomunali proposti dagli enti locali, anche in accordo con l'Autorità di bacino, finalizzati alla valorizzazione paesaggistica di interi sottobacini o di parti significative degli stessi, tramite iniziative Agenda 21, protocolli o accordi tra enti, proposte di contratti di fiume;
- 4.3. il PGT consente iniziative e programmi di manutenzione idraulica del territorio che comprendano misure specifiche per la cura e valorizzazione dei caratteri connotativi del paesaggio locale.
- 4.4. Assumono valore prioritario all'interno delle proposte di promozione di azioni integrate:
  - a) Il recupero delle situazioni di degrado paesaggistico e la riqualificazione ambientale e ricomposizione paesaggistica, correlati ad interventi di difesa e gestione idraulica, con specifico riferimento alla individuazione di nuovi spazi di possibile esondazione del fiume;
  - b) La tutela e il miglioramento dei paesaggi naturali anche in funzione degli obiettivi regionali di salvaguardia della biodiversità e di ricostruzione di connessioni ecologiche;
  - c) La tutela e valorizzazione del sistema insediativo consolidatosi storicamente intorno alla valle fluviale e delle rilevanze storico-culturali che la connotano, con attenta considerazione e valorizzazione delle diverse componenti, dei singoli beni e dei sistemi di relazione fisica e simbolica che li correlano;
  - d) La promozione di forme di fruizione sostenibile tramite l'individuazione di itinerari, percorsi e punti di sosta da valorizzare e potenziare o realizzare.
5. Per il fiume Po, oltre alle indicazioni generali del presente articolo, valgono le indicazioni particolari dei successivi articoli.

## SEZIONE 2 TUTELA PAESAGGISTICA DELLA RETE IDROGRAFICA NATURALE FONDAMENTALE: FIUME PO

### Articolo 71 Tutela e riqualificazione paesaggistica del fiume Po: obiettivi ed ambiti di riferimento paesaggistico

#### 1. Obiettivi di tutela del fiume Po.

Il fiume Po, che non scorre nel territorio comunale, ma lo interessa indirettamente, rappresenta il principale riferimento del sistema idrografico regionale e allo stesso tempo elemento identitario, di rilevanza sovralocale, della bassa pianura. Il presente PGT, in conformità a quanto indicato dalla Regione, persegue la tutela e valorizzazione del Po nella sue diverse caratterizzazioni tramite:

- a) la salvaguardia del fiume quale risorsa idrografica e paesaggio naturale con particolare attenzione alla preservazione di lanche, meandri e golene e difesa delle specifiche valenze ecologiche;
- b) la tutela e valorizzazione dell'argine maestro, quale elemento di connotazione e strutturazione morfologica in termini di costruzione del paesaggio agrario e di percezione del contesto paesaggistico, oltre che di difesa idraulica;
- c) la valorizzazione del fiume quale elemento identitario potenzialmente attrattore di forme di fruizione ambientale e paesaggistica sostenibili;
- d) la tutela e valorizzazione del complesso sistema insediativo storico che connota le diverse tratte fluviali.

#### 2. Ambiti di riferimento del fiume Po.

Per il fiume Po viene individuato il seguente ambito di riferimento, disciplinato dal successivo articolo:

- Ambito di tutela paesaggistica del sistema vallivo.

## Articolo 72 Fiume Po: ambito di tutela paesaggistica del sistema vallivo

1. Il sistema vallivo del fiume Po è valutato dal Piano Paesaggistico Regionale come "ambito di particolare rilevanza paesaggistica", e corrisponde alle aree comprese entro la "fascia C" del Piano di Assetto Idrogeologico del fiume Po (PAI).
2. Nell' ambito di cui al precedente comma, la pianificazione del presente PGT, anche ai sensi del comma 4 dell'articolo 31 delle Norme di attuazione del PAI ed in base al comma 10 dell'art. 20 delle norme tecniche del PPR, persegue le seguenti linee di azione d'indirizzo regionale:
  - contenimento del consumo di suolo tramite idonee misure per la limitazione dei fenomeni di dispersione urbana e di sviluppo lineare lungo le arterie della mobilità;
  - priorità, nelle scelte di sviluppo, per il recupero urbanistico di aree dismesse in contesti già urbanizzati;
  - azioni di ricomposizione paesaggistica del paesaggio rurale e naturale tramite il potenziamento della rete verde, con specifica attenzione ai sistemi verdi correlati all'idrografia superficiale e al trattamento dei territori liberi da edificazione contermini alla viabilità principale; il Piano dei Servizi dedica a queste azioni quote specifiche di standard qualitativi, anche correlate e le province individuare misure di intervento correlate all'utilizzo di fondi compensativi provinciali;
  - tutela e valorizzazione, anche in termini di accessibilità pubblica ed idoneo equipaggiamento vegetale, della viabilità minore e della rete dei percorsi di fruizione del territorio, quale sistema di relazione tra i centri e nuclei di antica formazione, gli insediamenti rurali tradizionali e i beni storico-culturali diffusi sul territorio, nonché necessario supporto per la loro promozione;
  - recupero e valorizzazione dell'ingente patrimonio architettonico storico-tradizionale, costituito da centri storici, nuclei di antica formazione, edilizia rurale diffusa ed esempi di archeologia industriale anche tramite la promozione di servizi connessi a circuiti e percorsi di fruizione culturale ed agro-eno-gastronomica e a forme di turismo sostenibile correlate al rilancio del sistema turistico del Po;
  - recupero paesaggistico e ambientale delle aree degradate e in abbandono con prioritaria attenzione ai territori contermini alla rete verde provinciale e alla rete irrigua; individuazione di specifiche azioni di mitigazione di insediamenti e infrastrutture a rilevante impatto paesistico, con particolare attenzione ai detrattori assoluti e relativi indicati al paragrafo 6 della Parte quarta degli Indirizzi di tutela del presente piano, tramite schermature verdi coerenti con il disegno e le connotazioni vegetazionali del contesto paesaggistico locale;
  - attenta valutazione, sotto il profilo della compatibilità paesaggistica, di previsioni relative a nuovi impianti industriali, poli logistici e grandi strutture di vendita, privilegiando in tal senso aree dismesse o comunque già oggetto di forte alterazione delle connotazioni paesaggistiche e ambientali.

## SEZIONE 3 TUTELA PAESAGGISTICA DELLA RETE IDROGRAFICA ARTIFICIALE DELLA PIANURA:RETE IRRIGUA

### Articolo 73 Infrastruttura idrografica artificiale della pianura: rete irrigua

1. Le indicazioni del presente articolo derivano dall'applicazione dell'art. 21 (Infrastruttura idrografica artificiale della pianura: principali Navigli storici, canali di bonifica e rete irrigua) delle norme del Piano Paesaggistico Regionale.
2. La Regione ed il PGT riconoscono quale sistema di specifica connotazione e grande rilevanza paesaggistica della pianura lombarda l'infrastrutturazione idrografica operata nei secoli dalle società insediate, per la bonifica e l'irrigazione del territorio e il trasporto su acqua (7).
3. Nel territorio di Santa Cristina e Bissone non sono presenti navigli o fontanili, ma solo i canali irrigatori e colatori, descritti nello studio sul reticolo idrico minore allegato al PGT. I principali dei quali presenti nel territorio del comune di Santa Cristina e Bissone, sono i seguenti:

(7) Le infrastrutture idrografiche artificiali considerate dall'art. 21 delle Norme del PPR sono:

- navigli (Naviglio Grande e Naviglio di Pavia, Naviglio Martesana, Naviglio Sforzesco, Canale Villorosi, Canale M u z z a , Naviglio d'Isorella, Naviglio di Bereguardo, Naviglio di Paderno, Canale Vacchelli, Naviglio Civico di Cremona, Naviglio Nuovo Pallavicino, Naviglio Grande Pallavicino, Roggia Maggia e Dugale Delmona)
- rete irrigua nel suo complesso
- fontanili ancora attivi

riferimento NORMATIVA Piano Paesaggistico Regionale	presenza nel comune
Art. 21 comma 6 rete irrigua	Sistema irriguo capillare e diffuso di corsi d'acqua artificiali: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Cavetto Fontanile</li> <li>- Cavo Roggione del Bonasco</li> <li>- Colatore Gualtimè</li> <li>- Colatore Roggione</li> <li>- Roggia Divisa Reale</li> <li>- Colatore Nerone</li> <li>- Roggia Salina</li> <li>- Roggia Miradola</li> <li>- Cavo Marocco</li> <li>- Canale Deviatore delle Rogge Sissina e Bissona</li> <li>- Roggia Bissona</li> <li>- Colatore Moline</li> <li>- Colatore Roggione</li> <li>- Roggione Moccio</li> <li>- Bocchetto Bissona</li> <li>- Cavo dell'Olza</li> <li>- Cavo della Pila</li> <li>- Roggia Visconta</li> <li>- Cavo Nerone</li> <li>- Roggia Nuova</li> <li>- Colatore Peschiere</li> <li>- Colatore Schigazza</li> <li>- Cavo Meralda</li> <li>- Cavo dell'Oncia</li> <li>- Colatore</li> <li>- Roggia Cerina</li> <li>- Roggino Pistola</li> <li>- Roggia Roggino</li> <li>- Roggia Bissina</li> <li>- Roggia Paolina</li> <li>- Cavo Novo</li> <li>- Cavetto della Bissina</li> <li>- Roggia Visconti/2a</li> <li>- Colatore Moline</li> </ul>

4. La tutela dell'infrastruttura idrografica artificiale persegue l'obiettivo di salvaguardare i principali elementi e componenti della rete, nelle loro diverse connotazioni, garantendone il funzionamento anche in riferimento alle potenzialità di risorsa paesaggistica e ambientale. Sono da promuovere, in tal senso, azioni coordinate per lo sviluppo di circuiti ed itinerari di fruizione sostenibile del territorio che integrino politiche di valorizzazione dei beni culturali, del patrimonio e dei prodotti rurali, delle risorse ambientali e idriche, in scenari di qualificazione paesaggistica di ampio respiro.
5. La rete irrigua nel suo complesso costituisce un valore paesaggistico regionale, per cui, fatte salve successive indicazioni da parte della provincia, il PGT, tenendo conto del valore ecologico, del valore storico-testimoniale e del ruolo di strutturazione del disegno del paesaggio rurale delle diverse componenti, prevede, per la rete idrica elencata nella tabella del presente articolo, nonché per gli altri canali minori considerati acque pubbliche riportati nelle tavole del "reticolo idrico minore", i seguenti criteri e cautele in merito a:
  - salvaguardia e integrazione vegetazione ripariale, con specifico riferimento al potenziamento della rete verde provinciale e regionale,
  - preservazione fondo naturale, con specifico riferimento ai corsi d'acqua di maggiore rilevanza dal punto di vista ecologico-ambientale,
  - tutela e recupero opere idrauliche e opere d'arte di valore storico e tradizionale, - salvaguardia e integrazione delle zone alberate e dei filari,
  - cautele relative ad interventi di gestione o adeguamento della rete.
6. I fontanili ancora attivi sono da salvaguardare e valorizzare in riferimento alla loro funzionalità idrica ed ecosistemica, alla particolare connotazione vegetazionale e al significato simbolico e testimoniale che rivestono nel sistema paesistico rurale, tenendo conto di quanto indicato nella scheda n. 2.1.4 dell'allegato B alla d.g.r. 2121/2006 " Criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici in attuazione della legge

regionale 11 marzo 2005 n. 12".

7. Al fine di valorizzare il ruolo storico e le valenze paesaggistiche e ambientali di questi luoghi, il PGT, ne promuove:
- il recupero e la riqualificazione, in correlazione con la definizione della rete verde provinciale e del sistema verde e dei corridoi ecologici comunali, e con riferimento alla promozione di percorsi di fruizione paesaggistica del territorio e alla realizzazione di punti di sosta nel verde;
  - la tutela dell'alimentazione idrica, limitando, ove necessario, i prelievi delle acque sotterranee all'intorno e prevedendo modalità efficaci di corretta e costante manutenzione.

## **CAPO III. TUTELA PAESAGGISTICA DEI GEOSITI E DEI SITI UNESCO (ART. 22 E 23 DELLE NORME DEL PPR)**

### **Articolo 74 Geositi**

1. Le indicazioni del presente articolo derivano dall'applicazione dell'art. 22 (Geositi) delle norme del Piano Paesaggistico Regionale, che si occupa del valore paesaggistico dei geositi quali località, area o territorio dove sia possibile definire un interesse geologico o geomorfologico per la conservazione associabile ad un valore scientifico, ai fini della comprensione dei processi geologici in atto e/o nei termini dell'esemplarità didattica riferita alla dinamica del nostro pianeta, alla ricostruzione dell'evoluzione biologica e delle fluttuazioni climatiche durante il passato geologico, come alla costruzione della conformazione geomorfologica attuale e della percezione sociale consolidata di un territorio correlata alle sue specificità naturalistiche e geologiche.
2. I geositi di interesse regionale presenti nel territorio del comune di Santa Cristina e Bissone e rappresentati nella tavola B del Piano Paesaggistico Regionale e nel correlato repertorio individuano i geositi di rilevanza regionale tipizzati secondo il loro interesse prevalente in modo coordinato con l'attuazione del progetto "Conservazione del Patrimonio Geologico Italiano" secondo le seguenti categorie. Nel comune di Santa Cristina e Bissone sono presenti:

riferimento NORMATIVA Piano Paesaggistico Regionale			presenza nel comune
Art. 22	comma 2	Geositi di interesse geomorfologico	nessuna presenza
	comma 2	Geositi di interesse idrogeologico	nessuna presenza
	comma 2	Geositi di interesse naturalistico	nessuna presenza
	comma 2	Geositi di interesse sedimentologico	nessuna presenza
	comma 4	Geositi di interesse geologico strutturale	nessuna presenza
	comma 4	Geositi di interesse petrografico	nessuna presenza
	comma 5	Geositi di interesse paleontologico	nessuna presenza
	comma 2	Geositi di interesse paesistico	nessuna presenza
	comma 3	Geositi di interesse geografico	nessuna presenza
	comma 4	Geositi di interesse geologico stratigrafico	nessuna presenza
	comma 4	Geositi di interesse geominerario	nessuna presenza
	comma 4	Geositi di interesse vulcanologico	nessuna presenza

3. I geositi di prevalente interesse geografico, geomorfologico, paesistico, naturalistico, idrogeologico, sedimentologico sono oggetto di attenta e specifica salvaguardia al fine di preservarne la specifica conformazione e connotazione. Sono pertanto da escludersi tutti gli interventi che possano alterarne o comprometterne l'integrità e la riconoscibilità causando sbancamenti o movimenti di terra significativi, introduzione di elementi di interferenza visuale, cancellazione dei caratteri specifici; le province e i parchi promuovono la valorizzazione museale e/o didattica dei siti suddetti, anche tramite la proposta di geoparchi, in sinergia con la definizione delle reti di percorsi e di itinerari di fruizione paesaggistica del proprio territorio.
4. I geositi di prevalente interesse geologico-stratigrafico, geominerario, geologico-strutturale, vulcanologico e petrografico devono essere salvaguardati nelle loro potenzialità scientifiche e didattiche, garantendo l'accessibilità e la visibilità delle esposizioni esistenti; sono pertanto da escludersi gli interventi sullo stato dei luoghi che possono nascondere alla vista le esposizioni o impedirne di fatto la possibilità di accedervi e visitarli; le province e i parchi individuano le eventuali azioni di valorizzazione museale e/o didattica dei siti suddetti anche in sinergia con la definizione

delle reti di percorsi e degli itinerari di fruizione paesaggistica del proprio territorio.

5. I geositi di prevalente interesse paleontologico, fatte salve eventuali disposizioni vigenti in forza della Parte II del D. Lgs. 42/2004, e mineralogico rivestono rilevante valore scientifico, sono pertanto di massima oggetto di assoluto divieto di manomissione e richiedono la predisposizione di efficaci misure di limitazione all'accesso e di vigilanza per garantirne l'integrità, impedendo sottrazioni di materiale che possano depauperarne il valore. La loro più precisa localizzazione cartografica e l'apposizione di segnaletica informativa e didattica è assolutamente subordinata all'effettiva messa in atto delle azioni di controllo suddette da parte degli enti locali e dei gestori dei siti, fatte salve situazioni motivatamente escluse in quanto non a rischio di compromissione dello specifico valore scientifico.

## Articolo 75 Siti UNESCO

1. Le norme del presente articolo applicano le indicazioni dell'art. 23 (Siti UNESCO) delle norme del Piano Paesaggistico Regionale.
2. La Regione promuove politiche paesaggistiche locali integrate con le finalità di salvaguardia e valorizzazione dei siti lombardi già posti sotto la tutela dell'UNESCO, in coerenza con quanto indicato al comma 4 lettera d) dell'articolo 135 del D. Lgs. 42/04, e supporta le azioni volte a proporre l'integrazione di ulteriori beni culturali e naturali di rilevanza regionale nelle liste dei siti riconosciuti e protetti come patrimonio mondiale.
3. Con riferimento alla Convenzione per la protezione del patrimonio mondiale, culturale e naturale, sottoscritta a Parigi nel 1972, e alla 1. 77 del 20 febbraio 2006 "Misure speciali di tutela e gestione dei siti di interesse culturale, paesaggistico e ambientale, inseriti nella Lista del Patrimonio Mondiale posti sotto la tutela dell'UNESCO", gli enti locali definiscono ed attuano, anche in accordo con la Giunta regionale, le azioni di salvaguardia e valorizzazione del contesto paesaggistico di riferimento dei suddetti siti e delle relative aree tampone ("buffer zones") anche attraverso appositi "Piani di gestione", al fine di promuoverne la tutela, la conoscenza e le possibilità di fruizione culturale e didattica.
4. I siti UNESCO presenti nel territorio del comune di Santa Cristina e Bissone, sono i seguenti:

descrizione	presenza nel comune
siti UNESCO	nessuna presenza

## CAPO IV. RETE VERDE E RETE ECOLOGICA (ART. 24 DELLE NORME DEL PPR)

### Articolo 76 Rete verde regionale e rete verde comunale

1. Le norme del presente articolo applicano le indicazioni dell'art. 24 (Rete verde regionale) delle norme del Piano Paesaggistico Regionale.
2. Il PPR riconosce il valore strategico della rete verde regionale, quale sistema integrato di boschi alberate e spazi verdi, ai fini della qualificazione e ricomposizione paesaggistica dei contesti urbani e rurali, della tutela dei valori ecologici e naturali del territorio, del contenimento del consumo di suolo e della promozione di una migliore fruizione dei paesaggi di Lombardia,
3. La rete verde comunale è costituita dai seguenti ambiti, :

- Sistema delle aree protette e siti Rete Natura 2000, evidenziati nella tavola C del Piano Paesaggistico Regionale:

riferimento TAVOLE Piano Paesaggistico Regionale		descrizione	presenza nel comune
Tavola C	sistema aree protette	siti UNESCO	nessuna presenza
		monumento naturale	nessuna presenza
		riserva naturale	nessuna presenza
		Geositi di rilevanza regionale	nessuna presenza
		parco nazionale	nessuna presenza
		parco regionale	nessuna presenza
	"rete Natura 2000"	Sito di Importanza Comunitaria (SIC)	nessuna presenza
Zona a Protezione Speciale (ZPS)		nessuna presenza	

- Ambito di tutela paesaggistica del sistema vallivo del fiume Po, ambiti ad elevata naturalità, ambiti di tutela dello scenario lacuale dei laghi insubrici e ambito dell'Oltrepò pavese, come individuati nella tavola D del Piano Paesaggistico Regionale:

riferimento TAVOLE Piano Paesaggistico Regionale		presenza nel comune
Tavola D	ambito di tutela paesaggistica del sistema vallivo del fiume Po, coincidente con la fascia C del PAI	presente
	ambiti di elevata naturalità	nessuna presenza
	ambito di tutela dello scenario lacuale dei laghi insubrici	nessuna presenza
	ambito dell'Oltrepò Pavese	nessuna presenza

- Fasce fluviali ed altri sistemi verdi lineari di rilevanza regionale individuati dalla Giunta regionale.

riferimento NORMATIVA Piano Paesaggistico Regionale		presenza nel comune
art. 24 comma 2	fasce fluviali e altri sistemi verdi lineari di rilevanza regionale individuati dalla Giunta Regionale	nessuna presenza

La finalità generale di ricomposizione e salvaguardia paesaggistica della rete verde comunale, in armonia con le indicazioni del PPR sulla rete verde regionale, sono state attuate dalle scelte di piano tenendo conto delle problematiche e priorità di:

- tutela degli ambienti naturali
  - salvaguardia della biodiversità regionale e delle continuità della rete ecologica - salvaguardia e valorizzazione dell'idrografia naturale
  - tutela e valorizzazione del sistema idrografico artificiale
  - ricomposizione e salvaguardia dei paesaggi colturali rurali e dei boschi
  - contenimento dei processi conurbativi e di dispersione urbana
  - ricomposizione paesaggistica dei contesti periurbani
  - riqualificazione paesaggistica di ambiti compromessi e degradati
4. Sulla base di tali indicazioni, la verde comunale è stata organizzata coordinando le diverse discipline di settore che hanno partecipato alla sua costruzione, con specifica attenzione all'integrazione della stessa con i programmi di fruizione sostenibile del territorio e del paesaggio, delle correlazioni con il sistema di percorsi e itinerari di interesse paesaggistico e, in particolare, con i tracciati guida paesaggistici di rilevanza regionale, indicati nella tavola E del presente piano, che sono:

tracciati guida paesaggistici	
2	Sentiero del Giubileo
4	Via Francigena

5. Contribuiscono alla costruzione e salvaguardia della rete verde regionale e comunale ed assumono in tal senso specifico valore paesaggistico i Piani di indirizzo forestale, i Parchi locali di interesse sovracomunale, i progetti di Sistemi verdi rurali, i progetti provinciali e regionali di greenway, i progetti di rete ecologica, i progetti di ricomposizione paesaggistica ed equipaggiamento verde delle fasce contermini ai principali corridoi della mobilità e tecnologici.
6. Il presente PGT del comune di Santa Cristina e Bissone partecipa all'attuazione della rete verde regionale con la definizione del sistema del verde comunale tramite:
- individuazione dei corridoi ecologici, descritti all'articolo successivo
  - individuazione di un sistema organico del verde di connessione tra territorio rurale ed edificato, descritto dalle tavole di piano.
7. La rete verde comunale si relaziona in modo stretto con lo Schema direttore della rete ecologica regionale.

## Articolo 77 Rete ecologica comunale

1. Le norme del presente articolo integrano l'articolo precedente ed applicano le indicazioni dell'art. 24 (Rete verde regionale) delle norme del Piano Paesaggistico Regionale.
2. Il PGT del comune di Santa Cristina e Bissone recepisce le indicazioni del progetto Rete Ecologica Regionale, approvato con la DGR n. 8/8515 del 26 novembre 2008, ed in particolar modo delle scheda e relative tavole RER che riguardano il comune di Santa Cristina e Bissone, le seguenti situazioni:

settori della Rete Ecologica Regionale	
Settore 75	Colle di San Colombano
Settore 76	Po di San Cipriano

3. Inoltre, sulla base della lettura delle rilevanze e delle esigenze di riqualificazione del paesaggio comunale e degli scenari di rete ecologica, la rete verde comunale è stata articolata in base alle definizioni ed alle specificazioni della RER, cui si rimanda:

- Elementi primari
  - Gangli primari
  - Corridoi primari
  - Elementi di primo livello compresi nelle Aree prioritarie per la biodiversità
  - Altri elementi di primo livello:
  - Elementi di secondo livello
  - Aree importanti per la biodiversità esterne alle Aree prioritarie per la biodiversità
  - Altri elementi di secondo livello
4. Le indicazioni prescrittive di carattere generale e di carattere puntuale sono individuate nelle tavole grafiche del PGT. Esse sono, in sintesi:
- Area Prioritaria per la Biodiversità AP 25 ("Fiume Po").  
Gran parte della campagna libera a sud della ferrovia, con l'eccezione dei centri abitati del capoluogo e di Bissone, fa parte dell'Area Prioritaria per la Biodiversità AP 25 ("fiume Po").  
Rientrano in quest'area le seguenti cascine: cascina Vitaliana, cascina delle Fornaci, cascina Fiorentina, cascina Case Nuove, tenuta Visconta.  
La presenza in questa parte di territorio di elementi di elevato valore naturalistico e di una matrice agricola di elevato valore paesaggistico costituiscono un valore assoluto a livello regionale.  
In questo quadro, occorre evitare l'inserimento di strutture lineari capaci di alterare sensibilmente lo stato di continuità territoriale ed ecologica che non siano dotate di adeguate misure di deframmentazione.
  - "Elementi di Secondo Livello" della RER.  
Rientra in un "elemento di secondo livello" della RER la parte settentrionale del territorio comunale, all'altezza di cascina Nerone, al confine con il comune di Inverno e Monteleone.  
Vi è compresa cascina Scalvanina.  
L'area in questione è interessata dalla presenza del cavo Nerone, che scorre lungo il confine settentrionale di Santa Cristina e Bissone per poi giungere in comune di Miradolo Terme.  
Il corso d'acqua, poco rilevante per portata e dimensioni dell'alveo, riveste un indubbio carattere di pregio paesaggistico e ambientale. Il corridoio ecologico del cavo Nerone, individuato anche nelle Tavole del PTCP e disciplinato dalle relative Norme Tecniche, deve quindi essere protetto e tutelato, prevedendo opportuni interventi di rinaturalizzazione.
  - Corridoio primario.  
La stessa area occupata dall'elemento di secondo livello della RER, con l'aggiunta degli insediamenti di cascina Nerone, di cascina Gravera e dei terreni di pertinenza, fa parte di un "corridoio primario" della Rete Ecologica Regionale.  
Nella cartografia della RER, i corridoi primari hanno una larghezza simbolica di 1000 metri, e si dividono in:
    - Corridoi primari ad alta antropizzazione.
    - Corridoi primari a media antropizzazione.
    - Corridoi primari a bassa antropizzazione.
 Il corridoio primario in questione si trova a cavallo del confine tra Santa Cristina e Bissone ed il comune di Inverno e Monteleone.  
Dal momento che l'area delimitata dal corridoio è quasi completamente libera (con l'eccezione delle cascine sopra menzionate), si tratta in questo caso di un corridoio primario a bassa antropizzazione.  
L'area riveste particolare importanza dal punto di vista naturalistico e paesaggistico soprattutto per la presenza del cavo Nerone, di cui si è parlato a proposito degli elementi di secondo livello descritti precedentemente.

## **CAPO V. CENTRI, NUCLEI E INSEDIAMENTI STORICI E CASCINE STORICHE (ART. 25 DELLE NORME DEL PPR)**

### **Articolo 78 Individuazione e tutela dei Centri, Nuclei e Insediamenti Storici e delle cascine storiche**

1. Le norme del presente articolo applicano le indicazioni dell'art. 25 (Individuazione e tutela dei Centri, Nuclei e Insediamenti Storici) delle norme del Piano Paesaggistico Regionale.
2. E' stato assunto come riferimento base per l'identificazione e la perimetrazione dei centri nuclei e insediamenti storici, la prima levata delle tavolette I.G.M. 1/25.000, con l'inserimento inserito nell'ambito anche di alcune situazioni di epoca successiva valutate in base alle specifiche connotazioni paesaggistiche locali.
3. E' stato verificato quanto contenuto nell'elenco delle località comprese nell'abaco, volume 2 - "Presenza di elementi connotativi rilevanti", di cui all'articolo 11, comma 2, lettera f), e l'Atlante dei Centri Storici dell'ICCD (Istituto Centrale per il catalogo e la Documentazione) e allo specifico confronto fra lo stato attuale del territorio e la cartografia di cui al comma precedente.
4. Con l'ausilio della base cartografica, sono stati riportati sulla cartografia aggiornata aerofotogrammetrica, i perimetri dei centri nuclei e insediamenti anche di carattere rurale, comprendendovi gli eventuali spazi aperti pubblici e privati interclusi, ed esterni adiacenti, nonché la individuazione di edifici isolati e/o di manufatti di rilievo storico-ambientale, specificando e motivando eventuali scostamenti rispetto a quanto contenuto nella cartografia. I nuclei storici principali del comune di Santa Cristina e Bissone sono riferiti a:

I seguenti due centri abitati, tutti caratterizzati dalla presenza di un proprio nucleo storico:

- Santa Cristina
- Bissone

Le seguenti cascine e nuclei di impianto storico:

- Cascina Antoniana
- Cascina Case Nuove
- Cascina Cravera
- Cascina delle Fornaci
- Cascina Fiorentina
- Cascina Nerone
- Cascina Pistoia
- Cascina Todescina Superiore
- Cascina Todescina Inferiore
- Cascina Vitaliana
- Podere San Cosimo
- Tenuta Visconta
- Cascina Scalvanina
- Cascina Santa Maria

5. Le norme specifiche degli ambiti della città storica del presente Piano delle Regole, individuano le misure e le azioni più idonee per salvaguardare e promuovere il recupero dei centri e nuclei di antica formazione e degli insediamenti rurali tradizionali, nel rispetto delle specifiche connotazioni identitarie legate agli aspetti storico-architettonici e ai consolidati sistemi ed elementi di relazione con il contesto.
6. La tutela e valorizzazione del sistema complessivo dei centri, nuclei ed insediamenti storici assume carattere prioritario nel quadro della strategia paesaggistica definita dal Documento di Piano, anche in riferimento alle politiche di riqualificazione del sistema del verde e degli spazi pubblici contenute nel Piano dei servizi.

## **CAPO VI. VIABILITÀ STORICA, BELVEDERE, VISUALI SENSIBILI E PUNTI DI OSSERVAZIONE (ART. 25 DELLE NORME DEL PPR)**

### **Articolo 79 Riconoscimento e tutela della viabilità storica e d'interesse paesaggistico**

1. Le norme del presente articolo applicano le indicazioni dell'art. 26 (Riconoscimento e tutela della viabilità storica e d'interesse paesaggistico) delle norme del Piano Paesaggistico Regionale.
2. Nell'ambito del presente piano, come indicato dal PPR, con specifico riferimento alla viabilità storica e di interesse paesaggistico, i termini "rete viaria", "viabilità" e "strada" devono intendersi comprensivi di tutti i tracciati e nodi delle reti infrastrutturali della mobilità, indipendentemente dalle caratteristiche tecniche del manufatto e dei mezzi che vi transitano.
3. E' stata individuata la viabilità che presenta i seguenti requisiti, che possono essere compresenti nel medesimo tratto viario:
  - rete fondamentale di grande comunicazione, attraverso la quale la Lombardia presenta quotidianamente la propria immagine a milioni di cittadini e visitatori, intesa come l'insieme dei tracciati che collegano tra loro i principali centri urbani lombardi e che adducono ai valichi alpini e alle altre principali "porte" della regione;
  - tracciati viari storici, che costituiscono la matrice sulla quale si è formato nei secoli il sistema insediativo regionale, costituita dai tracciati attuali, anche pedonali o mulattieri, che confermano quelli presenti nella prima levata delle tavolette I.G.M. 1/25.000; la permanenza, la continuità e la leggibilità del tracciato antico, anche in presenza di modifiche e varianti, sono considerate di per sé valori meritevoli di tutela.
4. viabilità di fruizione panoramica e ambientale (denominata di fruizione paesaggistica), attraverso la quale si entra in contatto con i grandi scenari paesaggistici della Lombardia, che è quella che domina ampie prospettive e quella che attraversa, per tratti di significativa lunghezza, zone agricole e boschive, parchi e riserve naturali, o comunque territori ampiamente dotati di verde, o che costeggia corsi d'acqua e laghi o che collega mete di interesse turistico anche minore. Essa comprende la rete dei percorsi fruibili con mezzi di trasporto ecologicamente compatibili, quali sentieri escursionistici, pedonali ed ippici, di media e lunga percorrenza, piste ciclabili ricavate sui sedimi stradali o ferroviari dismessi o lungo gli argini e le alzaie di corsi d'acqua naturali e artificiali.
5. Per la rete fondamentale di grande comunicazione, il PPR assume l'obiettivo di farne veicolo di efficace comunicazione della realtà socio-economica e territoriale della Lombardia; là dove la tutela dei valori storici, panoramici e ambientali non consigli diversamente, anche l'affaccio degli insediamenti commerciali e industriali non sarà impedito o dissimulato, ma sarà per quanto possibile organizzato, evitando la disordinata disseminazione lungo il percorso di manufatti eterogenei disposti casualmente rispetto al tracciato, imponendo ragionevoli standard di qualità edilizia agli edifici di prima linea ed adeguati schemi di piantumazione e di arredo, anche in riferimento a spazi di sosta e aree di servizio.
6. Per la viabilità storica, sono vietati interventi che materialmente li cancellino e interrompano, e sono prescritti interventi di conservare, per quanto possibile, della loro struttura (pavimentazioni, muri in pietra, ponti ecc.) e di mantenimento della leggibilità dei segni storicamente legati alla loro presenza, quali allineamenti di edifici, alberature, muri di contenimento, edicole sacre, recinzioni e cancelli, opere di presidio e simili.
7. Per la viabilità di fruizione panoramica e di rilevanza paesaggistica il Piano assume l'obiettivo di mantenerne il carattere di strade panoramiche e di percorsi nel verde, conseguibile attraverso la definizione di fasce di rispetto di adeguata ampiezza, inedificabili o edificabili secondo opportuni criteri e limitazioni, in relazione allo stato di fatto e al giusto temperamento delle esigenze di tutela e di funzionalità; al fine di valorizzare il carattere di panoramicità e facilitarne la fruizione, su tali strade deve essere favorita la predisposizione di aree di sosta attrezzate e devono essere attentamente riconsiderati barriere e limitatori di traffico laterali al fine di contenerne l'impatto, nel

rispetto delle normative vigenti, privilegiando, nelle situazioni di maggiore naturalità, i prodotti ecocompatibili. Si riconosce come viabilità di fruizione ambientale e panoramica di rilevanza regionale quella indicata nella tavola E, e correlati repertori, del PPR come: "Tracciati guida paesaggistici" e "Strade panoramiche". Sono presenti nel comune di Santa Cristina e Bissone:

riferimento TAVOLE del PPR o del PGT		presenza nel comune	
PPR tav. E	tracciati guida paesaggistici	2	Sentiero del Giubileo
		4	Via Francigena
	strade panoramiche	82	SS 412 della Val Tidone da Valera Fratta a Villanterio, da Bissone al ponte sul Po presso Pieve Porto Morone, dal bivio per Zavattarello a Romagnese e all'Ospedaletto del Penice

8. Per la viabilità di fruizione ambientale, il PGT di Santa Cristina e Bissone ha individuato la rete dei percorsi ciclopedonali, che viene disciplinata dal Piano dei Servizi.

### **Articolo 80 Belvedere, visuali sensibili e punti di osservazione del paesaggio lombardo**

1. Le norme del presente articolo applicano le indicazioni dell'art. 27 (Belvedere, visuali sensibili e punti di osservazione del paesaggio lombardo) delle norme del Piano Paesaggistico Regionale.
2. Al fine di promuovere la fruizione panoramica del territorio e l'osservazione dei paesaggi lombardi, il presente piano individua nella tavola E del PPR, e correlati repertori, i "belvedere", le "visuali sensibili" e i "punti di osservazione del paesaggio di rilevanza regionale" come meglio definiti nei commi successivi.
3. I "belvedere" sono i luoghi storicamente deputati alla contemplazione del panorama e dotati di attrezzature finalizzate a tale scopo, al soggiorno e alla ricreazione, anche raggiungibile con mezzi di locomozione meccanici. Per tali luoghi, secondo quanto indicato dal PPR e dal PTCP, il PdR persegue la salvaguardia e la valorizzazione degli elementi storico-ambientali, architettonici e urbanistici che connotano il sito e la tutela delle relazioni visuali con il contesto.
4. Le "visuali sensibili" rappresentano i luoghi dai quali si possono godere ampie vedute panoramiche degli scenari paesaggistici regionali e che rappresentano, in termini di percezione visuale e valore simbolico, siti di rilevanza regionale da salvaguardare nella propria integrità e potenzialità panoramica tramite un attento controllo delle trasformazioni all'intorno.
5. I "punti di osservazione del paesaggio" sono 35 luoghi, individuati dalla Regione come significativi in riferimento all'osservazione delle diverse connotazioni paesaggistiche regionali, con riferimento alle unità tipologiche e agli ambiti geografici individuati nella tavola A del PPR e nel volume i Paesaggi di Lombardia.
6. Il territorio comunale di Santa Cristina e Bissone ospita paesaggi estremamente rilevanti e rappresentativi del proprio ambito geografico e delle unità tipologiche cui appartiene (golena del Po). I tracciati della viabilità di fruizione panoramica e ambientale dell'articolo precedente costituiscono, per il nostro comune, importanti punti di osservazione del paesaggio.
7. Sono presenti nel comune di Santa Cristina e Bissone:

riferimento TAVOLE Piano Paesaggistico Regionale		presenza nel comune
Tavola E	belvedere	nessuna presenza
	visuali sensibili	nessuna presenza
	punti di osservazione del paesaggio lombardo	LOM 24 – Paesaggio della pianura irrigua – Golena del Po LOM 29 – Paesaggio della pianura irrigua – Basso Milanese e navigli.

## **CAPO VII. INDICAZIONI PER I FENOMENI DI DEGRADO PAESAGGISTICO**

### **Articolo 81 Riqualficazione paesaggistica di aree ed ambiti degradati o compromessi e contenimento dei processi di degrado**

1. Le norme del presente Titolo applicano le indicazioni dell'art. 28 (Riqualficazione paesaggistica di aree ed ambiti degradati o compromessi e contenimento dei processi di degrado) delle norme del Piano Paesaggistico Regionale.
2. Ai fini paesaggistici, le aree e gli ambiti ove si registra la "perdita, deturpazione di risorse naturali e di caratteri culturali, storici, visivi, morfologici testimonial", ovvero la banalizzazione, l'impoverimento e la perdita dei caratteri paesaggistici identitari, vengono assunti quali aree e ambiti compromessi o degradati ovvero a rischio di degrado secondo le definizioni indicate dal PPR.
  - 2.1. Al fine delle definizioni del presente articolo, si precisano i seguenti termini:
    - Il termine area si riferisce a situazioni circoscrivibili, individuabili ed esattamente perimetrabili, di degrado o compromissione, il cui recupero deve inquadrarsi in uno scenario integrato di riqualficazione paesaggistica locale definito dalla pianificazione urbanistica o di settore, attraverso idonei progetti e piani attuativi volti non solo al recupero funzionale e urbanistico, ma anche alla riqualficazione paesaggistica dell'area stessa, contribuendo anche alla riqualficazione e al miglioramento della qualità paesaggistica del suo intorno.
    - Il termine ambito si riferisce a situazioni più estese, non immediatamente perimetrabili, che sono interessate da forme diffuse di degrado o compromissione spesso afferenti anche a più fenomeni e per le quali si rende necessaria un'azione strategica di governo della pianificazione provinciale e comunale al fine di orientare le future trasformazioni verso obiettivi mirati di controllo del consumo di suolo, riqualficazione ambientale, ricomposizione paesaggistica, salvaguardia dei valori storico-culturali, facendo confluire su detti obiettivi le previsioni e la disciplina di piano, strumenti di programmazione negoziata, documenti di linee guida per gli interventi e le diverse politiche di settore;
  - 2.2. Si definiscono:
    - compromessi gli ambiti e le aree laddove si è manifestata la perdita definitiva e irreversibile della connotazione originaria, determinata sia da interventi di trasformazione sia da abbandono;
    - degradati gli ambiti e le aree laddove si è manifestata la perdita parzialmente o totalmente reversibile della connotazione originaria, determinata sia da interventi di trasformazione sia da abbandono;
    - a rischio di degrado/ compromissione gli ambiti e le aree laddove è possibile prevedere a breve/medio termine il determinarsi di fenomeni di degrado e/o compromissione paesaggistica.
  - 2.3. Nelle aree e negli ambiti indicati al presente comma la disciplina paesaggistica persegue i seguenti obiettivi:
    - nelle aree e negli ambiti degradati o compromessi, favorire gli interventi di recupero e riqualficazione ai fini di reintegrare o reinterpretare i valori paesaggistici preesistenti ovvero di realizzare nuovi valori paesaggistici correlati con questi;
    - nelle aree e negli ambiti a rischio di degrado e/o compromissione paesaggistica mettere in atto misure di prevenzione e di contenimento dei processi che lo determinano;
    - concentrare prioritariamente gli interventi di compensazione in tali aree ed ambiti ai fini del perseguimento delle finalità sopraindicate.
3. L'individuazione delle aree e degli ambiti, di cui al comma 1, individuati dal PPR nelle tavole F e G è stata verificata ed ha costituito segnalazione delle situazioni interessate da fenomeni ad elevata potenzialità di degrado, compromissione o rischio di degrado/compromissione paesaggistica a livello regionale, come risulta dallo specifico capitolo del fascicolo "Il Paesaggio" del DdP del PGT di Santa Cristina e Bissone.

4. In applicazione del criterio di maggior definizione, il PGT di Santa Cristina e Bissone, a fronte degli studi paesaggistici compiuti:
  - ha verificato e specificato la delimitazione delle aree e degli ambiti di degrado o compromissione del paesaggio e di quelli a rischio di degrado/compromissione paesaggistica secondo le tipologie indicate nella Parte quarta degli Indirizzi di tutela del presente piano;
  - ne articolano la relativa disciplina d'uso e i programmi di riqualificazione in coerenza con i contenuti e gli obiettivi paesaggistici locali, tenendo conto di quanto prescritto dal presente articolo e degli obiettivi di riqualificazione e di contenimento del degrado indicati al precedente comma 3 e secondo quanto indicato nella Parte quarta degli Indirizzi di Tutela del PPR (Riqualificazione paesaggistica e contenimento dei potenziali fenomeni di degrado).
5. Si considerano di prioritaria attenzione per "rischio" di degrado e compromissione paesaggistica le situazioni dove si verificano contestualmente:
  - a) presenza di contesti paesaggistici particolarmente sensibili in quanto contraddistinti da presenza di significative rilevanze paesaggistiche e da elevati gradi di "integrità" del paesaggio correlati a specifiche connotazioni e sistemi di relazione vulnerabili rispetto ai cambiamenti, con primario riferimento agli ambiti ed elementi indicati dall'Articolo 64 delle presenti norme (riferiti all'articolo 136 del D. Lgs. 42/2004);
  - b) condizioni di maggiore pressione connessa ai processi trasformativi in corso per rischio calamità naturali, processi di urbanizzazione e infrastrutturazione, trasformazioni delle produzioni agricole e zootecniche, abbandono e dismissione, criticità ambientale, come definiti dalla parte quarta degli Indirizzi di Tutela del PPR (Riqualificazione paesaggistica e contenimento dei potenziali fenomeni di degrado).

## **Articolo 82 Prescrizioni per la riqualificazione paesaggistica di aree ed ambiti degradati o compromessi**

1. Ai fini della promozione di azioni attente ed efficaci di inversione dei processi di degrado in essere e di attenta valutazione dell'efficacia migliorativa delle proposte di trasformazione, assume assoluta rilevanza l'attenta valutazione paesaggistica dei progetti che interessano le aree e gli ambiti di cui al presente articolo, applicando, in riferimento alle differenti procedure di valutazione dei progetti vigenti, le indicazioni dei commi successivi.
2. Negli ambiti assoggettati a specifica tutela paesaggistica ai sensi dell'articolo 136 del D. Lgs. 42/2004 di cui all'Articolo 65 ed all'Articolo 66 delle presenti norme, il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica dovrà dar conto dell'efficacia del progetto proposto ai fini della valorizzazione e del recupero dei caratteri paesaggistici connotativi indicati nella dichiarazione di notevole interesse pubblico o nei provvedimenti di cui all'articolo 157 del D. Lgs. 42/2004.
3. Negli ambiti assoggettati a specifica tutela paesaggistica ai sensi dell'articolo 142 del D. Lgs. 42/2004 di cui all'Articolo 67 delle presenti norme, il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica dovrà dar conto dell'efficacia del progetto proposto in riferimento all'attuazione delle indicazioni di riqualificazione o di prevenzione del rischio di degrado indicate dal PTCP della provincia e dal presente PGT.
4. Nella restante parte del territorio comunale la determinazione del grado di "sensibilità paesistica" delle aree paesisticamente compromesse o degradate, è stata considerata di principio a "sensibilità elevata", in base alle caratteristiche del contesto, sia "locale" sia "sovralocale". Di conseguenza i progetti dovranno attentamente considerare l'incidenza paesistica dei singoli interventi e dei programmi urbanistici che li riguardano. Qualora la pianificazione attuativa abbia definito scenari organici di riqualificazione paesaggistica dei suddetti ambiti, la valutazione degli interventi dovrà essere effettuata con specifico riferimento alle necessarie coerenze con detti scenari, considerando le eventuali necessità di confronto intercomunale di cui al comma 11 dell'articolo 39 delle norme del PPR; nel caso in cui la pianificazione attuativa abbia definito anche specifiche e dettagliate norme e indicazioni paesaggistiche per gli interventi di recupero, si applicano le semplificazioni procedurali di cui al comma 12 del citato articolo 39 delle norme tecniche del PPR.
5. Nella valutazione delle opere compensative relative ad interventi che riguardano territori afferenti o limitrofi ad ambiti ed aree di riconosciuti degrado o compromissione paesaggistica, deve essere verificato che una specifica quota delle spese per suddette opere compensative sia destinata alla riqualificazione paesaggistica di detti ambiti o aree.

6. Si richiamano esplicitamente le indicazioni del comma 12 dell'art. 28 della normativa del PPR, per relativa all'attuazione di azioni coordinate di riqualificazione paesaggistica e di prevenzione di possibili forme di futuro degrado e compromissione, relative a:
  - a) il recupero delle aree dismesse in contesto urbano o perturbano;
  - b) i piani cave provinciali;
  - c) i nuovi impianti di trattamento rifiuti;
  - d) le nuove grandi strutture di vendita ed i centri commerciali.
7. I fenomeni di degrado presenti nel territorio del comune di Santa Cristina e Bissone, per i quali valgono in via prioritaria e non esaustiva le indicazioni del presente Capo, sono elencati nel Fascicolo 6 "Il Paesaggio". I progetti di trasformazione urbanistica presentati al comune devono essere corredati da accurata analisi dei luoghi ed alla verifica eventuali situazioni non rilevate al momento attuale.

### **Articolo 83 Prescrizioni per la qualità paesaggistica di particolari interventi al fine di evitare processi di degrado**

1. Il presente articolo applica le indicazioni del comma 12 del citato art. 28 della normativa del PPR, relativa all'attuazione di azioni coordinate di riqualificazione paesaggistica e di prevenzione di possibili forme di futuro degrado e compromissione.
2. Nuove aree e impianti industriali, logistici e tecnologici.

I piani e progetti relativi a nuove aree e impianti industriali, poli logistici e grandi impianti tecnologici, devono prevedere una specifica quota della superficie scoperta da dedicare alla realizzazione di elementi verdi di inserimento paesaggistico e ambientale, da individuare e progettare in riferimento sia alle necessità di schermatura delle parti più impattanti sia in funzione della ricostruzione o del potenziamento di sistemi ed elementi verdi e d'acqua di connotazione del sistema paesaggistico locale di riferimento, questi interventi possono anche ricadere all'esterno dell'area di pertinenza, ma preferibilmente in stretta correlazione con essa.
3. Interramento delle linee elettriche  
l'interramento delle linee elettriche è da promuovere prioritariamente nei parchi e nelle riserve naturali e in corrispondenza di aree e beni di cui alla lettere a) e b) di cui all'articolo 136 del D. Lgs. 142/2004.
4. Impianti di tele e radio comunicazione  
l'installazione di impianti di tele e radio comunicazione è disciplinata dal Piano dei Servizi.
5. Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili  
l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, sono disciplinati dall'articolo successivo.
6. Infrastrutture della mobilità
  - 6.1. Le previsioni e i progetti di nuove infrastrutture della mobilità devono essere redatti secondo le indicazioni contenute nel documento del PPR dal titolo "Piani di sistema – Tracciati base paesistici - Linee guida per l'attenta progettazione paesaggistica e la valorizzazione della infrastrutture della mobilità" e soggetti all'esame paesaggistico dei progetti di cui all'Articolo 86. Essi devono essere corredati da specifico studio e da indicazioni progettuali relativi al disegno degli spazi liberi contermini e alla organizzazione di strutture e spazi di servizio, volti a garantire: la salvaguardia delle componenti paesaggistiche di maggiore connotazione del contesto, la non occlusione di visuali significative, la minor compromissione possibile di corridoi verdi ed ecologici, l'introduzione di elementi significativi e coordinati di correlazione con il contesto in riferimento ad equipaggiamenti verdi delle fasce stradali e ricostruzione di alberate e macchie boschive, la riqualificazioni di situazioni di degrado e compromissione paesaggistica dei territori attraversati in coerenza con gli obiettivi locali di ricomposizione del paesaggio; sulla base di detti studi e indicazioni vengono altresì individuati, con il comune, gli interventi compensativi prioritariamente finalizzati al miglioramento del paesaggio in riferimento all'inserimento dell'infrastruttura;
  - 6.2. Nel caso di interventi di razionalizzazione della viabilità esistente che comportino la

dismissione di tronchi o tratti stradali a seguito di varianti di percorso, al fine di evitare la formazione di situazioni di degrado e di promuovere una migliore qualificazione paesaggistica del territorio, l'Ente gestore della viabilità interessata predispone e attua, ove possibile, un progetto di recupero e valorizzazione paesaggistica del tracciato dismesso al fine di favorirne una fruizione paesaggistica sostenibile; nel caso di reliquati residuali non riutilizzabili in tal senso, l'Ente provvede alla rimozione degli stessi e al ripristino di adeguata copertura vegetale.

#### 7. Inquinamento luminoso

Per la prevenzione dell'inquinamento luminoso si applica la normativa in materia e in particolare la legge regionale 27 marzo 2000, n. 17 "Misure urgenti in tema di risparmio energetico ad uso di illuminazione esterna e di lotta all'inquinamento luminoso".

### **Articolo 84 Prescrizioni per la qualità paesaggistica al fine di evitare processi di degrado: impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili (FER)**

1. Il presente articolo si occupa degli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili (FER) in applicazione, oltre che delle norme di settore sotto indicate, anche del comma 12 del più volte citato art. 28 della normativa del PPR, relativa all'attuazione di azioni coordinate di riqualificazione paesaggistica e di prevenzione di possibili forme di futuro degrado e compromissione

#### 2. Quadro normativo

Le norme che riguardano la materia sono:

- il d.lgs. 29 dicembre 2003, n. 387 (Attuazione della direttiva 2001/77/CE relativa alla promozione dell'energia elettrica prodotta da fonti energetiche rinnovabili nel mercato interno dell'elettricità)
- la legge regionale 12 dicembre 2003, n. 26 (Disciplina dei servizi locali di interesse economico generale. Norme in materia di gestione dei rifiuti, di energia, di utilizzo del sottosuolo e di risorse idriche)

#### 3. Disciplina del Piano dei Servizi

Si fa esplicito e diretto riferimento alla DGR 25 novembre 2009, n. 8/10622 (Linee guida per l'autorizzazione di impianti per la produzione di energia da Fonti Energetiche Rinnovabili - FER - Impianti fotovoltaici ed eolici e per la valutazione ambientale degli stessi impianti), che si intende qui richiamata integralmente.

#### 4. Definizioni.

Gli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili (FER), disciplinati dalla DGR n. 8/10622 e dal presente articolo, sono i seguenti impianti ed opere connesse:

- a) impianti eolici
- b) impianti solari fotovoltaici
- c) impianti a biomassa
- d) impianti a gas di discarica, a gas residuati dai processi di depurazione e biogas
- e) opere connesse: si intendono i servizi ausiliari e le infrastrutture di collegamento dell'impianto alle reti elettriche, quali, tra l'altro, le stazioni di raccolta ove necessarie per il dispacciamento dell'energia elettrica prodotta, in particolare per grandi impianti e nel caso di concentrazioni territoriali di grandi impianti.

#### 5. Procedure

Gli impianti FER di piccola taglia sono realizzabili attraverso la Dichiarazione di Inizio Attività (DIA), mentre per gli altri impianti è previsto un procedimento semplificato denominato "Autorizzazione Unica" che la l.r. 26/2003 ha conferito, nel territorio regionale, alle amministrazioni provinciali.

#### 6. Compatibilità urbanistica

In attesa dell'approvazione delle Linee guida nazionali previste dall'art. 12. comma 10 del d.lgs. 387:2003 per lo svolgimento del procedimento di rilascio dell'Autorizzazione Unica nel territorio regionale, in applicazione delle citate linee guida regionali, nessuna area o sito del territorio comunale è da considerarsi aprioristicamente non idonea per l'installazione degli impianti per la produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile di cui all'art. 2, comma 1, del d.lgs. 387.2003.

Eventuali restrizioni o divieti di realizzazione di singoli progetti devono, pertanto, essere valutati nell'ambito del procedimento autorizzativo sul singolo caso basandosi su criteri di ragionevolezza, adeguatezza e proporzionalità.

Si precisa che il permesso di costruire in deroga alle previsioni urbanistiche, ovvero l'adeguamento dello strumento urbanistico ha effetti limitatamente alla costruzione ed esercizio dell'impianto autorizzato ai sensi dell'art. 12 comma 3 del d.lgs. 387/2003.

Il Comune quantificherà gli oneri di urbanizzazione tenuto conto che ai sensi dell'art. 17, comma 3 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) per la realizzazione degli impianti FER non è dovuto il costo di costruzione.

Il presente Piano dei Servizi invita comunque i soggetti interessati ad evitare l'installazione di impianti FER entro gli ambiti di salvaguardia delle preesistenze ambientali definiti dal Piano delle Regole (ossia gli Ambiti agricoli di conservazione morfologica, gli Ambiti degli alvei dei corsi d'acqua principali ed ambiti del letto dei corsi d'acqua e gli Areali di rischio archeologico e areali di ritrovamento archeologico).

#### 7. Indicazioni tecniche relative alle opere pertinenziali desunte dalle linee guida regionali.

La strada di collegamento dell'impianto con la rete viabile pubblica deve avere la lunghezza minima possibile. Si possono realizzare, a carico del soggetto proponente, nuovi tratti stradali soltanto ove si dimostri l'assenza ovvero l'inadeguatezza della viabilità esistente. Salve documentate esigenze di carattere tecnico, per le strade di accesso all'impianto e per le strade di servizio dovrà essere utilizzata una pavimentazione permeabile (macadam o simili). La viabilità specifica dovrà essere dotata di un sistema di regimazione delle acque meteoriche cadute sul piano viabile e, al termine dei lavori di costruzione, le scarpate realizzate dovranno essere inerbite.

I cavidotti di collegamento dovranno essere interrati, protetti, accessibili nei punti di giunzione ed opportunamente segnalati e seguire, ove possibile, il percorso stradale esistente o la viabilità di servizio. Le turbine coliche di potenza superiore a 1 MW devono essere dotate di trasformatore all'interno della torre.

Ove non fosse tecnicamente possibile la realizzazione di elettrodotti (MT e AT) interrati, la linea in MT aerea deve essere dotata di conduttori riuniti all'interno di un unico rivestimento isolante, in ogni caso sarà necessario prendere in esame in particolare gli impatti sull'avifauna e sul paesaggio, nonché ogni possibile misura di mitigazione.

Le aree di pertinenza dell'impianto devono determinare la minima occupazione possibile di suolo, devono essere sempre accessibili al personale tecnico dell'amministrazione provinciale. Salvo documentate esigenze di carattere tecnico, dovrà essere evitata la pavimentazione impermeabile delle superfici.

#### 8. Termine della vita utile dell'impianto e dismissione

Al termine della vita utile dell'impianto si deve procedere alla dismissione dello stesso e ripristino del sito in condizioni analoghe allo stato originario. A tale riguardo il proponente fornirà garanzia della effettiva dismissione e del ripristino del sito con le modalità indicata al paragrafo 5.1 delle linee guida. Qualora l'impianto risulti inoperativo da più di 12 mesi, ad eccezione di specifiche situazioni determinate da interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, il proprietario dovrà provvedere alla dismissione dello stesso nel rispetto di quanto stabilito nel decreto legislativo n. 387/03, articolo 12, comma 4.

## TITOLO III. TUTELA DEI PIANI DI RECUPERO

### Articolo 85 Tutela paesaggistica dei piani di recupero

1. I piani di recupero, ammessi negli ambiti del tessuto storico, devono essere coerenti con gli obiettivi e gli indirizzi di tutela paesaggistica contenuti nel Piano del Paesaggio. In conformità a quanto indicato dall'art. 34 delle norme tecniche del PPR (Indirizzi per la pianificazione comunale e criteri per l'approvazione del PGT) essi assumono come riferimento il Documento di Piano del PGT, alle cui determinazioni devono attenersi.
2. Essi costituiscono attuazione di dettaglio della strategia paesaggistica del Documento di Piano e devono essere corredati da apposite relazioni ed elaborazioni cartografiche che descrivano e argomentino la coerenza tra il PGT nel suo complesso e le scelte paesaggistiche operate nella definizione dell'impianto microurbanistico, degli indici urbanistici e delle caratterizzazioni tipologiche in ordine a:
  - Tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale dei caratteri connotativi del paesaggio comunale individuati nel quadro conoscitivo e in particolare nella carta condivisa del paesaggio comunale
  - Valorizzazione delle relazioni fisiche, visuali e simboliche tra i diversi elementi e luoghi connotativi
  - Risoluzione di eventuali criticità correlate a situazioni di degrado o compromissione del paesaggio
  - Continuità dei sistemi verdi e del sistema degli spazi e percorsi pubblici
  - Coerenza dimensionale e morfologica con il tessuto urbano circostante e limitrofo.
3. L'atto di approvazione da parte del consiglio comunale dei piani di recupero di cui al comma 1, dà conto dell'avvenuta verifica della coerenza delle previsioni e della proposta progettuale con il PGT e il Piano del Paesaggio, acquisito preliminarmente il parere consultivo della Commissione del Paesaggio.
4. Nel caso in cui i piani di cui al comma 1 interessino, anche parzialmente, aree o immobili oggetto di specifica tutela paesaggistica ai sensi dell'articolo 136 del D. Lgs. 42/2004, la relazione e gli elaborati cartografici richiesti devono altresì dar conto della coerenza in merito agli obiettivi di salvaguardia e valorizzazione dei suddetti aree e immobili, con specifico riferimento a quanto indicato dalla disciplina di tutela di cui al comma 2 dell'articolo 138 del D. Lgs. 42/2004, ove esistente, e dalla d.g.r. 2121 del 15 marzo 2006.

## TITOLO IV. ESAME PAESISTICO DEI PROGETTI

### Articolo 86 Esame paesistico dei progetti.

1. Esame dell'impatto paesistico.

In tutto il territorio comunale i progetti che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici sono soggetti a esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto e devono essere preceduti dall'esame di impatto paesistico, definito dall'art. 8 (Finalità e oggetto dell'esame paesistico) delle norme tecniche del Piano Paesaggistico Regionale, secondo le procedure ed i contenuti della Parte IV (Esame paesistico dei progetti) delle medesime norme e secondo i criteri regionali, contenuti nelle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" approvati con DGR n. 11045 dell'8 novembre 2002.

2. Classi di sensibilità paesistica del territorio comunale.

Ai fini dell'esame dell'impatto paesistico, ed in conformità al comma 2, sub a) dell'art. 34 (Indirizzi per la pianificazione comunale e criteri per l'approvazione del PGT) delle norme tecniche del PPR, l'esame di impatto paesistico deve tenere conto della classe di sensibilità paesistica del sito interessato dal progetto.

3. Sono escluse dall'esame dell'impatto paesistico le lavorazioni dei terreni che rientrano nelle normali pratiche colturali agricole e che non comportino la realizzazione di strutture fisse o semi-permanenti, mentre sono soggetti al medesimo esame gli interventi di trasformazione dell'assetto vegetazionale su parchi, giardini e viali definiti di interesse storico e/o ambientale dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale o dal PGT.

4. Nelle aree assoggettate a specifica tutela paesaggistica di legge, l'accertamento della compatibilità paesaggistica di cui al comma 2 dell'articolo 146 del d.lgs. 42/2004, e succ. mod. ed int. (autorizzazione paesaggistica), sostituisce l'esame dell'impatto paesistico.

### Articolo 87 Classificazione del territorio in relazione alla sensibilità paesistica.

1. La carta della "sensibilità paesaggistica" del PGT.

Il PGT ha predeterminato la classe di sensibilità paesistica delle diverse parti del territorio comunale, sulla base degli studi paesaggistici compiuti e in coerenza con quanto indicato dai "Contenuti paesaggistici dei PGT" di cui alla D.G.R. 1681 del 29 dicembre 2005 e dalle "linee guida per l'esame paesistico dei progetti" di cui alla d.g.r. 11045 dell'8 novembre 2002, predisponendo una tavola dal titolo "Carta delle classi di sensibilità paesaggistica", precisando che essa può essere dettagliata da parte del PdR e del PdS, in base al principio di maggior definizione.

2. La carta della "sensibilità paesaggistica" del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.

In base al principio di cui al comma precedente, il Piano delle Regole ed il Piano dei Servizi potranno aggiornare la carta della "sensibilità paesistica",

Essa è da considerare vincolante ai fini del percorso di valutazione dell'impatto paesistico dei progetti che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici.

3. Aree paesisticamente compromesse o degradate.

Si precisa che la determinazione del grado di "sensibilità paesistica" delle aree paesisticamente compromesse o degradate, in conformità alle indicazioni dell'art. 28 delle norme tecniche del PPR, è stata considerata a "sensibilità elevata", in base alle caratteristiche del contesto, sia "locale" che "sovralocale". Si richiama pertanto il comma 4 dell'Articolo 82 delle presenti norme.

## **PARTE IV. NORME FINALI E TRANSITORIE**

## **Articolo 88 Edifici in contrasto con le prescrizioni del Piano delle Regole**

1. Gli edifici esistenti che, alla data di adozione del Piano delle Regole, fossero in contrasto con le destinazioni d'uso del PDR stesso, possono essere oggetto unicamente di interventi atti ad adeguarvisi.
2. Per gli stessi è ammesso il mantenimento delle destinazioni d'uso in atto alla data di adozione del Piano, anche mediante interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e ristrutturazione.

## **Articolo 89 Deroghe**

1. Le indicazioni del PDR sono derogabili solo nei casi consentiti dall'articolo 40 della LR 12/2005, ossia esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio comunale e senza necessità di preventivo nulla-osta regionale.
2. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati stabiliti dagli strumenti di pianificazione comunale.
3. La deroga può essere inoltre assentita ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche e localizzative, nei casi ed entro i limiti indicati dall'articolo 19 della legge regionale 20 febbraio 1989, n. 6 (Norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche e prescrizioni tecniche di attuazione).

# **ALLEGATO 1 SPECIE ARBOREE E ARBUSTIVE CONSIGLIATE**

## **1. Caratteri qualificanti delle specie autoctone**

Le presenti norme consigliano, per gli spazi verdi e i giardini, l'utilizzo di specie autoctone .

Questa proposta consente numerosi vantaggi, sia da un punto di vista ecologico che economico. Le piante arboree e arbustive autoctone sono dotate di un'alta capacità di resistenza alle avversità biotiche (attacchi di insetti, funghi e altre fitopatologie) e abiotiche (gelate precoci e tardive, siccità e ristagni idrici). Tale carattere connotante comporta di conseguenza costi manutentivi decisamente inferiori rispetto a specie esogene, sia per una percentuale di mortalità piuttosto bassa, che per la ridotta necessità di trattamenti curativi specifici. A ciò si aggiunga che il valore commerciale delle specie autoctone risulta generalmente più contenuto rispetto ad altre specie.

Dal punto di vista più specificatamente ecologico, le piante arboree e arbustive autoctone, rivestono un ruolo insostituibile nell'equilibrio di un ecosistema, in quanto rappresentano sia un elemento delle catene trofiche, sia habitat di rifugio, riproduzione e svernamento per molte specie animali.

## **2. Principi di progettazione per impiegare correttamente le specie autoctone**

I numerosi vantaggi ecologici e economici offerti dalle specie autoctone comportano però la necessità di conoscere le loro esigenze ecologiche nonché i principi che ne regolano una corretta utilizzazione. Una corretta progettazione del verde necessita di una conoscenza dei caratteri di ciascuna specie, ed in particolare delle caratteristiche di adattamento ai fattori ambientali di contorno. È inoltre importante considerare parametri propri dell'organismo vegetale quali la velocità di accrescimento, la capacità di reagire o di sopportare interventi di potatura, la longevità e le dimensioni raggiunte a maturità, la stabilità del fusto. Altri elementi che devono essere conosciuti per un corretto utilizzo progettuale riguardano il tipo e l'entità dello sviluppo dell'apparato radicale, la resistenza o l'esposizione a certe patologie. Infine, ma non meno importanti, soprattutto nell'utilizzo urbano, sono la conoscenza dei tempi e delle caratteristiche cromatiche della fioritura e della fruttificazione della specie, che consente soprattutto in aree pubbliche fruibili effetti estetici particolarmente piacevoli.

Di seguito viene fornito un elenco delle specie autoctone e di alcune consigliate per significativi caratteri storico paesistici, che si consiglia di utilizzare con prevalenza.

### 3. Elenco delle specie arboree autoctone e consigliate

- Acero Campestre (*Acer campestre*)
- Albero di Giuda (*Cercis siliquastrum*)
- Bagolaro o Spaccasassi (*Celtis australis*)
- Carpino bianco (*Carpinus betulus*)
- Carpino nero (*Ostrya carpinifolia*)
- Cerro (*Quercus cerris*)
- Farnia (*Quercus robur*)
- Fico (coltivato) (*Ficus carica*)
- Frassino maggiore (*Fraxinus excelsior*)
- Gelso comune (*Morus*)
- Ippocastano (*Aesculus hippocastanum*)
- Olmo comune (*Ulmus minor*)
- Ontano comune o nero (*Alnus glutinosa*)
- Pioppo bianco (*Populus alba*)
- Pioppo nero (*Populus nigra*)
- Platano comune (*Platanus hybrida*)
- Rovere (*Quercus petraea*)
- Roverella (*Quercus pubescens*)
- Salice cinereo (*Salix cinerea*)
- Salice comune (*Salix alba*)
- Salice da ceste (*Salix triandra*)
- Salice da vimini (*Salix viminalis*)
- Salice delle capre (*Salix caprea*)
- Salice rosso (*Salix purpurea*)
- Tiglio (*Tilia cordata*)

#### **4. Specie arboree da frutta autoctone e consigliate**

- Albicocco comune (*Prunus armeniaca*)
- Ciliegio (*Prunus avium*)
- Ciliegio da fiore (*Prunus serrulata*)
- Melo selvatico (*Malus sylvestris*)
- Melo comune (*Malus pumila*)
- Nespolo comune (coltivato) (*Mespilus germanica*)
- Nocciolo comune (*Corylus avellana*)
- Pero selvatico (*Pyrus pyruster*)
- Pero comune (*Pyrus communis*)
- Pesco comune (*Prunus persica*)

#### **5. Specie arbustive consigliate**

- Alloro (*Laurus nobilis*)
- Biancospino comune (*Crataegus monogyna*)
- Corniolo (*Cornus mas*)
- Corniolo (*Cornus sanguinea*)
- Frangola (*Rhamnus frangula*)
- Fusaggine (*Euonymus europaeus*)
- Ligustrello (*Ligustrum vulgare*)
- Nocciolo (*Corylus avellana*)
- Pallon di maggio o pallon di neve (*Viburnum opulus*)
- Prugnolo (*Prunus spinosa*)
- Sanguinella (*Cornus sanguinea*)
- Scotano (*Cotinus coggygria*)
- Viburno (*Viburnum lantana*)
- Norme generali