



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

# 14

# PdR

## Piano delle Regole

Fascicolo

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA 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

### RELAZIONE

---

#### INDICE

<b>1. PREMESSA.....</b>	<b>3</b>
<b>2. CONTENUTI DEL PDR.....</b>	<b>4</b>
<b>3. INDICAZIONI FORNITE DAL DDP .....</b>	<b>6</b>
<b>4. INDIVIDUAZIONE E DEFINIZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO.....</b>	<b>7</b>
<b>5. LA CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE .....</b>	<b>8</b>
<b>6. AMBITI DELLA CITTA' COSTRUITA .....</b>	<b>10</b>
6.1. LA CITTA' STORICA.....	10
6.2. LA CITTA' CONSOLIDATA.....	12
6.2.1. IL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE .....	13
6.2.2. IL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO A DESTINAZIONE PRODUTTIVA .....	13
6.3. LA CITTA' DA CONSOLIDARE.....	13
<b>7. GLI AMBITI AGRICOLI, LE SALVAGUARDIE E LE VALORIZZAZIONI ECOLOGICHE ED AMBIENTALI.....</b>	<b>14</b>
7.1. LE AREE AGRICOLE .....	14
7.1.1. AMBITI AGRICOLI DELLE CASCINE STORICHE.....	15
7.1.2. AMBITI AGRICOLI DI FRANGIA URBANA .....	15

7.1.3. AMBITI AGRICOLI STRATEGICI.....	15
7.1.4. AMBITI AGRICOLI DI CONSERVAZIONE MORFOLOGICA.....	16
7.1.5. AMBITI AGRICOLI DI RIQUALIFICAZIONE ECOLOGICA .....	16
7.1.6. AMBITI AGRICOLI DI FRANGIA URBANA E DI PROTEZIONE DELLE CASCINE.....	16
7.2. GLI AMBITI DI SALVAGUARDIA DELLE PREESISTENZE AMBIENTALI.....	16
7.3. GLI AMBITI DI PERTINENZA DOMESTICA .....	16
7.4. GLI AMBITI DI PERTINENZA DOMESTICA .....	16
7.5. AMBITI DEL VERDE PRIVATO .....	17
7.6. SPECIE ARBOREE E ARBUSTIVE CONSIGLIATE.....	17
<b>8. FASCE E LIMITI DI RISPETTO.....</b>	<b>18</b>
8.1. LINEE DI ARRETRAMENTO STRADALE.....	18
8.2. FASCE DI RISPETTO E LINEE DI ARRETRAMENTO FERROVIARIO.....	18
8.3. FASCE DI RISPETTO CIMITERIALE.....	18
8.4. FASCE DI RISPETTO DEI POZZI AD USO IDROPOTABILE.....	18
<b>9. PRESCRIZIONI GEOLOGICHE, IDROGEOLOGICHE E SISMICHE - .....</b>	<b>19</b>

## **1. PREMESSA**

La nuova legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 ha profondamente riformato la disciplina urbanistica regionale e introdotto il piano di governo del territorio (PGT) quale strumento urbanistico, in sostituzione del Piano Regolatore Generale (PRG).

Il PGT è articolato in più strumenti: il Documento di Piano, il Piano dei Servizi, il Piano delle Regole.

L'impostazione del Documento di Piano del PGT di Santa Cristina e Bissone definisce il Piano delle Regole come strumento pratico per la gestione delle componenti fisiche del territorio.

Il Piano delle Regole è infatti lo strumento fondamentale per il controllo della componente fisica dello spazio costruito e dello spazio aperto, il cui assetto generale si considera consolidato.

Esso assume il compito che, con più rigidità e con orizzonti più limitati, svolgeva il vecchio Piano Regolatore Generale con le sue Norme Tecniche di Attuazione, definendo le regole per ogni azione relativa agli interventi da intraprendere sul territorio sia urbanizzato sia non urbanizzato, affinché entrambi, con la medesima dignità, concorrano alla costruzione della migliore situazione ambientale possibile del comune.

## 2. CONTENUTI DEL PDR

Il PDR detta così le regole ambientali per la fruizione dello spazio aperto, per la tutela e la salvaguardia dell'ambiente, per il contenimento del consumo di suolo, per il compattamento della forma costruita. Queste, a loro volta, si inseriscono in un quadro normativo che si pone come obiettivi:

1. la definizione delle **modalità di conservazione dello spazio storico abitato**, recuperandone le tradizionali forme di utilizzo,
2. le **modalità di riqualificazione dello spazio costruito** oltre il centro storico, nel quale vive di solito la maggior parte della popolazione con forme insediative tipiche degli ultimi anni della crescita insediativa italiana
3. le **modalità di trasformazione** e di riqualificazione delle aree non più utilizzate.

Il Piano delle Regole definisce i criteri per la migliore gestione delle funzioni costruite sul territorio, da quella agricola tradizionale alle nuove aree residenziali, artigianali, industriali e commerciali, scegliendo le migliori strategie per il funzionamento economico del contesto, visto in relazione con i suoi vicini.

Nel Piano delle Regole è individuata:

**LA CITTÀ STORICA**, ossia il centro storico di Santa Cristina e Bissone.

Per questa parte di città il PDR individua le regole - riportate all'interno delle proprie norme tecniche - e riconosce i piani di recupero già definiti dal Documento di Piano.

In questa parte di città, inoltre, le tavole grafiche e le norme tecniche indicano le modalità per incentivare e rendere efficaci le operazioni di conservazione dei caratteri storici e monumentali esistenti, senza perdere di vista la rivitalizzazione del patrimonio del centro storico.

Per i nuclei storici il Piano delle Regole identifica:

- le caratteristiche tipologiche, gli allineamenti, gli orientamenti e i percorsi;
- la consistenza volumetrica o le superfici lorde di pavimento esistenti e previste;
- i rapporti di copertura esistenti e previsti;
- le altezze massime e minime;
- i modi insediativi che consentano continuità di elementi verdi e di spazi pedonali, nonché la continuità del reticolo idrografico minore;
- le destinazioni d'uso non ammissibili;
- gli interventi di integrazione paesaggistica per ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico;
- tutti gli interventi previsti con i relativi requisiti qualitativi.

**LA CITTÀ CONSOLIDATA**, ossia tutta la parte di patrimonio edilizio, costruito dopo la nascita dei centri storici e prima delle nuove realizzazioni.

Per questa parte di città il Piano delle Regole prevede, con le proprie norme tecniche, l'avvio di operazioni mirate alla riqualificazione dello spazio costruito. Nella città consolidata, è previsto il riconoscimento delle parti di città con verde privato di pregio, ossia strutture abitative nelle quali il verde sia carattere importante e determinante la natura dell'area, e per le quali la conservazione del verde stesso sia importante.

La **CITTÀ DA CONSOLIDARE**, ossia la parte di città in corso di realizzazione in base ai piani attuativi (generalmente Piani di Lottizzazione) già presentati al momento della redazione del PGT.

Per questa parte di città si prevedono:

- il mantenimento delle regole con le quali è sorta ed è stata pensata
- la conclusione delle operazioni in corso
- il consolidamento nel tempo di quanto appena costruito, e ciò soprattutto in merito ai servizi costruiti.

Le **AREE DESTINATE ALL'ESERCIZIO DELL'ATTIVITÀ AGRICOLA**, sulla base dei criteri e delle modalità dettate dal PTCP ed in particolare:

- detta la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia
- recepisce i contenuti dei piani di assestamento e di bonifica
- individua tutto il sistema degli edifici presenti in ambito agricolo, a seconda che siano adibiti all'attività agricola oppure no.

### 3. INDICAZIONI FORNITE DAL DDP

Sulla base dei criteri definiti nel Documento di Piano, il meccanismo della perequazione urbanistica è garantito negli ambiti di trasformazione residenziale soggetti a piani di lottizzazione (ATR).

Il Piano delle Regole, invece, affronta in modo puntuale il tema del recupero degli edifici o delle categorie di edifici escluse dall'applicazione delle normative sul recupero dei sottotetti, che viene ammesso e disciplinato in quasi tutti gli ambiti, compreso il centro storico. Qui, comunque, il recupero è consentito solo se non viene alterata la forma del tetto degli edifici. In ogni caso dovrà essere garantita la disponibilità di parcheggio per le auto derivanti dai nuovi insediamenti di recupero.

Il piano delle regole disciplina le aree già sottoposte a previsione di trasformazione, per le quali il nuovo Piano di Governo del Territorio non modifica la destinazione, ma controlla soltanto la qualità di quanto edificato e consente piccoli ampliamenti e razionalizzazioni.

Il Piano delle Regole persegue i seguenti obiettivi con valore di indirizzi prescrittivi:

- a) contenimento del consumo di suolo con:
  - priorità agli interventi di recupero e riqualificazione, con norme che consentono sempre lievi incrementi di volume legati alle necessità e consentono interventi di ristrutturazione "sostitutiva"
  - conferma di tutte le aree libere non ancora edificate, per colmare le porosità del tessuto consolidato;
- b) realizzazione di edilizia bioclimatica e perseguimento del risparmio energetico ed in generale delle risorse territoriali;
- c) definizione delle destinazioni d'uso per la città storica e consolidata;
- d) possibilità di cambi di destinazione d'uso e di trasformazioni con demolizione e ricostruzione degli edifici, all'interno della città consolidata e storica che comportano variazione del fabbisogno di aree e servizi attraverso permesso di costruire convenzionato e sviluppo della volumetria come da parametri di zona tessuto esistente, per aumentare il mix funzionale e sopperire alle carenze esistenti;
- e) possibilità di presentare piani di recupero all'interno della città storica anche se non individuati nel Documento di Piano;
- f) definizione degli interventi edilizi;
- g) definizione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e le relative opere;
- h) definizione degli ambiti e degli interventi volti alla valorizzazione e tutela degli ambiti agricoli;

Infine, il Piano delle Regole:

- definisce un assetto conformativo dei suoli;
- recepisce gli indirizzi e le prescrizioni degli elaborati grafici del Documento di Piano.

Eventuali modifiche al Piano delle Regole incidenti sugli obiettivi e le prescrizioni e più in generale modificativi degli indirizzi e prescrizioni del Documento di Piano, comportano oltre che variante al Piano delle Regole anche variante al Documento di Piano.

## **4. INDIVIDUAZIONE E DEFINIZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO**

Il tema delle destinazioni è il riferimento principale per l'utilizzazione delle aree e degli edifici del tessuto consolidato.

La legge regionale specifica che la destinazione d'uso di un'area o di un edificio è la funzione o il complesso di funzioni ammesse dagli strumenti di pianificazione per l'area o per l'edificio.

La legge opera anche la distinzione tra destinazione d'uso qualificante e destinazioni d'uso complementari od accessorie o compatibili: ne consente il passaggio dall'una all'altra senza limitazioni percentuali e ne consente di fatto la pari dignità e il diritto alla coesistenza.

Può tuttavia accadere che le destinazioni complementari od accessorie o compatibili (che dovrebbero integrare o rendere possibile la destinazione d'uso principale) acquistino dimensione paritaria (a causa della mancanza di limitazioni nel passaggio dalle une alle altre) e portino ad una riduzione del ruolo della destinazione principale.

Per evitare questo pericolo, le norme tecniche del PDR si occupano del tema delle destinazioni d'uso nel modo seguente:

- in primo luogo, sono definite in modo paritetico le due categorie, operando una catalogazione puntuale che consenta di individuare con maggior semplicità le destinazioni non ammesse;
- in secondo luogo, le destinazioni d'uso assegnate ai vari ambiti del PDR, sono inserite in una tabella che contiene l'elenco di tutte le destinazioni d'uso ed evidenzia con specifica simbologia le destinazioni ammesse e quelle escluse.

Per quanto riguarda i mutamenti di destinazione d'uso di aree e di edifici attuati con opere edilizie, è stato individuato come aggravio e comunque modifica del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, il passaggio tra le "categorie" delle destinazioni d'uso. E' stata costruita una tabella che contiene i valori di fabbisogno aggiuntivo legato al passaggio da una categoria all'altra.

## 5. CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE

La capacità insediativa teorica del Piano delle Regole è stata definita dal DDP. In questo paragrafo precisiamo nel dettaglio la verifica che il Piano delle Regole ha compiuto in base a:

- analisi dettagliata dello stock costruito
- verifica della densità edilizia esistente, calcolata sul rilievo di ogni edificio esistente e rapportata sugli isolati assegnati ad ogni diverso ambito edificabile

Il computo della capacità insediativa teorica è stato eseguito nel modo seguente:

1. La capacità insediativa residenziale di piano è risultata dalla somma delle capacità insediative di tutte le aree residenziali o parzialmente residenziali previste dal piano, stimate secondo i seguenti criteri:
  - a) per le aree edificate della città costruita, si è assunta come capacità insediativa il numero degli abitanti residenti, quali rilevati dal comune al 31 dicembre dell'anno 2007, aumentato del numero di abitanti insediabili, computati con i criteri di cui alla lettera b), in relazione alla possibilità di incremento della volumetria o della superficie utile rispetto a quella esistente, risultante da interventi di recupero urbanistico anche connessi a mutamenti della destinazione d'uso;
  - b) per i lotti liberi della città costruita, si è assunta come capacità insediativa il valore ottenuto moltiplicando le relative superfici per i rispettivi indici di fabbricabilità massima consentita, dividendo tale prodotto per il valore medio di centocinquanta metri cubi per abitante ovvero di cinquanta metri quadrati di superficie utile per abitante;
  - b) per gli ambiti della città da trasformare (ossia dei piani attuativi in corso), si è assunta come capacità insediativa il valore contenuto nei piani attuativi stessi, ottenuto dividendo il volume previsto dai piani per il valore medio di centocinquanta metri cubi per abitante;
  - b) per gli ambiti di trasformazione si sono assunti i valori indicati dal Documento di Piano.
2. La determinazione del volume esistente e di piano è stata effettuata in termini "virtuali", moltiplicando la superficie lorda di pavimento per l'altezza "media virtuale" di m 3,00.
3. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica, si è tenuto conto esclusivamente dell'aumento di capacità insediativa residenziale risultante dalle possibilità di incremento o di modificazione della destinazione d'uso della volumetria o della superficie utile esistente.
4. La capacità insediativa residenziale non ha tenuto conto delle presenze turistiche temporanee o stagionali in quanto, a Santa Cristina e Bissone,, non ne esistono.

La capacità insediativa globale di piano, suddivisa nelle varie zone omogenee descritte ai paragrafi successivi, è data dalla seguente tabella:

La capacità insediativa di PGT, così come calcolata, è riportata nella tabella successiva.

Popolazione residente nel comune al 31 dicembre 2009	2.014	abitanti
Popolazione derivante dal residuo di volumetria nella città consolidata	398	abitanti
<i>Ambiti residenziali del tessuto storico</i>	109	
<i>Ambiti residenziali del tessuto consolidato</i>	289	
Popolazione derivante dalla città da consolidare	182	abitanti
<i>Piani attuativi in atto residenziali</i>	182	
Popolazione derivante dalla città da trasformare	644	abitanti
<i>Ambiti di Trasformazione IED residenziali soggetti a intervento edilizio diretto</i>	58	
<i>Ambiti di trasformazione PII ATR soggetti a Programma integrato di intervento</i>	262	
<i>Ambiti di trasformazione PR ATR soggetti a Piano di Recupero</i>	235	
<i>Ambiti di Trasformazione ATR soggetti a piano di lottizzazione</i>	89	
<b>Totale</b>	<b>3.238</b>	<b>abitanti</b>
incremento	1.224	abitanti
incremento	60,75%	abitanti

I calcoli di dettaglio sono contenuti nel fascicolo 16 dal titolo "Verifica della capacità insediativa".

## 6. AMBITI DELLA CITTA' COSTRUITA

Come si è già visto, il Piano delle Regole ha tra i propri compiti la definizione degli ambiti del tessuto urbano consolidato, inteso quale "insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento" ed escludendo le aree di trasformazione che sono oggetto specifico del Documento di Piano.

Per gli ambiti del tessuto urbano consolidato il Piano delle regole determina le modalità di intervento indicando gli indici e le caratteristiche tipologiche e morfologiche che guidano le trasformazioni.

Nello specifico identifica i parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione, derivanti da una attenta lettura dello stato di fatto:

- caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi;
- consistenza volumetrica o superfici lorde di pavimento esistenti e previste;
- rapporti di copertura esistenti e previsti;
- altezze massime e minime;
- modi insediativi che consentano continuità di elementi di verde e continuità del reticolo idrografico superficiale;
- destinazioni d'uso ammissibili e non ammissibili;
- interventi di integrazione paesaggistica, per ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del d.lgs. 42/2004;
- requisiti qualitativi degli interventi previsti, ivi compresi quelli di efficienza energetica.

### 6.1. LA CITTA' STORICA

Come si è visto, la città storica è costituita dai nuclei storici di:

- Santa Cristina e Bissone e Bottarolo
- Cascine storiche

Le cascine di impianto storico sono state analizzate nello specifico Fascicolo "Analisi delle cascine di interesse storico".

L'analisi dello stato di fatto ha portato alle seguenti valutazioni sulle caratteristiche storiche, paesaggistiche, ambientali e di conservazione delle strutture o

dell'impianti originari:

Il fascicolo contiene l'esame delle seguenti cascine:

Cascina	Caratteristiche	Scelta di PGT:
Cascina Antoniana	Cascina presente nella Tavoleta IGM di prima levata, con impianto ed edifici di valore storico, che ha conservato in tutto o in parte le caratteristiche originarie	La cascina viene inserita nel "perimetro dei centri storici" e gli interventi sui singoli edifici sono dettati da specifiche "modalità di intervento".
Cascina Case Nuove		
Cascina Cravera		
Cascina delle Fornaci		
Cascina Nerone		
Cascina Pistoia		
Cascina Todeschina Superiore		

Cascina Todeschina Inferiore		
Cascina Fiorentina	Cascina non presente nella Tavoleta IGM di prima levata, priva di importanza paesaggistica ed ambientale	La cascina viene inserita negli ambiti agricoli che non impongono particolari obblighi di conservazione degli edifici

Il fascicolo non contiene l'esame delle seguenti cascine:

<b>Cascina</b>	<b>Caratteristiche</b>	<b>Scelta di PGT:</b>
Cascina Scalvanina	Cascina non presente nella Tavoleta IGM di prima levata, priva di importanza paesaggistica ed ambientale	La cascina viene inserita negli ambiti agricoli che non impongono particolari obblighi di conservazione degli edifici
Cascina Santa Maria	Cascina presente nella Tavoleta IGM di prima levata, completamente scomparsa e abbandonata. Restano tracce delle superfici coperte degli edifici	La cascina viene inserita nel "perimetro dei centri storici" e gli interventi sui singoli edifici sono dettati da specifiche "modalità di intervento".

In queste parti di città, il PDR, con le sue tavole grafiche e le norme tecniche indica le modalità per incentivare e rendere efficaci le operazioni di conservazione dei caratteri storici e monumentali esistenti.

La perimetrazione del centro storico è stato effettuato sulla base del tessuto esistente contenuto nella cartografia di prima levatura dell'Istituto Geografico Militare Italiano. Il Piano delle Regole individua soluzioni attuative modulate e facili da seguire, nell'ottica di una rigorosa salvaguardia compatibile con le destinazioni d'uso possibili. Sono stati individuati incentivi mirati alla ristrutturazione degli edifici, allo scopo non solo di riutilizzare il patrimonio esistente, ma anche di migliorare la qualità ambientale della zona storica.

Viene confermata la salvaguardia delle aree libere nelle zone centrali e delle risorse artistico-ambientali, non prevedendo nuove costruzioni ed eliminando le "superfetazioni", in modo che anche le costruzioni più vecchie possano rispondere a criteri di vita moderni e razionali, nel rispetto totale delle caratteristiche ambientali esistenti.

Il PdR pone la propria attenzione, oltre che ai principali edifici monumentali (che sono le chiese), - già vincolati dalla sovrintendenza e la cui conservazione risulta ovvia e necessaria -, all'intero ambiente urbano storico per contribuire alla riqualificazione dell'immagine della città.

A Santa Cristina e Bissone, come si è detto, i nuclei storici sono caratterizzati da:

- Forma del tessuto antico (strade, piazze, isolati e cortili) pienamente conservato nel loro impianto urbanistico e nella maggior parte degli edifici e delle corti agricole, senza sventramenti o ricostruzioni eccessivi, con alcune eccezioni che non ne hanno comunque snaturato l'immagine d'insieme.
- Forte presenza di edifici di edilizia cosiddetta minore, ma molto gradevole per la sua omogeneità tipologica e formale, specie lungo i fronti stradali. Pur non presentando qualità architettoniche particolari la loro tutela è fondamentale proprio in ragione della salvaguardia della particolare atmosfera del centro storico

- Presenza di un buon numero di edifici e di ville particolarmente importanti e di impianto nobile, che il PdR individua e tutela

Occorre ricordare che, negli ultimi anni, il centro storico di Santa Cristina e Bissone è stato fortemente riqualificato, soprattutto per merito delle iniziative comunali che hanno provveduto al recupero di importanti edifici storici e soprattutto delle piazze e delle vie centrali. La nuova pavimentazione in pietra delle strade del nucleo antico e gli arredi urbani hanno riformulato l'immagine del sito e sono diventati un efficace stimolo per avviare iniziative di recupero da parte dei privati.

La scelta definitiva ed operativa del PDR confermando le indicazioni del DDP ed è costituita dai seguenti elementi:

- perimetro costituito dagli antichi isolati che maggiormente testimoniano un tessuto urbanistico compatto e senza soluzione di continuità;
- modalità operative definite nella "carta della disciplina degli interventi della città storica", che definiscono in modo dettagliato le "Modalità di Intervento" di ogni singolo edificio in base alla qualità tipologica e intrinseca;
- individuazione puntuale degli elementi storico – architettonici significativi, corrispondenti a edifici storici, religiosi, civili, rurali, ville, parchi e giardini storici come luoghi e scenari della memoria storica e loro ambiti paesistici e spaziali di pertinenza, testimonianze significative della storia e della cultura, che costituiscono emergenze puntuali. Fra essi sono compresi gli elementi soggetti a vincolo monumentale vincolati ai sensi del d.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42;
- di considerare l'ambito quale "Zona di Recupero del patrimonio edilizio esistente" ai sensi dell'articolo 27 della legge 5.8.1978, n. 457, per consentire operazioni di recupero più complete articolate. Ne deriva che è sempre consentito di attuare interventi di ristrutturazione urbanistica per il recupero dei volumi già edificati, per i quali dovranno essere predisposti Piani di Recupero;
- I Piani di Recupero potranno prevedere una diversa organizzazione planovolumetrica degli edifici, con la sola eccezione degli edifici esistenti soggetti a Risanamento Conservativo e Restauro che non potranno essere modificati e con l'obbligo di conservazione degli allineamenti stradali;
- di consentire il "recupero" degli edifici esistenti, per la stragrande maggioranza dei casi, mediante interventi "diretti". Viene comunque privilegiato il tema della vivibilità del centro, con precise indicazioni sulla viabilità pedonale, sui parcheggi e sulle destinazioni ammesse (residenza, attività commerciali di servizio, attività direzionali, ecc.). Viene sempre ammessa, per gli edifici esistenti, la manutenzione ordinaria e straordinaria. Per gli edifici pregevoli si prescrivono interventi di restauro e di risanamento conservativo e per gli edifici senza particolari problemi di carattere ambientale e architettonico, si ammettono la ristrutturazione edilizia e la ristrutturazione urbanistica;
- In tutti gli interventi è obbligatorio l'uso di materiali tradizionali per le parti di edificio a contatto con l'atmosfera e vengono individuati indirizzi per il recupero dei giardini e delle pavimentazioni.

## 6.2. LA CITTA' CONSOLIDATA

Come indica il DDP, la città consolidata è costituita dal patrimonio edilizio costruito dopo la nascita dei centri storici e prima delle nuove realizzazioni.

Per questa parte di città il Piano delle Regole prevede, con le proprie norme tecniche, l'avvio di operazioni mirate alla conferma ed alla riqualificazione dello spazio costruito, suddiviso nei due ambiti consolidati prevalenti: quello residenziale e quello per attività produttive.

### **6.2.1. IL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE**

Si tratta della parte dell'insediamento costruita prevalentemente nella seconda metà del secolo scorso, che presenta una certa regolarità associata a densità edilizie relativamente omogenee.

All'interno del tessuto residenziale si riscontra la presenza, anche se sporadica, di fabbricati destinati ad uso produttivo, che si ritiene opportuno rilocalizzare. La tipologia dei diversi quartieri della città consolidata e delle densità è leggibile, anche in relazione alla diversa distanza dall'area più centrale ed al periodo in cui sono stati realizzati. Si tratta di differenze coerenti con le disposizioni dei piani urbanistici che si sono succeduti a Santa Cristina e Bissone.

Il nuovo strumento urbanistico ha rilevato le caratteristiche del tessuto esistente, ha verificato gli indici ed i parametri indicati dal Piano Regolatore Generale e li ha generalmente confermati.

Per questo motivo il Piano delle Regole individua due ambiti per la città consolidata, differenziati in base alle caratteristiche ed alla densità edilizia:

- Ambiti del tessuto urbano consolidato residenziale di tipo B1

### **6.2.2. IL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO A DESTINAZIONE PRODUTTIVA**

Si tratta delle aree effettivamente occupate da impianti produttivi di varia natura e consistenza e solamente in piccola parte da lotti liberi, esito di comparti di pianificazione attuativa, previsti dalla successione dei precedenti PRG, ancora non completamente attuati.

Per queste aree il Piano delle Regole conferma nella sostanza la situazione attuale in considerazione della condizione generale di stabilità, più volte richiamata, e della razionale collocazione degli impianti produttivi in relazione all'agglomerato residenziale ed alla viabilità.

In considerazione di tale loro condizione, il Piano consente l'insediamento nelle aree con destinazione produttiva, anche delle medie strutture di vendita. Tale indicazione è volta a favorire la permanenza di alcune attività presenti nel territorio comunale ed a garantire un maggiore assortimento funzionale. D'altra parte la funzione di polo commerciale dell'area di Santa Cristina e Bissone rende auspicabile una più diffusa presenza di tale destinazione d'uso. L'insediamento di nuove strutture di media, comunque, è subordinata a piano attuativo e disciplinata dal Documento di Piano.

L'ambito delle attività produttive della città consolidata, comprende tutte le zone esistenti:

- Ambiti artigianali D1

## **6.3. LA CITTA' DA CONSOLIDARE**

La città da consolidare, come è già stato indicato dal DdP, corrisponde alla parte di città in corso di realizzazione in base ai piani attuativi (generalmente Piani di Lottizzazione) già presentati al momento della redazione del PGT.

## **7. GLI AMBITI AGRICOLI, LE SALVAGUARDIE E LE VALORIZZAZIONI ECOLOGICHE ED AMBIENTALI**

Il PDR, in conformità al DDP, dedica una particolare attenzione alla salvaguardia degli ambienti naturali, sia intesi come spazi economici (terreni agricoli), sia come valori fondamentali della salute e della cultura.

In primo luogo, la difesa e la valorizzazione del territorio agricolo viene perseguita con il contenimento delle espansioni edilizie. Tale scelta di conservazione della dimensione del territorio non edificabile si scontra con un desiderio ed un costume ormai radicati, legati alla convinzione del diritto di costruire sul proprio terreno; nel nostro caso la nostra scelta è un elemento inderogabile ed improrogabile per la tutela dell'ambiente agricolo dall'inquinamento, specie se si considera la modesta dimensione del territorio di Santa Cristina e Bissone.

In secondo luogo si è operata una suddivisione del territorio agricolo in molti tipi, in base al valore agricolo ed al valore paesaggistico - ambientale ed ecologiche, allo scopo di individuare e salvaguardare il massimo delle situazioni possibile, valorizzando le aree compatte e continue e di maggior pregio dal punto di vista agronomico, naturalistico ed ambientale.

Il Piano delle Regole individua, inoltre, le aree di salvaguardia e di valorizzazione del territorio non urbanizzato, in attuazione dei criteri di adeguamento e degli obiettivi stabiliti dal piano territoriale regionale e dal piano territoriale di coordinamento provinciale.

Questa attenzione è legata, non da ultimo, al tema della valenza paesistica del Piano di governo del territorio come atto di maggiore definizione del Piano dei paesaggio.

### **7.1. LE AREE AGRICOLE**

La delimitazione delle aree destinate all'agricoltura costituisce una delle indicazioni di maggior peso del PDR, in quanto si coordina con l'individuazione delle "aree agricole" del PTCP e, di conseguenza, costituirà un confine rigido per l'espansione urbana.

Il Piano delle Regole conferma il confine delle aree agricole del DdP, nel rispetto delle indicazioni del PTCP di Pavia e della rete ecologia esistente.

Le aree agricole vengono confermate nel disegno indicato dal DdP, e si attestano su elementi fisici riconoscibili e rilevanti, costituiti o dai tracciati stradali principali o da corsi d'acqua o da ambiti edificati o edificabili già individuati dai precedenti PRG.

Per gli ambiti destinati all'agricoltura, le norme tecniche del PDR dettano precise indicazioni per gli interventi edilizi legati all'agricoltura (materiali e forme) e per gli interventi sugli edifici esistenti.

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 strategici
  - Ambiti agricoli di conservazione morfologica
  - Ambiti agricoli di riqualificazione ecologica
  - Ambiti agricoli di protezione visiva delle cascine

### **7.1.1. AMBITI AGRICOLI DELLE CASCINE STORICHE**

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.

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.

La "Carta della disciplina degli interventi delle cascine" 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.

Si precisa che nell'ambito in oggetto non sono consentiti interventi di ampliamento o di nuova costruzione.

### **7.1.2. AMBITI AGRICOLI DI FRANGIA URBANA**

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

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.

E' consentita la sola coltivazione dei terreni.

### **7.1.3. AMBITI AGRICOLI STRATEGICI**

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

Al fine di salvaguardare la continuità e la compattezza del territorio agricolo inedificato, 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.

Viene precisato un lotto minimo di intervento:

- 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).

#### **7.1.4. AMBITI AGRICOLI DI CONSERVAZIONE MORFOLOGICA**

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.

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.

#### **7.1.5. AMBITI AGRICOLI DI RIQUALIFICAZIONE ECOLOGICA**

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.

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

#### **7.1.6. AMBITI AGRICOLI DI FRANGIA URBANA E DI PROTEZIONE DELLE CASCINE**

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

### **7.2. GLI AMBITI DI SALVAGUARDIA DELLE PREESISTENZE AMBIENTALI**

Si tratta degli ambiti destinati alla tutela delle presenze rilevanti dal punto di vista naturalistico o storico-archeologico.

Essi sono stati così suddivisi:

- ambiti dei corsi d'acqua
- areali di rischio archeologico
- corridoi ecologici

### **7.3. GLI AMBITI DI PERTINENZA DOMESTICA**

Si tratta delle indicazioni relative alla conservazione ed alle possibilità operative delle aree a verde privato, che costituiscono una porzione importante degli spazi liberi interni agli isolati di impianto relativamente vecchio, e che si intende mantenere liberi.

### **7.4. GLI AMBITI DI PERTINENZA DOMESTICA**

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.

A Santa Cristina e Bissone sono presenti:

- ATE g56
- ATE t57 g57
- giacimento G/P06

## **7.5. AMBITI DEL VERDE PRIVATO**

Gli "ambiti del verde privato" sono aree costituite da giardini privati di pregio meritevoli di conservazione, spazi ineditati, gli orti e gli spazi sportivi all'aperto di tipo privato.

## **7.6. SPECIE ARBOREE E ARBUSTIVE CONSIGLIATE**

Le norme del PDR 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, con costi manutentivi inferiori 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.

## **8. FASCE E LIMITI DI RISPETTO**

Il PDR contiene, nei propri elaborati grafici e nelle norme tecniche, indicazioni relative alla edificabilità in prossimità di particolari presenze infrastrutturali, tecnologiche o naturalistiche. Vengono prese in considerazione:

- Linee di arretramento stradale
- Linee di arretramento ferroviario
- Fasce di rispetto cimiteriale
- Fasce di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile

### **8.1. LINEE DI ARRETRAMENTO STRADALE**

Le "Linee di arretramento stradale" comprendono gli spazi destinati alla protezione della rete viabilistica principale, esistente e di progetto. Esse sono fissate in maniera diversa a seconda se si tratta di aree interne od esterne al perimetro del centro edificato: la linea inedificabile è rispettivamente di 30 m (strade di tipo C) e 20 m (strade di tipo F)

### **8.2. FASCE DI RISPETTO E LINEE DI ARRETRAMENTO FERROVIARIO**

Le 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.

### **8.3. FASCE DI RISPETTO CIMITERIALE**

Le "Fasce di rispetto cimiteriale" riguardano il rispetto di cui all'articolo 338 del Testo Unico delle leggi sanitarie approvato con R. D. 1265/1934 e oggetto di riduzione con diversi provvedimenti delle autorità sanitarie.

### **8.4. FASCE DI RISPETTO DEI POZZI AD USO IDROPOTABILE**

Le "Fasce di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile" riguardano i pozzi presenti nel comune. Le fasce di rispetto e la loro disciplina seguono le indicazioni del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 258, e precisamente:

- Zona di tutela assoluta: raggio di m 10 ed in essa sono ammesse solo opere di presa e costruzioni di servizio al pozzo
- Zona di rispetto: raggio di m 200

## **9. PRESCRIZIONI GEOLOGICHE, IDROGEOLOGICHE E SISMICHE -**

Il PDR disciplina la componente geologica e sismica relativa agli interventi edilizi ed urbanistici in tutto il territorio comunale in base al Rapporto tecnico ed ai suoi allegati dello studio sulla "COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO" redatto specificamente per il PGT dal geologo dott. Daniele Calvi.